

COMMUNE D'ETEAUX

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER DE NOTIFICATION AUX  
PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES  
ET D'ENQUETE PUBLIQUE JUIN 2020

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION :  
NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION  
N°2

« Certifié conforme par le Maire  
et annexé à la présente  
délibération approuvant la  
modification n°2 du PLU en  
date du xxx .»

Le Maire, David RATSIMBA

JUIN 2020

## I- PREAMBULE

En septembre 1998, la Commune d'Eteaux s'est doté d'un POS valant PLU, lequel a été modifié à deux reprises, le 10 mai 2001 et le 24 août 2005.

En 2008, sont engagées une révision simplifiée (le 23 janvier 2008) ainsi que les trois modifications n°3, 4 et 5 (approuvées le 23 janvier et le 16 juillet 2008).

Deux nouvelles modifications sont engagées pour être approuvées en 2010 (les 17 mars et 17 novembre).

Enfin, la mise en révision générale a été décidée par délibération du Conseil Municipal en date du 23 février 2011.

Ainsi, la Commune d'Eteaux est couverte par un PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 19 mars 2014, PLU ayant fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par délibération du conseil municipal du 17 octobre 2018.

En application de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a prescrit la procédure de modification n°2 du PLU, le projet de modification portant notamment sur l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones de la commune,

## II- OBJECTIF ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

### 1- OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

La procédure d'évolution du PLU d'ETEAUX engagée par délibération du conseil municipal en date du 19 juin 2019 a plusieurs objectifs :

- L'ouverture à l'urbanisation de 3 zones AU (zones d'urbanisation future), avec création d'une OAP sectorielle sur chacune des trois zones concernées,
- La rectification d'erreurs matérielles contenues dans le règlement du PLU d'Eteaux,
- Le toilettage et la réécriture de certaines clauses du règlement du PLU pour éviter les erreurs d'interprétation,
- La mise à jour du plan de zonage du PLU quant à la matérialisation du bâti patrimonial et du fonds de plan pour figuration des nouvelles constructions et du nouveau découpage cadastral dans certains secteurs de la commune.

### 2- CADRE REGLEMENTAIRE ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Les modifications proposées dans la présente procédure 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 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.

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.

La procédure ayant notamment pour objet l'ouverture à l'urbanisation de zones AU, la procédure de modification simplifiée n'est pas non plus requise.

Ainsi les propositions de modifications envisagées dans la modification N°2 du PLU d'ETEAUX s'inscrivent dans une procédure de modification, en application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme, le projet portant sur l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones, le conseil municipal a délibéré le 19 juin 2019 pour prescrire la procédure de modification n°2 du PLU.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de modification n°2 du PLU d'Eteaux est notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification n°2 est ensuite soumis à enquête publique, pendant un mois minimum. Il est ensuite éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. La modification n°2 est ensuite approuvée par délibération du conseil municipal (article L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme).

#### ETAPES DE LA PROCEDURE :

- 1- Délibération du conseil municipal prescrivant la procédure de modification n°2 du PLU d'ETEAUX
  - a. Transmission au Préfet
  - b. Mesures de publicité
- 2- Elaboration du projet de modification simplifiée et exposé des motifs,
- 3- Saisine de l'autorité environnementale pour examen au cas par cas,
- 4- Notification du projet au cas au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA)
- 5- Saisine du Président du tribunal administratif de Grenoble pour nomination du commissaire enquêteur,
- 6- Arrêté du maire de mise à enquête publique
- 7- Avis et publicité de mise à enquête publique
- 8- Déroulement de l'enquête publique pendant 1 mois minimum avec mise à disposition du public des éléments suivants :
  - les pièces du dossier de modification n°2 tel qu'il a été notifié : une notice de présentation justifiant la modification envisagée et les dispositions réglementaires (graphiques, écrites) avant et après la modification
  - les avis émis sur le projet de PLU par les personnes publiques associées

- la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet,
- l'avis de l'autorité environnementale.

9- **Conclusions et rapport d'enquête établis par le commissaire enquêteur**, avec modification éventuelle du projet pour prendre en compte les éventuels avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

10- **Approbation de la modification n°2 par délibération du conseil municipal.**

11- **Mesures de publicité :**

- Transmission de la délibération et du projet au Préfet
- Affichage en Mairie pendant un mois
- Insertion dans un journal d'annonces légales du département,
- Publication sur le portail national de l'urbanisme.

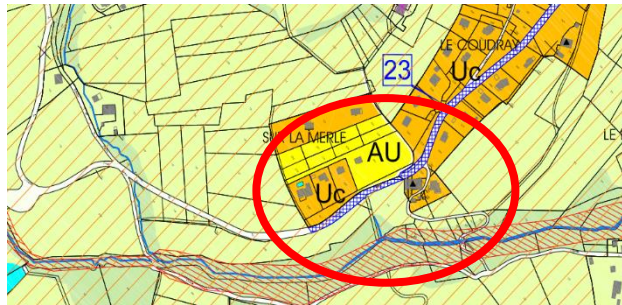
### III- LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°2

#### 1- OUVERTURE A L'URBANISATION DE 3 ZONES AU

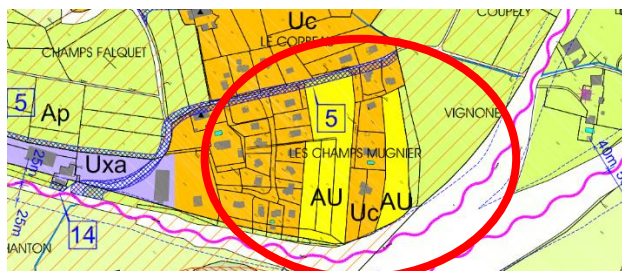
#### JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU

Le premier objectif de la modification n°2 du PLU est l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones AU :

- **Zone AU située lieudit « Sur la Merle »**, constituées des parcelles cadastrées section A n° 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2569, 2570 et 2572 pour une contenance globale de 8.641 m²,



- **Zone AU située lieudit « Les Champs Mugnier »** constituée de la parcelle cadastrée section B n° 1115 pour partie d'une contenance d'environ 6.410 m²,
- **Zone AU située lieudit « Les Champs Mugnier »** constituée des parcelles cadastrées section B n° 276, 277, 1144 et 1956 pour une contenance globale de 16. 303 m².



Ces trois zones d'urbanisation future avaient été classées en zone AU du fait d'un équipement insuffisant, le règlement du PLU d'Eteaux disposant que leur occupation et/ou utilisation devra être déterminée ultérieurement par modification ou révision du PLU.

Elles constituent toutes les trois des dents creuses à l'intérieur de secteurs de la Commune classés en zone UC du PLU d'Eteaux déjà construit. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones permettra de répondre à un besoin croissant en termes de logements sur la Commune d'Eteaux, à l'intérieur de secteurs déjà urbanisés, les capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées n'étant plus suffisantes pour répondre à ce besoin.

De plus, dans son rapport de présentation en date d'octobre 2018, le PLU d'Eteaux rappelle que « *la zone À l'est une zone d'urbanisation future, insuffisamment équipée et destinée à une urbanisation à plus long terme de la commune. Le PLU d'ETEAUX comporte plusieurs zones AU, dont une aux Champs Mugnier ainsi qu'une seconde zone dans le centre bourg. La zone AU des Champs Mugnier se justifie par le manque d'accès sécurisé du secteur. En effet, de nombreuses constructions ont été implantées dans le hameau alors que la sortie sur la RD1203 n'est pas satisfaisante.*

*En accord avec le gestionnaire de la voirie, un classement en zone AU a donc été proposé sur la partie non urbanisée insérée à l'intérieur du bâti existant, afin de différer l'urbanisation tant que des travaux de sécurisation ne seront pas effectués sur la voie départementale, sachant que ces travaux ne sont actuellement pas à l'ordre du jour. »*

Les travaux de sécurisation de l'accès aux zones AU situées lieudit « Les Champs Mugnier » ont été effectués depuis, par la réalisation d'un « tourne à gauche » sur la route départementale 1203. Ceci permet donc aux 2 zones AU « Les Champs Mugnier » ainsi qu'à l'ensemble de la zone UC déjà construite un accès sécurisé depuis la RD1203 et une sortie satisfaisante pour l'ensemble des constructions existantes et à venir sur cette même route départementale.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones étant remplies, elles peuvent donc faire l'objet d'une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

En outre, ledit rapport de présentation du PLU d'Eteaux dispose, que la Commune d'Eteaux avait décidé de classer en zone AU les terrains susvisés situés lieudit « Sur la Merle », notamment dans l'attente de l'assainissement collectif. Les travaux étant en cours d'acheminement vers ce secteur et la zone AU constituant une véritable dent creuse à l'intérieur d'un secteur bâti classé en zone UC, la Commune d'Eteaux souhaite pouvoir procéder à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à l'occasion de la présente modification n°2 du PLU.

La Commune d'Eteaux souhaite toutefois renforcer les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces trois zones AU par l'obligation de recourir à des OAP sectorielles définies aux articles R151-6 et R151-8 du code de l'urbanisme, OAP qui sont mises en place sur chacun des trois secteurs par la présente procédure de modification du PLU d'Eteaux. L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est donc conditionnée par l'engagement d'une réflexion stratégique et opérationnelle sur le secteur, impliquant notamment la définition du niveau de qualité architecturale, urbaine et paysagère attendu et la rédaction de dispositions dédiées à l'insertion des constructions dans leur environnement.

## **RESPECT DU PADD**

Les grandes orientations d'aménagement du PLU d'ETEAUX sont les suivantes :

- 1- Diversifier l'habitat et limiter l'étalement urbain,
- 2- Renforcer la centralité du bourg d'Eteaux,
- 3- Assurer une meilleure gestion des déplacements au sein du territoire communal et du bassin de vie,
- 4- Favoriser le développement économique à l'échelle de la Commune,
- 5- Protéger les espaces et milieux naturels,
- 6- Valoriser le patrimoine bâti et paysager,
- 7- Positionner Eteaux au sein de l'intercommunalité.

L'ouverture à l'urbanisation des 3 zones du PLU ne va pas à l'encontre de ces grandes orientations d'aménagement.

Les 3 secteurs objets de l'ouverture à l'urbanisation constituent des dents creuses dans des secteurs classés en zone UC. Les OAP mises en place sur les 3 secteurs respectent les règles de densification

de la zone UC et imposent de prévoir une diversité d'habitat en mixant l'habitat individuel et l'habitat intermédiaire.

Il n'y a pas d'étalement urbain, les 3 secteurs étant contenus à l'intérieur de zones déjà urbanisées, et étant les seules parties de ces hameaux restants à construire.

Compte tenu de leur situation dans la commune d'Eteaux et à l'intérieur de secteurs déjà urbanisés, il n'y a pas d'atteintes aux espaces et milieux naturels.

### **RESPECT DU SCOT DU PAYS ROCHOIS**

La superficie du territoire de la Commune d'ETEAUX concernée par le projet d'ouverture à l'urbanisation est la suivante :

- OAP 9 : « Les champs Mugnier » : environ 1,6 ha
- OAP 10 : « Faverge » : environ 0,6 ha
- OAP 11 : « Sur la Merle » (Coudray) : environ 0,93 ha

Soit un total d'environ 3,13 ha

L'objectif de croissance démographique pour la commune d'Eteaux est fixé à 2,2 % par an par le SCoT du Pays Rochois.

Pour mémoire, la commune a connu une progression démographique de :

- 1,7 % par an sur la période 2016 à 2019
- 2,3 % par an sur la période 2011 à 2016 (données INSEE).
- 2,7 % par an sur la période 2006-2011 (données INSEE).

Le nombre d'habitants a augmenté entre 2011, 2016 et 2019, passant de 1.737 habitants en 2011, 1.946 habitants en 2016 et 2.047 en 2019 mais la tendance est à un ralentissement du rythme de croissance démographique.

L'ouverture à l'urbanisation des 3 zones AU permettrait de créer 40 logements neufs environ :

- OAP 9 « Les Champs Mugnier » : environ 22 logements en habitat individuel ou intermédiaire
- OAP 10 « La Faverge » : environ 9 logements en habitat individuel ou intermédiaire
- OAP 11 « sur la Merle » : environ 9 logements en habitat individuel et intermédiaire.

Soit une moyenne pour les 3 OAP de 12,7 habitants à l'hectare.

En comptabilisant environ 2,5 personnes, en moyenne, par ménage occupant un logement : 40 logements x 2,5 = 100 habitants.

L'ouverture à l'urbanisation des 3 zones AU permettra d'accueillir environ 100 habitants supplémentaires, à échéance comprise entre 3 ou 4 ans.

Si l'on considère le nombre d'habitants au dernier recensement (2.047 habitants) et le taux de croissance annuelle maximale de la population imposée par le SCOT du Pays Rochois pour la commune d'Eteaux (2,2 %), cela donne une croissance annuelle possible d'environ 43 nouveaux habitants par an.

Soit sur une période de 3 ans, une possibilité de croissance de 129 habitants maximum.

La croissance engendrée par le projet d'ouverture à l'urbanisation des 3 zones sera donc inférieure à celle permise par le SCOT et respecte donc le taux de croissance annuelle maximale de la population imposé par le SCOT.

Le cadre et la qualité de vie proposés par la Commune d'Eteaux, sa proximité du bassin d'emploi de Genève (à environ 25 km), sa situation géographique stratégique au carrefour de la vallée de l'Arve et de l'agglomération annécienne sont tant de facteurs qui rendent la Commune d'Eteaux très attractive.

Elle fait partie d'un territoire sous pression, d'un département qui ne cesse d'accueillir de nouveaux habitants qu'il faut loger.

C'est dans ce contexte que l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs de la Commune se justifie également.

### **MIXITE SOCIALE**

Les 3 OAP instaurées sur les secteurs à ouvrir à l'urbanisation n'impose pas de mixité sociale.

En effet, la volonté est de prévoir l'offre de logements locatifs aidés au plus près du centre-bourg d'Eteaux et des transports.

Pour répondre à l'exigence de mixité sociale, la Commune avait d'ores et déjà prévu lors de l'élaboration du PLU :

- Un emplacement réservé « Prés de Sales » permettant la réalisation d'environ 40 logements locatifs sociaux,
- 2 servitudes pour création de logements locatifs sociaux en zones AUa et AUb permettant au total la réalisation d'environ 30 logements locatifs sociaux,

Soit une programmation d'environ 70 logements locatifs sociaux pour la Commune d'Eteaux, au-delà de l'objectif du PLH. En effet, l'objectif de production de logements locatifs aidés sur la durée du dernier PLH était de 25 logements pour la Commune d'Eteaux.



## OAP N°9 – Les Champs Mugnier

**OAP n°9 : Secteur « Les Champs Mugnier »**

**SITUATION ET ENJEUX**

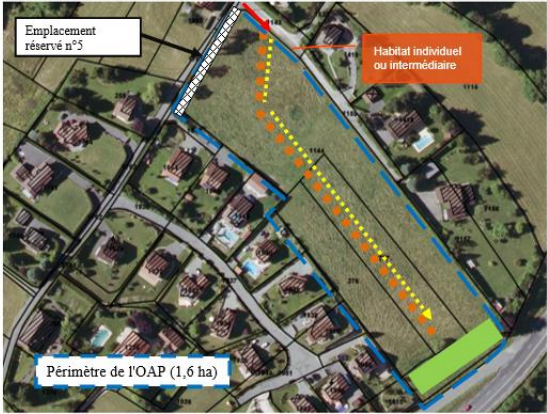
L'OAP n°9 concerne le hameau des Champs Mugnier  
L'aménagement de ce secteur permet d'urbaniser une dent creuse tout en sécurisant le secteur.

**OBJECTIFS**

Permettre un bouclage de l'urbanisation entre des constructions existantes.  
Opter pour une typologie d'habitat permettant une optimisation adaptée de l'espace, s'insérant dans le tissu urbain environnant.  
Organiser une desserte automobile et piétonne sécurisée

**SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE**

NB : la représentation graphique a une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-contre. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



Emplacement réservé n°5

Habitat individuel ou intermédiaire

Périmètre de l'OAP (1,6 ha)

Commune d'ETEALUX - Orientations d'Aménagement et de Programmation

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**POTENTIEL D'ACCUEIL**

22 logements maximum répartis en 18 constructions (env.13 logts / hectare)

**CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE**

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAL A RESPECTER :**

- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et/ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires.
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone.
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif.
- La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques – Production d'eau chaude via une énergie renouvelable et récupération obligatoires des eaux de toitures.
- Les clôtures des jardins privatifs devront présenter une unité d'aspect. D'une hauteur maximale de 1,60 m, elles seront adaptées au contexte paysager (espace rural), c'est-à-dire constituées soit de dispositifs à claire voies confortées par des haies vives d'essences locales, soit de murets d'une hauteur de 0,40 m maximum surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Commune d'ETEALUX - Orientations d'Aménagement et de Programmation

**OAP n° 9 : Secteur « Les Champs Mugnier »**

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

**ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS**

→ L'accès à la zone sera assuré depuis la route des Champs Mugnier, au nord-est du site, tel que figuré sur le schéma.

■ ■ ■ La desserte de l'ensemble des constructions sera assurée par une voie de desserte unique, centrale, à double sens.

● ● ● Développement d'un maillage piéton sécurisé depuis la route des Champs Mugnier et à l'intérieur de l'opération, en accompagnement de la voie de desserte créée

**STATIONNEMENT**

Les besoins en stationnement seront à réaliser sur les parties privatives et non le long de la voirie.

**ESPACES COLLECTIFS ET TRAITEMENT PAYSAGER**

■ Des espaces verts devront être aménagés afin de préserver des espaces de respiration adaptés au contexte environnant (espace rural) et de permettre un cadre de vie qualitatif. Ces espaces :

- seront traités majoritairement en espace vert de type prés en rapport avec l'environnement agricole à proximité.
- Un espace vert devra être aménagé au sud de l'opération, en talus, le long de la RD1203
- il sera recherché une simplicité des aménagements extérieurs, en cohérence avec le caractère rural de l'environnement.

Plantations : La voie de desserte de l'opération devra être bordée, de part et d'autre, d'arbres de moyenne tige, d'essence locale sur toute sa longueur.

**FORME ET EXPRESSION ARCHITECTURALE / PROGRAMME**

Les constructions devront être de type individuel ou intermédiaire et ne pas excéder un gabarit de RDC+1+C.

Leur volumétrie et leur architecture devront s'inspirer de l'esprit des lieux (constructions et lieux environnants), tant du point de vue :

- de la forme, du volume et des matériaux de toitures,
- de la modénature et des matériaux de façades,
- de l'aménagement de leurs abords.

L'ensemble des constructions devra présenter une cohérence architecturale, comporter des toitures à pans et présenter une cohérence dans l'emploi des matériaux et des teintes.

Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis-à-vis, à proposer un bon ensoleillement des logements et à assurer l'insertion paysagère et architecturale de ces dernières.

Commune d'ETEALUX - Orientations d'Aménagement et de Programmation

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Commune d'ETEALUX - Orientations d'Aménagement et de Programmation



## OAP N°10 « LA FAVERGE »

**OAP n°10 : Secteur « Faverge »**

**SITUATION ET ENJEUX**

L'OAP n°10 concerne le secteur « Faverge » au hameau « Les Champs Mugnier ».

L'aménagement de ce secteur permet d'urbaniser une dent creuse tout en sécurisant le secteur.

**OBJECTIFS**

Permettre un bouclage de l'urbanisation entre des constructions existantes.

Opter pour une typologie d'habitat permettant une optimisation adaptée de l'espace, s'insérant dans le tissu urbain environnant.

Organiser une desserte automobile et piétonne sécurisée

**SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE**

NB : la représentation graphique a une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-contre. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**POTENTIEL D'ACCUEIL**

Environ 8 logements, (env.13 logts / hectare)

**CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE**

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAL A RESPECTER :**

- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et/ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires.
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone.
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif.
- La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques – Production d'eau chaude via une énergie renouvelable et récupération obligatoires des eaux de toitures.
- Les clôtures des jardins privatifs devront présenter une unité d'aspect. D'une hauteur maximum de 1,60 m, elles seront adaptées au contexte paysager (espace rural), c'est-à-dire constituées soit de dispositifs à claire voie confortés par des haies vives d'essences locales, soit de murets d'une hauteur de 0,60 m maximum surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

## OAP N°11 « SUR LA MERLE »

**OAP n°11 : Secteur « Sur la Merle »**

**SITUATION ET ENJEUX**

L'OAP n°11 concerne le hameau « Sur la Merle ».

L'aménagement de ce secteur permet d'urbaniser une dent creuse tout en sécurisant le secteur.

**OBJECTIFS**

Permettre un bouclage de l'urbanisation entre des constructions existantes.

Opter pour une typologie d'habitat permettant une optimisation adaptée de l'espace, s'insérant dans le urbain environnant.

Organiser une desserte automobile et piétonne sécurisée

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**POTENTIEL D'ACCUEIL**

Environ 9 logements, (env. 10 logts / hectare)

Proposition programmatique : 6 constructions ne comportant pas plus de 2 logements par construction (ex : 4 jumelées et 1 simple ou 3 jumelées et 3 simples)

**CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE**

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone ou réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées, à condition de respecter la composition de l'OAP et prenant en compte les principes d'aménagement décrits ci-après.

**SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE**

NB : la représentation graphique a une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-contre. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



Habitat individuel ou intermédiaire

Périmètre de l'OAP (0,93 ha)

Commune d'ETEAX - Orientations d'Aménagement et de Programmation

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAL A RESPECTER :**

- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et/ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires.
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone.
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif.
- La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques – Production d'eau chaude via une énergie renouvelable et récupération obligatoire des eaux de toitures.
- Les clôtures des jardins privatifs devront présenter une unité d'aspect. D'une hauteur maximum de 1,60 m, elles seront adaptées au contexte paysager (espace rural), c'est-à-dire constituées soit de dispositifs à claire voie confortés par des haies vives d'essences locales, soit de murets d'une hauteur de 0,40 m maximum surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Page 17

**OAP n° 11 : Secteur « Sur la Merle »**

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

**ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS**

→ L'accès à la zone sera assuré depuis la route de la Chapelle tel que figuré sur le schéma.

■ ■ ■ La desserte des constructions sera assurée par la voie de desserte à double sens déjà existante, à aménager en enrobés depuis la route de la Chapelle et desservant les constructions avoisinantes.

■ ■ ■ Développement d'un maillage piéton sécurisé depuis la route de la Chapelle et à l'intérieur de l'opération

**STATIONNEMENT**

Les besoins en stationnement devront être réalisés sur les parties privatives.

**ESPACES COLLECTIFS ET TRAITEMENT PAYSAGER**

Sur chaque parcelle, des espaces verts devront aménagés afin de préserver des espaces adaptés au contexte environnant (espace rural) et de privilégier un cadre de vie qualitatif. Ces espaces :

Il sera recherché une simplicité des aménagements extérieurs, en cohérence avec le caractère rural de l'environnement.

Plantations arborées, d'essence locale.

**FORME ET EXPRESSION ARCHITECTURALE / PROGRAMME**

Les constructions devront être de type individuel ou intermédiaire et ne pas excéder un gabarit de RDC+1+C.

Leur volumétrie et leur architecture devront s'inspirer de l'esprit des lieux (constructions et lieux environnants), tant du point de vue :

- de la forme, du volume et des matériaux de toitures,
- de la modénature et des matériaux de façades,
- de l'aménagement de leurs abords

L'ensemble des constructions devra présenter une cohérence architecturale, comporter des toitures à pans et présenter une cohérence dans l'emploi des matériaux et des teintes

Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis-à-vis, à proposer un bon ensoleillement des logements et à assurer l'insertion paysagère et architecturale de ces dernières.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Page 18

## 2- MODIFICATIONS DU DOCUMENT ANNEXE « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des 3 zones AU, il est procédé à la modification du document annexe au PLU intitulé « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ».

Ce document faisant figurer en préambule du document un rappel de la loi et les effets juridiques des OAP, il est d'abord procédé à la mise à jour du texte, compte tenu de la nouvelle nomenclature des articles du code de l'urbanisme définissant les orientations d'aménagement et de programmation.

Les OAP sont désormais définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme et non plus l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme.

### Avant modification

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
RAPPEL DE LA LOI	EFFETS JURIDIQUES
<p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies par l'Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme (LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)).</p> <p>Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.</p> <p>1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.</p> <p>Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.</p> <p>Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.</p> <p>Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.</p> <p>2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.</p> <p>Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.</p> <p>Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.</p>	<p>Les OAP sont des orientations particulières qui permettent de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sur les secteurs stratégiques de la commune.</p> <p>Elles ont donc été établies en cohérence avec le PADD d'ETEAUX.</p> <p>De plus, les OAP sont opposables au tiers, c'est à dire qu'elles s'imposent en terme de compatibilité à l'ensemble des autorisations d'urbanisme.</p> <p>L'article L123-5 du Code de l'Urbanisme stipule en effet que : les Travaux ou opérations doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L123-4 et avec leurs documents graphiques.</p> <p>Les OAP permettent ainsi de fixer des règles de principe au travers de schémas qui s'imposent en terme de compatibilité, mais également de traduire certaines de ces règles dans les articles du règlement du PLU afin de les rendre opposables non plus seulement en terme de compatibilité mais de conformité.</p>
Commune d'ETEAUX - Orientations d'Aménagement et de Programmation	PLU 2020 - 3

### APRES MODIFICATION

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
RAPPEL DE LA LOI	EFFETS JURIDIQUES
<p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies par les articles L.151-6 et L. 151-7 du Code de l'Urbanisme (LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 169 (V) et 38).</p> <p><b>Art. L. 151-6 CU :</b> « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.</p> <p>En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17. »</p> <p><b>Art. L. 151-7 CU :</b> « I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :</p> <p>1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;</p> <p>2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;</p> <p>3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;</p> <p>4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;</p> <p>5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;</p> <p>6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.</p> <p>II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »</p>	<p>Les OAP sont des orientations particulières qui permettent de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sur les secteurs stratégiques de la commune.</p> <p>Elles ont donc été établies en cohérence avec le PADD d'ETEAUX.</p> <p>De plus, les OAP sont opposables au tiers, c'est à dire qu'elles s'imposent en termes de compatibilité à l'ensemble des autorisations d'urbanisme.</p> <p>L'article L152-1 du Code de l'Urbanisme stipule en effet que : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affoulements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »</p> <p>Les OAP permettent ainsi de fixer des règles de principe au travers de schémas qui s'imposent en termes de compatibilité, mais également de traduire certaines de ces règles dans les articles du règlement du PLU afin de les rendre opposables non plus seulement en terme de compatibilité mais de conformité.</p>
Commune d'ETEAUX - Orientations d'Aménagement et de Programmation	PLU 2020 - 4


La page suivante de la même annexe est également modifiée pour compléter le plan indiquant les secteurs soumis à OAP par les 3 OAP n°9, 10 et 11.

### AVANT MODIFICATION

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEURS SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le territoire communal d'ETEAUX est concerné par 8 Orientations d'Aménagement et de Programmation, localisées dans la partie est de la commune, dans les secteurs les plus urbanisés.



Source : Géoportail

**SECTEURS SOUMIS À OAP**

Les huit secteurs soumis à OAP sont situés dans la partie communale où l'urbanisation est la plus dense, en limite de la commune voisine de La Roche ainsi que sur le pied de coteau.

1. Densification du centre bourg d'ETEAUX
2. Secteur de Prés Sales
3. Secteur de Prés Germain
4. Secteur de Charny
5. Développement économique de Chez Gaud
6. Développement économique des Champs de la ~~Coudette~~
7. Développement économique de Pré Rond
8. Secteur des Champs de la ~~Coudette~~


Commune d'ETEAUX - Orientations d'Aménagement et de Programmation
Mars 2014 # 3

### APRES MODIFICATION

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEURS SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le territoire communal d'ETEAUX est concerné par **8 11** Orientations d'Aménagement et de Programmation, localisées dans la partie est de la commune, dans les secteurs les plus urbanisés.



Source : Géoportail

**SECTEURS SOUMIS À OAP**

Les ~~huit~~ **11** secteurs soumis à OAP sont situés dans la partie communale où l'urbanisation est la plus dense, en limite de la commune voisine de La Roche ainsi que sur le pied de coteau.

1. Densification du centre bourg d'ETEAUX
2. Secteur de Prés Sales
3. Secteur de Prés Germain
4. Secteur de Charny
5. Développement économique de Chez Gaud
6. Développement économique des Champs de la ~~Coudette~~
7. Développement économique de Pré Rond
8. Secteur des Champs de la ~~Coudette~~
9. Secteur de « Les Champs Mugnier »
10. Secteur de « la Savoye »
11. Secteur de « Sur la Morle »

Commune d'ETEAUX - Orientations d'Aménagement et de Programmation
Mars 2020 # 5



## 3 – LES ADAPTATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT

Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme qui ont été sollicités depuis la dernière modification du PLU, il est apparu la nécessité de :

- préciser certaines notions contenues dans le règlement écrit, de rectifier certaines erreurs, afin d'éviter tout problème d'interprétation du règlement écrit,
- préciser ou ajouter des règles qui ne remette pas en cause l'équilibre du PLU, afin que le règlement traduise le plus fidèlement possible la volonté urbanistique de la Commune d'Eteaux,
- de donner une nouvelle structure au règlement de la zone A pour le rendre plus lisible et compréhensible et ainsi moins sujet à interprétation.

### 1- INSERTION DE DISPOSITIONS GENERALES DANS LE REGLEMENT ECRIT

Afin de préciser dans le règlement écrit certaines dispositions réglementaires courantes en matière d'urbanisme, il est inséré en préambule du règlement écrit des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones du PLU.

Dans ces mêmes dispositions générales, il est inséré des dispositions applicables au patrimoine bâti repéré au plan de zonage et les prescriptions applicables à chacun de ces bâtiments. En effet, le PLU d'Eteaux fait état sur son règlement graphique de trois repérages :

- Bâtiments repérés par un triangle noir : correspondant au patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, et situé en zone urbaine Centre bourg et Sur la Merle.
- Petit patrimoine bâti repéré par une croix rouge,
- Bâtiments à préserver situés en zone A et par une étoile rose et classés soit « Patrimonial », soit « A » aux annexes 1 et 2 « Classement des fermes ».

Le règlement de PLU ne contenait jusqu'ici aucune disposition applicable à ce patrimoine, à l'exception de quelques règles contenues dans le règlement de la zone A. Il était alors totalement interprétatif sur les conditions de réhabilitation et d'intervention sur ce bâti. Ainsi, il est précisé dans les dispositions générales toutes les mesures permettant la préservation de ce bâti ainsi que les règles architecturales à respecter en cas de réhabilitation.

<p>COMMUNE D'ETEAX</p> <p>MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME</p> <p>REGLEMENT</p> <p>« Cette copie, prise par le Maire et apposée à la disposition apposée à la modification n°1 du PLU est datée de 2020 »</p> <p>Le Maire, David RATSIMBA</p> <p>ETEAX</p>	<p>SOMMAIRE</p> <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</p> <p>Zone Ua avec secteur Ua1 2</p> <p>Zone Ub 11</p> <p>Zone Uc 19</p> <p>Zone Ud 27</p> <p>Zone Ue avec secteurs Ue1, Ue2 et Ue3 32</p> <p>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE</p> <p>Zone AU 39</p> <p>Zone AUa 41</p> <p>Zone AUb 49</p> <p>Zone AUc 57</p> <p>Zone AUd avec secteur AUd1 63</p> <p>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</p> <p>Zone A avec secteurs Aa 71</p> <p>Zone Ab 71</p> <p>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</p> <p>Zone N avec secteurs Nda, Nb et Ns 80</p> <p>Zone Nc 80</p> <p>ANNEXE - Mesures conservatoires le long des torrents et ruisseaux 86</p> <p>Lexique 8a</p>	<p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU</p> <p>Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune d'ETEAX.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES DU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES</p> <p>1- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</p> <p>Certaines sections de la Commune d'ETEAX sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Pour ces sections, il s'agit de se référer complétement à l'annexe « OAP » du PLU pour les principes d'aménagement à respecter (compatibilités par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement ou se substituent au règlement.</p> <p>2- ADAPTATIONS MINIMALES</p> <p>Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions existantes.</p> <p>3- RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI</p> <p>Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien dès lors qu'il a été réglementairement édifié, à condition que la destruction soit consensuelle ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.</p> <p>4- CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME</p> <p>Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions édictées par le présent règlement de zone applicable, ne peuvent être autorisés que les travaux qui ont pour objet d'améliorer la mise en conformité de cette construction aux dites règles ou qui sont sans effet à son égard.</p> <p>5- PERMIS DE DEMOLIR</p> <p>Les démolitions sont soumises à permis de démolir pour les éléments remarquables du patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>6- MODALITES DE CALCUL DES REZ-DE-CHAUSSÉE PAR RAPPORT AUX LIMITES</p> <p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées aux articles 6 et 7 les dénivellements de toitures jusqu'à 1,20 m, sauf s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique. Au-delà, le surplis sera pris en compte.</p>
--	--	---

<p><b>CONSTRUCTION SUR DES TERRAINS FAISANT L'OBJET DE DIVISION</b></p> <p>Dans le cas de la construction, sur une ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en possession (lotissement ou permis vaillant division), les règles du PLU s'appliquent tel par (ci), à l'exception du cas prévu aux articles L337, L337, AL337 et AL337 permettant l'implantation d'habitat réajéré, intermédiaire.</p> <p><b>SERVITUDE DE COUR COMMUNE</b></p> <p>Les servitudes de cour commune sont interdites sur le territoire de la Commune d'Eteaux.</p> <p><b>7- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire. Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des adaptations au présent article pourront être introduites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.</p> <p>De plus, en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :</p> <p>1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la réutilisation des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ;</p> <p>2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Ces deux dernières dispositions ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles classés au plan de sauvegarde au titre de l'article L151-10 du Code de l'urbanisme.</p> <p><b>9- SÉCURITÉ DE L'ACCÈS</b></p> <p>Un projet de construction pourra être refusé lorsqu'il porte sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Il pourra également être refusé ou être assorti que soit d'actes de prescriptions spéciales et les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette décision doit être assortie d'un plan, indiquant, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurité prédictes.</p>	<p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut être assorti que tous itinéraires que l'accès soit établi sur la voie ou le gîte pour la circulation vers le terrain.</p> <p><b>9- MESURES CONSERVATOIRES ET LE LONG DES COURS D'EAU</b></p> <p>Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul variable des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques. Le domaine est mesuré au droit de la construction (hors débord de toiture jusqu'à 1,20m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.</p> <p><b>10- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS D'UN MOINS DE DEUX ANS</b></p> <p>Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement (le règlement, le cahier des charges et/à été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges et/à été approuvé) demeurent applicables conjointement aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de loi. Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent.</p> <p><b>11- PATRIMOINE BATI ET PAYSAGE (L. 151-10)</b></p> <p>L'article L. 151-10 du code de l'urbanisme stipule que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et décrire les quartiers, lieux, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à qualifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces bâtis, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et démolitions d'habitat ».</p> <p>A ce titre, des éléments patrimoniaux ont été identifiés au règlement graphique et les règles suivantes s'appliquent à eux afin d'assurer leur préservation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>POUR TOUTES LES TYPES D'ÉLÉMENTS REPERTORIÉS :</b></li> </ul> <p>L'intérêt patrimonial, architectural et historique de ces éléments justifie leur identification. Le principe général est celui de la préservation et de la valorisation dans le respect des caractéristiques originelles de l'élément.</p> <p>La destruction complète est interdite sauf pour des raisons d'ordre sanitaire ou sécuritaire qui doivent être justifiées.</p> <p>La destruction partielle est autorisée de façon justifiée, si elle a pour objet de supprimer un élément architectural, de supprimer des éléments historiques par rapport au bâti d'origine, améliorer l'aspect architectural, améliorer la conservation de l'aspect original et traités de cet élément du patrimoine.</p> <p>Toutes les démolitions sont autorisées à priori de construire.</p> <p>Dans tous les cas, tous travaux, installations, aménagements concernant les éléments identifiés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 212-2 du code de l'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>POUR LE BÂTI TYPIQUE &amp; PATRIMONIAL :</b></li> </ul> <p>Pour les éléments repérés au règlement graphique par un triangle noir ou par une étoile rose (et qualifiés de « Patrimoine » ou annexes 1 et 2 « Classement des terres »), en cas de réfection, réhabilitation ou aménagement de ces éléments, il est nécessaire de respecter et valoriser les caractéristiques d'origine (couleur, aspect des matériaux, etc.).</p> <p>Les modifications en façade doivent respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et ouvrages en pierre de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés.</li> <li>En cas de restauration, le respect conserve leur caractère d'origine et ne pas être recouvert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les toitures des façades et tous les éléments secondaires du type encadrements, volets, portes, etc., qui pourront être utilisés en cas de réhabilitation ou extension, doivent s'apparenter à la forme d'origine et doivent respecter la forme générale des bâtiments du secteur.</li> <li>Les couleurs de volets modernes en saillie sont interdites.</li> <li>Tous les éléments d'origine des façades doivent être préservés et mis en valeur (moulures, plâtres d'angles, etc.).</li> </ul> <p>Les ouvertures en toiture doivent respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Si des ouvertures existaient traditionnellement en saillie sur la construction, elles peuvent être recouvertes dans les mêmes formes et proportions et dans la mesure où la largeur totale des ouvertures existantes et nouvelles n'excède pas 20 % de la longueur de toute la construction sur laquelle elles sont installées. Cette règle s'applique à chaque pans de toiture.</li> <li>Si des ouvertures n'existaient traditionnellement pas en saillie sur la construction, les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées si elles respectent la pente de toiture existante, qu'elles ne sont pas réalisées en saillie et qu'elles se limitent à 4 % de la surface totale de la toiture, sans que la dalle de chacune d'elles ne dispose d'un vœtre carré.</li> </ul> <p>Les ouvertures en façade doivent respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles ouvertures doivent respecter la disposition selon les axes verticaux et respecter l'alignement horizontal des niveaux.</li> <li>Les nouvelles ouvertures doivent en principe sous une forme d'ouverture déjà existante sur la construction et présenter une unité d'aspect d'ensemble (matériaux et couleurs).</li> <li>Les dimensions des nouvelles ouvertures doivent respecter celles déjà existantes sur le même niveau.</li> <li>Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants existants doivent être conservés.</li> <li>L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes.</li> <li>Lors de la réalisation d'une porte de type garage, il est interdit de murer entièrement l'ouverture existante et il est obligatoire de conserver l'encadrement d'origine.</li> </ul> <p>Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf si il s'agit de retrouver la pente d'origine.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En cas de réhabilitation, les toitures doivent avoir l'aspect (forme, couleur) des matériaux traditionnellement utilisés pour la construction existante.</li> </ul> <p>Les annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction existante. Les volumes doivent être simples et s'inscrire de la construction existante.</p> <p>Ces règles complémentaires sont prévues dans le règlement de la zone A pour les bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L. 151-10 C.U. en zone A.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>POUR LE PETIT PATRIMOINE REPERTORIÉ PAR UNE ÉTOILE ROUGE AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE :</b></li> </ul> <p>En cas de destruction de ce petit patrimoine, la restitution d'éléments manquants ne se justifie que si elle est indispensable à la compréhension de l'ouvrage et à son état de conservation.</p> <p>L'usage d'éléments ne doit être autorisé qu'après l'analyse la composition de l'élément identifié.</p> <p>Le déplacement d'un élément repéré est possible lorsqu'un aménagement de la zone d'implantation est réalisé. De même, le remplacement de l'élément concerné doit permettre sa mise en valeur et sa visibilité depuis le domaine public et l'état déjà existant.</p> <p>Les éléments de ces éléments doivent être entretenus afin d'assurer leur visibilité et leur mise en valeur. Il doit ainsi être évité l'ensauvagement par la végétation, la pose de panneaux signalétiques ou de publicité à leur abords.</p>
--	---	---

## 2- INSERTION D'UN LEXIQUE

Afin d'éviter au maximum les problèmes d'interprétation du PLU qui pourraient se poser au moment des demandes d'autorisations d'urbanisme, il est important d'indiquer dans le règlement écrit les définitions des principaux termes utilisés et le sens que la Commune a souhaité donner à certaines notions.

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme avait prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Le décret laisse toutefois aux auteurs des PLU(i) la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Ainsi, il est inséré en fin de règlement écrit un lexique reprenant les principaux termes utilisés dans le PLU de la Commune d'Eteaux, en y insérant également quand cela est nécessaire des graphiques illustrant certaines définitions et applications des règles.



## ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être implantée en limite de propriété ou dans la bande de recul. Dans ce cas, elle doit être non accolée à la construction principale et à une distance minimale d'un mètre de la construction principale.

Si elle est implantée en respectant les distances de recul par rapport aux propriétés voisines, elle peut être accolée ou non à la construction principale.

### AFFOUILLEMENTS

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m (article R 40-10 à 23 du Code de l'Urbanisme).

### BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et présentant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou au surface.

### CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminent la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissant leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et saillies inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquages sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encoffrements.

### ESPACES LIBRES

Ensemble des surfaces hors emprises au sol bâties telles que définies au règlement. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès, murs de soutènements, ...) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

Consultez

la réglementation

en vigueur

ici

Commons			32.8	12
---------	---	---	------	----

Common: 100%  
Rare: 100%

Commune			333	12
---------	---	---	-----	----

Comune			12
--------	--	--	----

Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la cote altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.  
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Ainsi, il est inséré dans la partie nouvelle du règlement écrit « Dispositions générales » une clause stipulant expressément la dérogation aux dispositions de l'article L. 151-21 al. 3 et une clause interdisant le recours aux servitudes de cour commune.

## APRES MODIFICATION

### « DISPOSITIONS GENERALES »

#### **5- MODALITES DE CALCUL DES RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées aux articles 6 et 7 les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m, sauf s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique. Au-delà, le surplus sera pris en compte.

#### **CONSTRUCTION SUR DES TERRAINS FAISANT L'OBJET DE DIVISION**

Dans le cas de la construction, sur une ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissement ou permis valant division), les règles du PLU s'appliquent lot par lot, à l'exception du cas prévu aux articles Ub7, Uc7, AUb7 et AUc7 permettant l'implantation d'habitat mitoyen.

Commune d'ETEAUX

Règlement

2021

3

#### **SERVITUDE DE COUR COMMUNE**

Les servitudes de cour commune sont interdites sur le territoire de la Commune d'Eteaux.

## **4- DEFINITION DES ZONES DU PLU**

Afin de faciliter la compréhension du champ d'application et de la nature de chaque zone du PLU, il est inséré en préambule du règlement de chacune d'elles la définition de ces zones.

### ➤ Article liminaire Zone UA

#### **TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

##### **ZONE Ua avec secteur Ua1**

Cette zone correspond au secteur du centre bourg et aux zones d'habitat dense.

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et aires de sport ouverts au public ;

➤ Article liminaire Zone U

**ZONE Ub**

Cette zone correspond aux secteurs d'habitat intermédiaire.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de sport ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;

➤ Article liminaire Zone UC

**ZONE Uc**

Cette zone correspond aux secteurs d'habitat résidentiel moins dense de la Commune, zones d'habitat individuel ou intermédiaire.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;

➤ Article liminaire Zone UE

**ZONE Ue**

Cette zone est vouée à la gestion et à l'accueil des équipements publics et collectifs et aux constructions d'intérêt général.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1. Rappel**

L'installation de caravanes isolées est soumise à autorisation.

### ➤ Article liminaire Zone Ux

#### ZONE Ux avec secteurs Uxa, Uxb et Uxc.

Cette zone correspond aux secteurs d'activités économiques :

- Secteur Uxa : secteur artisanal,
- Secteur Uxb : secteur industriel lié à la fromagerie,
- Secteur Uxc : secteur commercial.

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ux 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Ux 2.

### ➤ Article liminaire Zone AU

#### TITRE II

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

#### ZONE AU

Cette zone correspond aux zones d'urbanisation future, zones insuffisamment équipées dont l'occupation et/ou l'utilisation sera déterminée ultérieurement par modification ou révision du PLU.

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article AU 2.

### ➤ Article liminaire Zone AUa

#### ZONE AUa

Cette zone correspond aux zones d'extension du Centre-Bourg en habitat dense.

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et aires de sport ouverts au public ;

➤ Article liminaire Zone AUb

**ZONE AUb**

Cette zone correspond aux zones d'extension en habitat intermédiaire.  
L'urbanisation de ces zones pourra s'effectuer conformément aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation définies sur chaque secteur.

La zone AUb comprend :

- l'OAP n°1 « Centre Bourg »
- l'OAP n°2 « Prê de Sales ».

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;

➤ Article liminaire Zone AUc

**ZONE AUc**

Cette zone correspond aux zones d'extension en habitat résidentiel (habitat individuel ou intermédiaire)

L'urbanisation de ces zones pourra s'effectuer conformément aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation définies sur chaque secteur.

Elle comprend :

- l'OAP n°3 : « Prés Saint Germain »
- l'OAP n°4 : « Charny »
- l'OAP n°8 : « Champs de la Goutette »
- l'OAP n°9 « Les Champs Mugnier »
- l'OAP n° 10 « La Faverge »
- l'OAP n° 11 « Sur la Merle »

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :



## ➤ Article liminaire Zone AUx

### ZONE AUx avec secteur AUxb

Cette zone correspond aux zones artisanales futures et comprend le sous-secteur AUxb, secteur industriel lié à la fromagerie.

L'urbanisation de ces zones pourra s'effectuer conformément aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation définies sur chaque secteur.

La zone AUx comprend :

- l'OAP n°6 : zone de développement économique des Champs de la Goutette.

Le sous-secteur AUxb fait l'objet d'une OAP sectorielle n°7 « zone de développement économique de Pré Rond ».

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE AUx 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article AUx 2.

## ➤ Article liminaire Zone A

### TITRE III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### ZONE A avec secteurs Ap

Cette zone identifie les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole ; elle est à priori inconstructible.

Par exception, seules peuvent y être admises :

- l'extension, sous conditions, des habitations existantes ;
- le changement de destination de certains bâtiments identifiés au plan de zonage ;
- les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Elle comprend un sous-secteur Ap, secteur agricole à valeur paysagère.

Elle identifie et localise, au plan de zonage, des constructions à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique et architectural, comme témoins du passé bâti de la commune d'ETEAUX, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Celles-ci sont indiquées par une étoile sur le plan de zonage. Il s'agit de constructions remarquables à conserver, dont la démolition est interdite et dont la rénovation doit respecter l'architecture initiale et le volume existant. Les extensions y sont donc interdites. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

➤ Article liminaire Zone N

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**ZONE N avec secteurs Nh , Ndm et Ns**

La zone naturelle et forestière (N) classe les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend 3 secteurs indicés à enjeux particuliers :

- secteur Nh : secteur de zone humide,
- secteur Ndm : secteur de dépôt et de recyclage de matériaux,
- secteur Ns : secteur naturel sensible.
- 

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans les secteurs Nh (zone humide)**

Tout remblai et tout drainage sont interdits.

## 5- MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 DES ZONES Ua, Ub, Uc, Ue, Ux, AUa, Aub et UC « ACCES ET VOIRIE »

Dans un souci de sécurisation des raccordements des accès privés depuis et vers les voies publiques, il est précisé que la pente de la surface dégagée sur une longueur de 5 m à partir de la chaussée publique ne doit pas avoir une pente supérieure à 5 %.

Dans ce même souci de sécurité, il est précisé que les portails et entrées de garage prévus le long de la voie publique ou d'une voie privée ouverte au public devront respecter un recul de 5 m par rapport à la voie pour permettre le stationnement des véhicules devant les entrées privatives sans empiéter sur la voie publique ou la voie privée ouverte au public.

Ainsi, la rédaction des articles Ua3, Ub3, Uc3, Ue3, Ux3, AUa3, Aub3, UC3 est modifiée.

Exemple de modification proposée à l'article Ua 3 (cf. pièce règlement modifié jointe) :

<p><b>2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, 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.</li><li>- les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :<ul style="list-style-type: none"><li>- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,</li><li>- d'être sans effet à leur égard,</li><li>- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,</li><li>- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,</li></ul>nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.</li><li>- 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 :<ul style="list-style-type: none"><li>- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 14 de la zone.</li><li>- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.</li></ul></li><li>- une seule annexe non habitable non accolée à la construction principale, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.</li><li>- Tous travaux destinés à la stabilisation des berges des cours d'eau sont autorisés à condition d'apporter la moindre gêne aux milieux naturels.</li></ul> <p><b>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p><b>ARTICLE Ua.3 : ACCES ET VOIRIE</b></p> <p><u>Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier</u></p> <p>Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci <u>peut être refusé</u> s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.</p> <p>La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- il est possible de regrouper plusieurs accès.</li></ul> <p><b>Accès</b></p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p> <p><b>Voie</b></p> <p>Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique, en tout état de cause :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sauf empêchement technique, la largeur de <u>plate-forme</u> des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;</li><li>- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;</li><li>- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons douces, il sera prévu un raccordement minimum de 3 m de largeur (voie piétons/cycles) ;</li><li>- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.</li></ul> <div><p><b>Accès et Voirie</b></p><p>Le raccordement d'un accès privé ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. <b>La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.</b></p><p>Les portails et entrées de garage prévus le long de la voie publique ou d'une voie privée ouverte au public devront respecter un recul de 5 m par rapport à la voie pour permettre le stationnement des véhicules devant les entrées privatives sans empiéter sur la voie publique ou la voie privée ouverte au public.</p></div> <p><b>ARTICLE Ua.4 : DESERTE PAR LES RESEAUX</b></p> <p><b>Eau potable</b></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p> <p><b>Assainissement</b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p><b>Eaux pluviales</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel de traitement adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les ruisseaux et fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées</li></ul>
---	---

## **6- MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DES ZONES Ua, Ub, Uc, Ue, Ux, AUa, AUb, AUc, AUx et A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans un souci de sécurité de la circulation publique, il est précisé dans le règlement de PLU que, pour le calcul des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les débords de toiture et les balcons seront pris en compte quelque soit leur longueur s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique.

*Exemple de modification proposée à l'article Ua 6 (cf. pièce règlement modifié jointe) :*

### **ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à 3 m minimum des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectes, **sauf s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique. Au-delà, le surplus sera pris en compte.** En outre, les balcons ne pourront être implantés en dessous de 2,20 m du sol.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un mètre minimum des voies et emprises publiques.

## **7- MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DES ZONES Ua, Ub, Uc, Ue, AUa, AUb, AUc et A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

### **7-1 Le terme « séparatrice » est remplacé par le terme « séparative »**

Le terme qui convient en matière d'urbanisme est celui de « séparative » quant il s'agit de qualifier les limites de propriétés voisines. Cela permet également d'être cohérent avec le terme utilisé dans le lexique joint au PLU.

*Exemple de modification proposée à l'article Ua 7 (cf. pièce règlement modifié jointe) :*

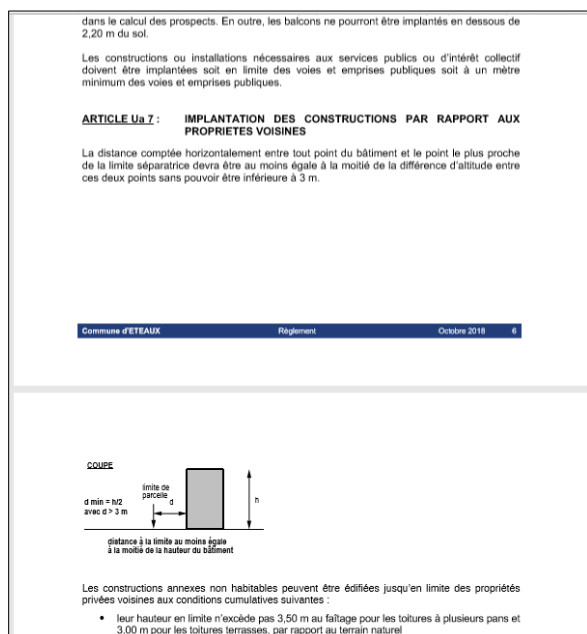
### **ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite **séparatrice séparative** devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

## 7-2- Suppression du graphique illustratif de la règle d'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines, intitulé « COUPE »

Le graphique illustratif ne correspondant pas à la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété voisines énoncée dans l'article 7, il est supprimé. Un graphique conforme à la règle est inséré dans le lexique du règlement écrit.

### AVANT MODIFICATION



### APRES MODIFICATION



## 7-3 – Précisions sur l'implantation des annexes

Afin de rendre conforme le texte du règlement de PLU aux volontés de la Commune par rapport à l'implantation des annexes, il est précisé dans l'article 7 que les annexes édifiées dans la bande de recul ne devront pas être accolées à la construction principale et ainsi respecter une distance minimale d'un mètre entre l'annexe et la construction principale. Il est également précisé que le point de référence de la hauteur maximale de 3 m, en l'occurrence l'acrotère, en cas de toiture terrasse.

De plus, pour éviter tout problème d'interprétation sur la possible implantation des annexes dans la bande de recul et non seulement en limite de propriété, il est précisé que les annexes peuvent être construite à une distance allant de 0 à 3 m de la limite de propriété voisine.

Enfin, dans la zone Ua, il est supprimé la condition de la longueur cumulée des façades des annexes à 14m, puisqu'une seule annexe non habitable est autorisée en zone Ua. Cette règle de la longueur cumulée des façades est donc sans objet en zone Ua car elle ne vaut qu'en cas de plusieurs annexes possibles dans la zone.

Modification proposée à l'article Ua 7 (cf. pièce règlement modifié jointe) :

Les constructions annexes non habitables, peuvent être édifiées **jusqu'en limite dans une bande comprise entre 0 et 3 m** 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 **à l'acrotère** 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.
- **qu'elles** soient non accolées à la construction principale et qu'ainsi la distance entre l'annexe et la construction principale ne soit pas inférieure à 1 m.

Les piscines seront obligatoirement implantées à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à 1,50 m.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectes. **Au-delà, le surplus sera pris en compte.** En outre, les balcons ne pourront être implantés en dessous de 2,20 m du sol.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des propriétés voisines soit à un mètre minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

**7-4- Précision de la non-prise en compte des débords de toiture et des balcons au-delà d'1,20 m**

Pour une meilleure compréhension du texte du règlement et afin d'éviter tout problème d'interprétation, il est précisé que le surplus au-delà d'1,20m des débordements de toitures et des balcons est pris en compte pour le calcul de la distance entre la limite séparative voisine et tout point du bâtiment.

Exemple de modification proposée à l'article Ua 7 (cf. pièce règlement modifié jointe) :

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectes. **Au-delà, le surplus sera pris en compte.** En outre, les balcons ne pourront être implantés en dessous de 2,20 m du sol.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des propriétés voisines soit à un mètre minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.



## **8- MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DES ZONES Ua, Ub, Uc, Ue, Ux, AUa, AUb, AUc, AUx, A : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La définition de la hauteur maximale des constructions est reprécisée pour faciliter l'instruction des permis. Ainsi, le point de référence retenu pour calculer la hauteur est le terrain naturel avant travaux.

Afin d'éviter que des projets présentent des modifications trop importantes de niveaux de terrain, il est précisé que les affouillements et exhaussements sont autorisés dans la limite de 1,50 m.

Enfin, pour faciliter la compréhension du règlement quant à la hauteur maximale des annexes, il est précisé que la hauteur dont il est fait mention dans l'article 10 de chaque zone, est bien la hauteur maximale des annexes quand celles-ci sont édifiées au-delà de la bande de recul (à une distance de plus de 3 m pour les zones Ua et AUa et 4 m pour les autres des limites de propriétés voisines).

*Exemple de modification proposée à l'article Ua 10 (cf. pièce règlement modifié jointe) :*

### **ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

### **ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude en tous points de la construction ~~et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement~~ et le terrain naturel avant travaux (avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires au projet) ne doit pas dépasser 13,50 m, avec un gabarit n'excédant pas R+2+C.

La hauteur des annexes non habitables ~~non accolées~~, édifiées à une distance de 3 m ou plus des limites de propriétés voisines, ne pourra pas dépasser 4,50 m en tout point du bâtiment, par rapport au terrain naturel.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

~~Il est précisé que la hauteur des exhaussements et la profondeur des affouillements de sol nécessaires au projet sont limités à 1,50 m.~~

## **9- MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DE LA ZONE N : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La définition de la hauteur maximale des annexes est supprimée car sans objet, les annexes n'étant pas autorisées en zone N.

*Modification proposée à l'article N 10 (cf. pièce règlement modifié jointe) :*

### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra être compatible avec le site naturel ou bâti environnant et ne pourra excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

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

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

## **10-MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DES ZONES Ua, Ub, Uc, Ue, Ux, AUa, Aub, AUc, Aux, N : ASPECT EXTERIEUR**

### **10-1 Toitures**

En zone Ua, le règlement est reprecisé pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. En effet, dans cette zone, les toitures terrasses ainsi que les toitures à pans, à condition qu'elles soient à 2 pans minimum, sont autorisées. La rédaction du règlement sur ce point mérite d'être clarifiée.

*Modification proposée de l'article Ua 11 (cf pièce règlement modifié jointe) :*

#### **ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR**

##### **Dispositions générales**

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

##### **Dispositions particulières**

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

##### **Façades**

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie.

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

##### **Toitures**

**Les toitures pourront être des toitures terrasses ou des toitures à pans. Dans le cas des toitures à pans, elles devront être à deux pans minimum. Les toitures à un seul pan ne sont pas autorisées pour les constructions principales. Les toitures seront au minimum à deux pans.** Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

**La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 70%. Pour les annexes supérieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol, la pente des toits devra être identique à celle du bâtiment principal.**

**Les toitures terrasses sont autorisées.**

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.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux ou d'aspect similaire.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte conforme au nuancier déposé en Mairie.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture ~~bio-climatiques~~ doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.

Dans les zones Ua, Ub, Uc, AUa, AUb et AUc, la commune souhaite assouplir le règlement en ne limitant pas la pente de toit des annexes de plus de 10 m<sup>2</sup> de surface plancher et/ou d'emprise au sol.

Modification proposée de l'article Ub 11 (cf pièce règlement modifié jointe) :

## **ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

### Dispositions particulières

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

### **Façades**

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie.

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

### **▲ Toitures**

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 70%. ~~Pour les annexes supérieures à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la pente des toits devra être d'au moins 30%.~~

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.

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

## 10-2- Clôtures

Dans l'ensemble des zones, la Commune souhaite abaisser la hauteur maximale des murs bahuts de 0,60 m à 0,40 m et préciser les règles relatives à la hauteur autorisée des portails et de leurs piliers, règles qui n'étaient pas précisés dans le PLU. Elle souhaite imposer une hauteur maximale de 1,60 m pour les portails et 1,80 m pour leurs piliers.

Modification proposée de l'article Ua11 (cf pièce règlement modifiée jointe) :

### Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie (par exemple haies végétales), et pourront comporter un mur bahut de ~~0,60-0,40~~ m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur initiale.

**Les portails ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur. Leurs piliers pourront être d'une hauteur maximale de 1,80 m.**

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **11-MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 DES ZONES Ua, Ub, AUa, AUb : STATIONNEMENTS DES VEHICULES**

Pour une meilleure compréhension de la règle de configuration des stationnements, il est précisé que les places de stationnement doivent respecter à l'arrière de chacune d'elles un dégagement de 6 m. Le terme de « recul » peut en effet poser des problèmes d'interprétation et être assimilée à une règle d'implantation des places de stationnement.

*Modification proposée à l'article Ua12 (cf. pièce règlement modifié jointe) :*

### **ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :  
2 places de stationnement par logement dont au moins 1 couverte et intégrée au bâtiment principal d'habitation. Les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire.  
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :  
1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les constructions destinées au commerce :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les équipements publics ou d'intérêt général :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50 x 5m et 6m ~~de recul de~~ **dégagement à l'arrière de chacune d'elles**. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

**(...)**

## **12-MODIFICATION DE L'ARTICLE Ue1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Le règlement de la zone Ue étant imprécis et incomplet quant à la nature des occupations et utilisations du sol interdites, et pouvant ainsi prêter à interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, la Commune souhaite préciser expressément ces occupations et utilisations prosrites dans la zone. L'article Ue1 est ainsi complété d'une liste des constructions non vouée à la gestion et à l'accueil des équipements publics et collectifs et aux constructions d'intérêt général.

*Modification proposée à l'article Ue1 (cf. pièce règlement modifié jointe) :*

### **ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1. Rappel**

L'installation de caravanes isolées est soumise à autorisation.

#### **2. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Ue2**

##### **Sont interdits :**

- les habitations (à l'exception de celles mentionnées à l'article 2),
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux et services (à l'exception de celles mentionnées à l'article 2),
- les commerces,
- l'artisanat,
- les industries,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- les entrepôts.

##### **Sont également interdits :**

- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping,
- l'installation pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane ou d'une résidence mobile (qu'elle ait conservé sa mobilité ou non),
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes (qu'elles aient conservé leur mobilité ou



non),

- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non),
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme,
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au tiret ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

### **13-MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DES ZONES X et AUx : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Le règlement des zones Ux et AUx étant imprécis et incomplet quant à la nature des occupations et utilisations du sol interdites, et pouvant ainsi prêter à interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, la Commune souhaite préciser expressément ces occupations et utilisations prosrites dans ces 2 zones. L'article 1 des zones Ux et AUx est ainsi complété d'une liste des constructions non vouée à l'activité économique.

*Modification proposée à l'article Ux1 (cf. pièce règlement modifié jointe) :*

#### **ARTICLE Ux 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Ux 2.

#### **Sont interdits :**

- les exploitations agricoles et forestières,
- les habitations (à l'exception de celles mentionnées à l'article 2),

#### **Sont également interdits :**

- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,

- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping,
- l'installation pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane ou d'une résidence mobile,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés. •  
L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme,
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au tiret ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

## **14-MODIFICATION DE L'ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

La Commune souhaite préciser dans le règlement de la zone AU que seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et leur implantation dans la zone justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

*Modification proposée à l'article Ux1 (cf. pièce règlement modifié jointe) :*

### **ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1. Rappels**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

#### **2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

la zone étant insuffisamment équipée, son occupation et/ou utilisation sera déterminée ultérieurement par modification ou révision du PLU.

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous les conditions suivantes :

- Elles ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et leur implantation dans la zone justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

## **15-MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A :**

Suite à l'instruction d'autorisations d'urbanisme sur la zone A du PLU d'Eteaux, il est apparu que le règlement était totalement interprétatif et difficile à mettre en œuvre.

En effet, à la lecture du règlement de la zone A, il est difficile de distinguer et déterminer à quel type de constructions s'appliquent les articles du règlement, quelles sont les règles applicables aux constructions déjà existantes dans la zone, quelles sont les possibilités et les conditions de changement de destination.

Ainsi la commune souhaite une restructuration du règlement de la zone A et la précision des règles pour éviter toute difficulté de mise en œuvre de projets dans la zone A et toute difficulté d'interprétation.

### **16-1- Modification de l'article A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

L'article A2 a été restructuré pour éviter tout problème d'interprétation et permettre une meilleure compréhension des constructions autorisées dans la zone. Il est notamment précisé la distinction entre :

les possibilités d'extension et de constructions d'annexes pour les constructions à usage d'habitation dans la zone, en application de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme,

les possibilités de changement de destination des bâtiments existants dans la zone, en application de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme,

les règles applicables au bâti patrimonial repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes, la Commune souhaite notamment préciser les règles applicables aux annexes à ces bâtiments, à savoir :

- une surface plancher et/ou une emprise au sol ne dépassant pas 30 mètres carrés,
- annexe devant être non accolée au bâtiment existant et à réaliser dans les mêmes matériaux que le bâtiment existant,
- limitation de la hauteur à 4 mètres 50 au faîtage par rapport au terrain naturel,
- implantation des annexes à proximité immédiate de la construction principale dans un rayon maximum de 10 mètres,
- limitation des annexes à 2, plus une piscine le cas échéant, sur la même unité foncière,
- annexes devant présenter être à pan, avec une pente minimale de 30%.

De même pour le bâti patrimonial repéré au titre de l'article L 151- 19 du code de l'urbanisme la commune souhaite préciser le caractère des annexes à ces bâtiments, qui devront respecter les mêmes règles que les annexes autorisées pour les constructions à usage d'habitation existantes dans la zone (cf ci-dessus).

Enfin, la Commune souhaite préciser que pour les changements de destination, ils devront faire l'objet d'un permis de construire.

## Modification proposée à l'article A2 (cf. pièce règlement modifié jointe) :

<p><b>ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;</li><li>les constructions destinées aux activités agro touristiques, d'accueil, de diversification, de points de vente doivent s'implanter dans les bâtiments existants ou en extension de ceux-ci de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés ;</li><li>les bâtiments d'élevage d'animaux de compagnie : ils devront être aménagés dans des bâtiments préexistants ;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>les boxes à chevaux devront être accolés à des bâtiments préexistants ou à proximité immédiate ;</li><li>les bâtiments destinés au stockage par le producteur de son matériel agricole ou de ses récoltes : ils devront être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels ;</li><li>les serres et tunnels sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;</li><li>en cas de construction à usage d'habitation, un seul logement de fonction par exploitation de 100 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher pourra être autorisé, à condition que sa présence soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation et qu'il soit situé dans les bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ;</li><li>les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole ;</li><li>les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voies et/ou de liaisons douces (piétons/cycles) ou aux constructions soumises à autorisation ;</li><li>les solennes et les antennes de radiotéléphonie à condition d'être implantées à 500 m minimum des exploitations agricoles comportant un logement ou des bâtiments destinés à l'habitation ;</li><li>les clôtures : le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construction peut émettre des conditions particulières concernant la nature et la hauteur des clôtures ou de tout aménagement lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tout véhicule, notamment d'engins agricoles, de déneigement, d'entretien ou de sécurité ;</li><li>Tous travaux destinés à la stabilisation des berges des cours d'eau sont autorisés à condition d'apporter la moindre gêne aux milieux naturels ;</li><li>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.</li></ul> <p><u>Dans les secteurs agricoles du plateau des Romes identifiés pour leur intérêt écologique, sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>les serres démontables ;</li><li>les occupations et utilisations du sol destinées à l'activité équestre autres que l'élevage.</li></ul> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>les équipements, constructions et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau etc) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques ;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;</li><li>la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux ;</li><li>les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...).</li></ul> <p>Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constituant des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie d'Eteaux. Il est exigé que l'élément recensé soit déblayé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.</p> <p>Les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune. L'implantation des bâtiments et équipements autorisés devra respecter une distance minimale de 100 mètres avec la lisière forestière des boisements périphériques.</p> <p><u>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 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>les constructions, équipements et installations y compris ceux destinés à l'activité agricole et ceux destinés aux services publics ;</li><li>la création de nouvelles voies ;</li><li>les serres démontables ;</li><li>les occupations et utilisations du sol destinées à l'activité équestre autres que l'élevage.</li></ul> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;</li><li>la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux ;</li><li>les travaux d'entretien des haies et des petits boisements ;</li></ul> <p>Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constituant des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie d'Eteaux. Il est exigé que l'élément recensé soit déblayé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.</p> <p><u>Au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, les modifications des habitations existantes non liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions :</u></p> <p><b>Bâtiments existants</b></p>
<p>Commentaire : MODIFIÉ</p>	<p>Commentaire : MODIFIÉ</p>	<p>Commentaire : MODIFIÉ</p>

<p>L'évolution des constructions à destination d'habitation préexistantes dans la zone A non liées aux exploitations agricoles, repérées au règlement graphique par une étoile rose et classées sous l'indice A ou aux annexes 1 et 2 « Classement des fermes » est autorisée <u>dès lors que les extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</u>, dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>l'extension est autorisée à hauteur de 50 % de la surface plancher ou de l'emprise au sol de l'habitation existante et dans la limite totale de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.</li></ul> <p>La date de référence pour apprécier le caractère mesuré de l'extension est la date d'approbation du PLU.</p> <p>Dans ce cas, les annexes sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>que leur surface de plancher et/ou leur emprise au sol de chaque annexe ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> ;</li><li>qu'elles soient non accolées au bâtiment existant et réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment existant ;</li><li>que leur hauteur ne dépasse pas 4,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel ;</li><li>qu'elles soient implantées à proximité immédiate de la construction principale, dans un rayon maximum de 10m, (non compris les débords de toiture et balcons jusqu'à 1,20 m.) ;</li><li>qu'elles soient limitées au nombre de deux par construction principale, plus une piscine le cas échéant, sur une même unité foncière ;</li><li>les toitures plates ne sont pas autorisées pour les annexes. Ces dernières doivent présenter une pente minimale de 30 %.</li></ul> <p>La gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :</p>	<p>la reconstruction à l'identique d'un bâtiment dénué ou démol 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.</p> <p><u>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.</u></p> <p><u>Les annexes fonctionnelles non habitables des bâtiments existants</u></p> <p><u>Jusqu'à 35 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher par annexe, les annexes fonctionnelles des bâtiments existants sont autorisées, à condition que leur 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.</u></p> <p><b>Bâtiment existant repéré au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme :</b></p> <p>Les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme sur le document graphique une étoile rose (et qualifiés de « Patrimoine » aux annexes 1 et 2 « Classement des fermes »), peuvent faire l'objet d'une réhabilitation dans le volume existant dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>les travaux envisagés respectent les prescriptions architecturales prévues au chapitre « Dispositions générales », leur volume et leurs murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture ;</li><li>leur alimentation en eau potable est possible par le réseau public ;</li><li>leur assainissement est possible par le réseau public ou conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel ;</li><li>ils sont desservis par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération ;</li><li>le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.</li></ul> <p>Sont admises également pour ces bâtiments <u>repérées par une étoile pleine au plan de zonage</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>les piscines, sous réserve qu'elles soient intégrées et qu'elles ne viennent pas altérer la qualité patrimoniale du site ;</li><li>deux annexes fonctionnelles d'une surface plancher et / ou d'emprise au sol cumulée de 60 m<sup>2</sup> maximum, une annexe <u>fonctionnelle de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol maximum</u>, à condition :<ul style="list-style-type: none"><li>qu'elles soient non accolées au bâtiment existant et réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment existant ;</li><li>que leur hauteur ne dépasse pas 4,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel ;</li><li>qu'elles soient implantées à proximité immédiate de la construction principale, dans un rayon maximum de 10m (non compris les débords de toiture et balcons jusqu'à 1,20 m.) ;</li><li>les toitures plates ne sont pas autorisées pour les annexes. Ces dernières doivent présenter une pente minimale de 30 %.</li></ul></li></ul>	<p><b>Bâtiments pour lesquels le changement de destination est autorisé :</b></p> <p>En application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les bâtiments identifiés en annexes 1 et 2 de la modification n°1 du PLU et repérés sur le plan de zonage du PLU 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. Ce changement de destination est soumis à permis de construire.</p> <p><b>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p><b>ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE</b></p> <p>En tout état de cause, l'ouverture de toute voie privée nouvelle non destinée à desservir une construction existante, ou autorisée, est interdite.</p> <p>Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'inondation.</p> <p><b>Accès et voirie</b></p> <p>Le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.</p> <p><b>Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier</b></p> <p>Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une</p>
<p>Commentaire : MODIFIÉ</p>	<p>Commentaire : MODIFIÉ</p>	<p>Commentaire : MODIFIÉ</p>

## **16-2- Modification de l'article A3 : ACCES ET VOIRIE**

La commune souhaite préciser qu'en zone A :

- l'ouverture de toute voie privée nouvelle non destinée à desservir une construction existante, ou autorisée, est interdite.
- un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

*Modification proposée de l'article A3 (cf pièce règlement modifiée jointe) :*

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

En tout état de cause, l'ouverture de toute voie privée nouvelle non destinée à desservir une construction existante, ou autorisée, est interdite.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **Accès et voirie**

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

#### **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une

### 16-3- Modification de l'article A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour faciliter la compréhension du règlement, la Commune souhaite préciser que les règles d'implantation s'appliquent aux constructions nouvelles autorisées à l'article A2.

De plus, comme évoqué à l'article 7 de la présente note de présentation, dans un souci de sécurité de la circulation publique, il est précisé dans le règlement de PLU que, pour le calcul des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les débords de toiture et les balcons seront pris en compte quelque soit leur longueur s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique.

Modification proposée à l'article A6 (cf. pièce règlement modifié jointe) :

#### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions **nouvelles autorisées à l'article A2** doivent s'implanter en retrait de :

5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises

40 m de l'axe de l'A 410 hors agglomération

25 m de l'axe de la RD 1203 hors agglomération

15 m de l'axe des autres RD hors agglomération.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des emprises et voies publiques soit à 1 m minimum des emprises et des voies publiques.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, **sauf s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique. Au-delà, le surplus sera pris en compte.**

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article ~~Uc~~ 6.



## 16-4- Modification de l'article A7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Pour faciliter la compréhension du règlement, la Commune souhaite préciser que les règles d'implantation s'appliquent aux constructions nouvelles autorisées à l'article A3.

Pour les annexes des constructions à usage agricole qui seraient édifiées dans la bande de recul, la Commune souhaite autoriser une hauteur plus importante que celle actuellement possible, pour permettre d'abriter des engins agricoles. La hauteur maximale des annexes construites dans la bande de recul est ainsi de 4,50 m au lieu de 3,50 m.

Pour les annexes des autres constructions, la commune souhaite préciser expressément l'application des règles prévues à l'article A2.

Pour le remplacement du terme « séparatrice » par « séparative », la suppression du graphique explicatif et la précision de la prise en compte du surplus des débordements de toiture et des balcons, voir article 8 de la présente note de présentation.

Modification proposée à l'article A7 (cf. pièce règlement modifié jointe) :

### **ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

**Pour les constructions nouvelles autorisées à l'article A2 :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite ~~séparatrice~~ **séparative** doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

#### **COUPE**



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~~ **4,50** m au faîtage ~~pour les toitures à plusieurs pans et 3,00 m à l'acrotère 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.

**Pour les annexes des habitations existantes et des bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ce sont les règles de l'article A2 qui s'appliquent.**

Les piscines seront obligatoirement implantées à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à 1,50 m.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects. **Au-delà, le surplus sera pris en compte.**

**Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants repérés par une étoile rose et classés « A » aux documents annexes 1 et 2 « Classement des fermes », on se rapportera aux règles de l'article U.C. 7.**

## 16-5- Modification de l'article A10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Comme vu à l'article 9 de la présente note de présentations, la définition de la hauteur maximale des constructions est reprécisée pour faciliter l'instruction des permis. Ainsi, le point de référence retenu pour calculer la hauteur est le terrain naturel avant travaux.

Afin d'éviter que des projets présentent des modifications trop importantes de niveaux de terrain, il est précisé que les affouillements et exhaussements sont autorisés dans la limite de 1,50 m.

L'intérêt architectural et la volonté de préservation des caractéristiques du bâti existant, il est précisé que la modification de l'altitude au faîtage des bâtiments existants n'est pas autorisée. Il en est de même en cas de démolition ou reconstruction d'une construction existante.

Modification proposée à l'article A10 (cf. pièce règlement modifié jointe) :

### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et **le terrain naturel avant travaux (c'est-à-dire avant tout exhaussement ou affouillement nécessaire au projet) le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement** ne doit pas dépasser 12 m, sauf impératifs techniques liées à la nature même de l'activité.

La hauteur des annexes non habitables ne pourra pas dépasser 4,50 m en tout point du bâtiment, par rapport au terrain naturel, **sauf pour les annexes des bâtiments d'habitation existants pour lesquels il s'agit de se reporter à l'article A 2.**

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants **repérés par une étoile rose et classés « A » aux documents annexes 1 et 2 « Classement des fermes »**, on se rapportera aux règles de l'article U<sub>C</sub> 10.

**En cas de réhabilitation d'une construction existante identifiée ou non au plan de zonage, il n'est pas autorisé de modifier l'altitude au faîtage.**

**En cas de démolition et reconstruction, partielle ou totale, d'une construction existante non identifiée, l'altitude au faîtage ne peut dépasser celle de la construction d'origine.**

**La hauteur des exhaussements et la profondeur des affouillements de sol nécessaires au projet sont limités à 1,50m.**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

## 16-6- Modification de l'article A11: ASPECT EXTERIEUR

La Commune souhaite préciser expressément dans le règlement de la zone A sa volonté de voir préserver le patrimoine bâti existant dans la zone. Elle souhaite que soient précisés certains principes en vue de la préservation du caractère architectural du bâti patrimonial, principes peu développés dans le règlement de PLU.

Ainsi, afin de préserver l'intégrité du bâti patrimonial existant sur la Commune, il est précisé que les caractéristiques des bâtiments existants doivent être au maximum préservés. La Commune souhaite notamment une préservation

- des proportions des enduits ou des bardages ;
- du type des menuiseries et de garde-corps ;
- du types d'occultations ;
- des couleurs et des textures de tous les éléments composant la façade ;
- une cohérence de la composition et les proportions des percements existants.

La création d'ouvertures sur les constructions existantes doit être limitées et les ouvertures et remplissages en bois existants doivent être privilégiés.

Pour les façades, le caractère de l'architecture traditionnelle locale doit être préservé.

Ainsi, pour les travaux sur constructions ou ensembles bâtis existants, il est exigé que les façades des bâtiments soient principalement en maçonnerie enduite. L'aspect bois en façade est néanmoins autorisé, mais à la condition qu'il soit en proportion mesurée et qu'il respecte les caractéristiques locales. Dans le cas de restauration, les parements doivent être des enduits grattés ou lissés, à base de chaux aérienne ou de ciment artificiel avec incorporation de sable de carrière.

Concernant les toitures :

- pour les nouvelles constructions à usage agricole, la commune ne souhaite pas réglementer les pentes de toit. Ainsi, il est précisé dans le règlement de la zone A qu'aucune pente de toit n'est imposée pour les constructions et installations d'exploitation agricole.
- Pour les annexes, elles doivent présenter une pente de 30 % minimum.
- Pour préserver l'intégrité architecturale du bâti patrimonial existant de la commune, repéré par une étoile au plan de zonage :
  - l'installation de capteurs solaires n'est pas autorisée
  - la création d'ouverture en toiture est réglementée. Seuls sont autorisés les châssis pour toits en pente et les lucarnes à la condition qu'elles soient traitées en s'inspirant de la tradition locale et qu'elles soient limitées en nombre ;
- Pour les autres constructions et ensembles bâtis existants, il est précisé dans le règlement que seules sont autorisées les ouvertures en toiture suivantes : les châssis pour toits en pente ; les lucarnes, à la condition qu'elles soient traitées en s'inspirant de la tradition locale et qu'elles soient limitées en nombre, les balcons-terrasses ouverts dans la pente du toit, à la condition d'éviter tout élément saillant.

Les restaurations de toitures de ces constructions et des ensembles bâtis existants doivent préserver au maximum les caractéristiques des toitures d'origine, tant dans leur volumétrie, que dans leur implantation par rapport aux murs de façades, ou encore dans leur aspect.

## Modification proposée à l'article A11 (cf. pièce règlement modifié jointe)

<p><b>ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR</b></p> <p>Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>Les constructions, par leur composition et leur accés, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.</p> <p>Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.</p> <p>Une attention particulière doit être apportée à tout projet portant sur les constructions et ensembles bâtis existants. Les projets doivent ainsi préserver l'intégrité du bâti, et notamment l'équilibre des façades, la toiture, l'organisation autour de la cour pour les ensembles bâtis, etc.</p> <p>Les caractéristiques architecturales des constructions et ensembles bâtis identifiés par une étoile au plan de zonage, doivent être préservées au maximum et spécialement :</p> <p>1° les proportions des enduits ou des bardages ;</p> <p>2° le type des menuiseries et de garde-corps ;</p> <p>3° les types d'ouvertures ;</p> <p>4° les couleurs et les textures de tous les éléments composant la façade ;</p> <p>5° et la cohérence de la composition et les proportions des percements existants.</p> <p>Avant de modifier ou créer de nouveaux percements, tels que des ouvertures, des portes, des vides occultés ou non, sur toutes les constructions ou ensembles bâtis existants identifiés ou non au plan de zonage, il est exigé que soient d'abord privilégiées les ouvertures et remplissages en bois existants.</p> <p>Pour les bâtiments repérés par une étoile rose au règlement graphique et classés « Patrimonial » aux annexes 1 et 2 « Classement des fermes », repère au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, il convient de se reporter aux prescriptions édictées au chapitre « Dispositions Générales ».</p> <p><b>Façades</b></p> <p>Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.</p> <p>Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes seront moyennes à foncées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté.</p> <p><b>Pour les travaux sur constructions ou ensembles bâtis existants :</b></p> <p>Compte tenu du caractère de l'architecture traditionnelle locale, il est exigé que les façades des bâtiments soient principalement en maçonnerie enduite. L'aspect bois en façade est néanmoins autorisé, mais à la condition qu'il soit en proportion mesurée et qu'il respecte les caractéristiques locales. Dans le cas de restauration, les parements doivent être des enduits grattés ou lissés, à base de chaux aérienne ou de ciment artificiel avec incorporation de sable de carrière.</p>	<p>Pour les bâtiments repérés par une étoile rose au règlement graphique et classés « Patrimonial » aux annexes 1 et 2 « Classement des fermes », repère au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, il convient de se reporter aux prescriptions édictées au chapitre « Dispositions Générales ».</p> <p><b>Toitures</b></p> <p>Pour les constructions et installations d'exploitation agricole, aucune pente de toit n'est imposée.</p> <p>Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.</p> <p>Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.</p> <p>Les couvertures en fibrociment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration. D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques. En cas d'emploi de tôles, celles-ci devront être <u>pré-laquées</u>.</p> <p>Le toit des annexes non habitables auxquelles devront être non accolées à la construction principale devra présenter une pente de 30 % minimum.</p> <p>Pour les bâtiments repérés par une étoile rose au règlement graphique et classés « Patrimonial » aux annexes 1 et 2 « Classement des fermes », repère au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, il convient de se reporter aux prescriptions édictées au chapitre « Dispositions Générales ».</p> <p>Les capteurs solaires sur ces types de bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ne sont pas autorisés.</p> <p>Pour les autres constructions et ensembles bâtis existants, seules sont autorisées les ouvertures en toiture suivantes :</p> <p>1° les châssis pour toits en pente ;</p> <p>2° les lucarnes, à la condition qu'elles soient traitées en s'inspirant de la tradition locale et qu'elles soient limitées en nombre ;</p> <p>3° les balcons-terrasses ouverts dans la pente du toit, à la condition d'éviter tout élément saillant.</p> <p>Les restaurations de toitures de ces constructions et des ensembles bâtis existants doivent préserver au maximum les caractéristiques des toitures d'origine, tant dans leur volumétrie, que dans leur implantation par rapport aux murs de façades, ou encore dans leur aspect.</p> <p><b>Traitements extérieurs</b></p> <p>Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux acrés.</p> <p>Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.</p> <p><b>Clôtures</b></p> <p>D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles devront être d'aspect sobre et de type agricole. Les murs bahuts sont strictement interdits.</p> <p>Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants non repérés au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, on se rapportera aux règles de l'article U6 11.</p>
--	---

### 3- MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

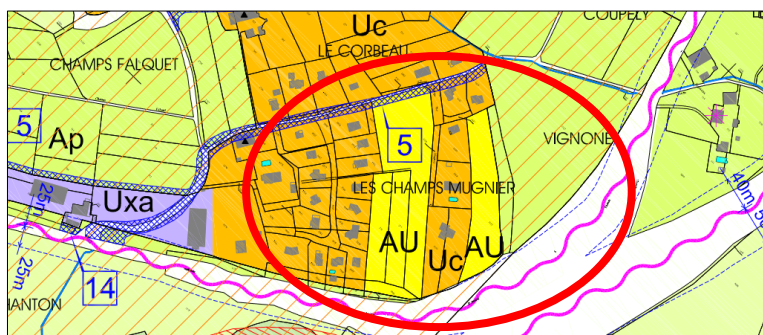
#### 1- MATERIALIZATION DES 3 OAP

Du fait de l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones AU par la mise en place d'OAP n° 9, 10 et 11 sur les secteurs « Les Champs Mugnier », « La Faverge » et « Sur la Merle », il est matérialisé sur le règlement graphique les 3 OAP, avec délimitation du périmètre de chacune d'elles, leur numérotation et le classement en zone AUc.

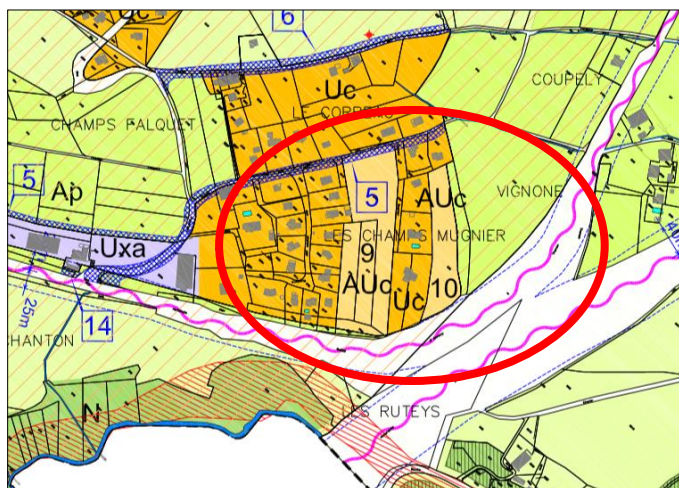
#### OAP n° 9 « CHAMPS MUGNIER » et n°10 « LA FAVERGE »

#### AVANT MODIFICATION

- Zone AU située lieudit « Les Champs Mugnier » constituée de la parcelle cadastrée section B n° 1115 pour partie d'une contenance d'environ 6.410 m<sup>2</sup>,
- Zone AU située lieudit « Les Champs Mugnier » constituée des parcelles cadastrées section B n° 276, 277, 1144 et 1956 pour une contenance globale de 16. 303 m<sup>2</sup>.



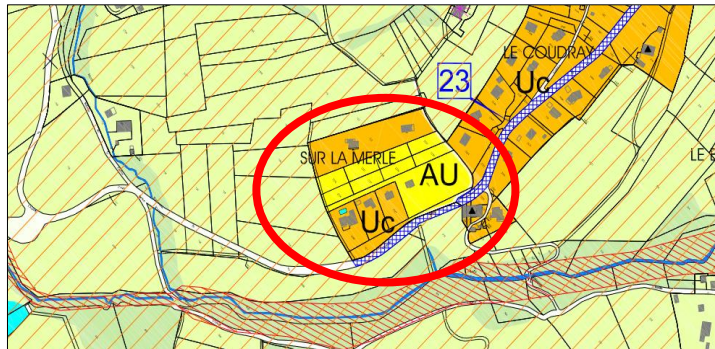
#### APRES MODIFICATION



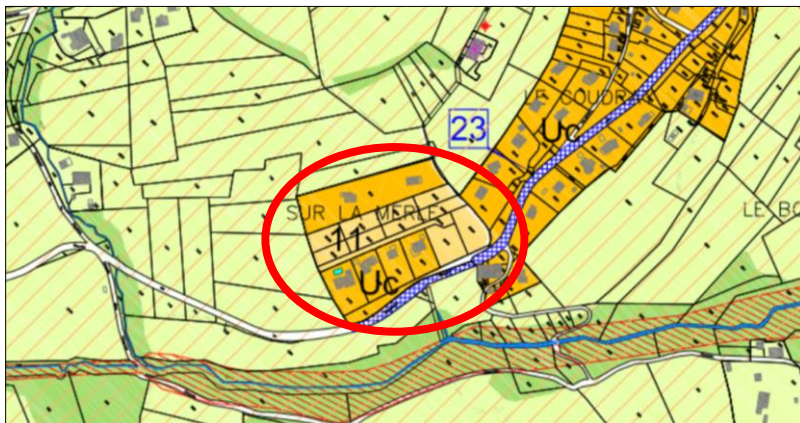


**AVANT MODIFICATION**

- **Zone AU située lieudit « Sur la Merle »**, constituées des parcelles cadastrées section A n° 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2569, 2570 et 2572 pour une contenance globale de 8.641 m<sup>2</sup>,



**APRES MODIFICATION**





## **2- MODIFICATION DE LA LISTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le tableau figurant dans le règlement graphique listant les orientations d'aménagement et de programmation est complété des 3 OAP n°9, 10 et 11.

### **AVANT MODIFICATION**

LISTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
N° DE REFERENCE AU PLAN	LIEU
1	Urbanisation future du centre bourg d'Eteaux
2	Urbanisation future de Prés Sales
3	Urbanisation future de Prés Germain
4	Urbanisation future de Charny
5	Zone de développement économique de Chez Gaud
6	Zone de développement économique des Champs de la Goutette
7	Zone de développement économique de Pré Rond
8	Urbanisation future des Champs de la Goutette

### **APRES MODIFICATION**

×

LISTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
N° DE REFERENCE AU PLAN	LIEU
1	Urbanisation future du centre bourg d'Eteaux
2	Urbanisation future de Prés Sales
3	Urbanisation future de Prés Germain
4	Urbanisation future de Charny
5	Zone de développement économique de Chez Gaud
6	Zone de développement économique des Champs de la Goutette
7	Zone de développement économique de Pré Rond
8	Urbanisation future des Champs de la Goutette
9	Urbanisation future des Champs Mugnier
10	Urbanisation future de La Faverge
11	Urbanisation future de Sur la Merle

### **3- MISE A JOUR DU PLAN GRAPHIQUE AVEC LA REPRISE DU CADASTRE**

La présente modification est l'occasion de mettre en cohérence le plan graphique avec le plan cadastral mis à jour.

La partie basse de la commune (en aval de l'autoroute) ayant fait l'objet d'une reprise du cadastre, le fond de plan cadastral apparaissant sur le PLU a également été changé sur cette zone pour faire correspondre le parcellaire et le numéro de parcelle au cadastre actuel.

#### **EXEMPLE AVANT MODIFICATION**



#### **EXEMPLE APRES MODIFICATION**



## 4- RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES

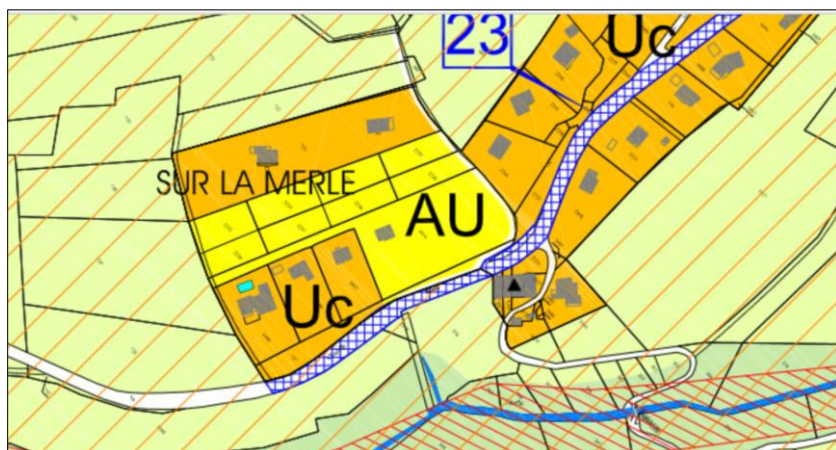
### 1- RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Lors de l'élaboration du PLU en 2014, il a été délimité un périmètre pour la zone AU situé sur le secteur « Sur la Merle » dans lequel a été inclus par erreur sur le règlement graphique une parcelle déjà construite au moment de l'approbation du PLU, parcelle qui avait vocation à être classée en zone UC.

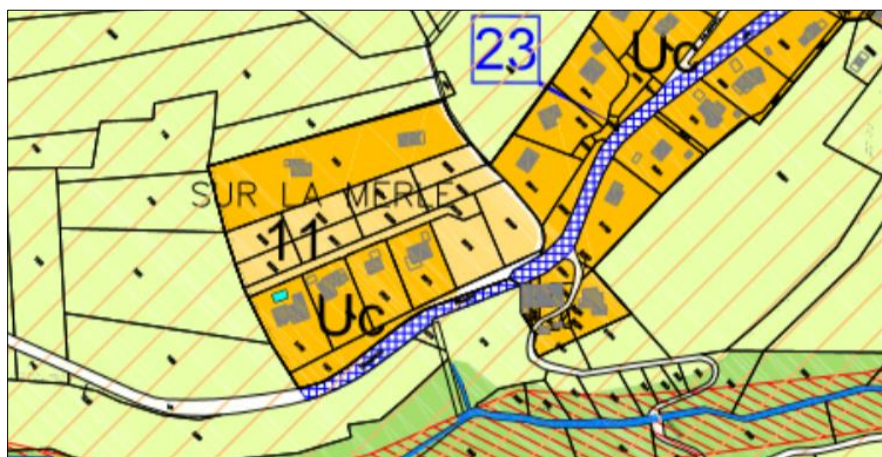
Il s'agit de la parcelle cadastrée section A n° 2571, sur laquelle une construction avait été autorisée avant approbation du PLU, par un permis de construire PC 07411612A0030 déposé en mairie le 20/07/2012 et accordé le 24/10/2012 et dont la DROC date du 29/04/2013. Cette construction est d'ailleurs matérialisée sur le plan de zonage.

La zone AU en question est celle située dans le hameau « Sur la Merle », zone qui fait l'objet, par la présente modification, d'une ouverture à l'urbanisation. Dès lors, la parcelle cadastrée section A n°2571 ne sera pas intégrée à l'OAP n°11 mais bien réintégrée dans la zone UC.

#### AVANT MODIFICATION



#### APRES MODIFICATION





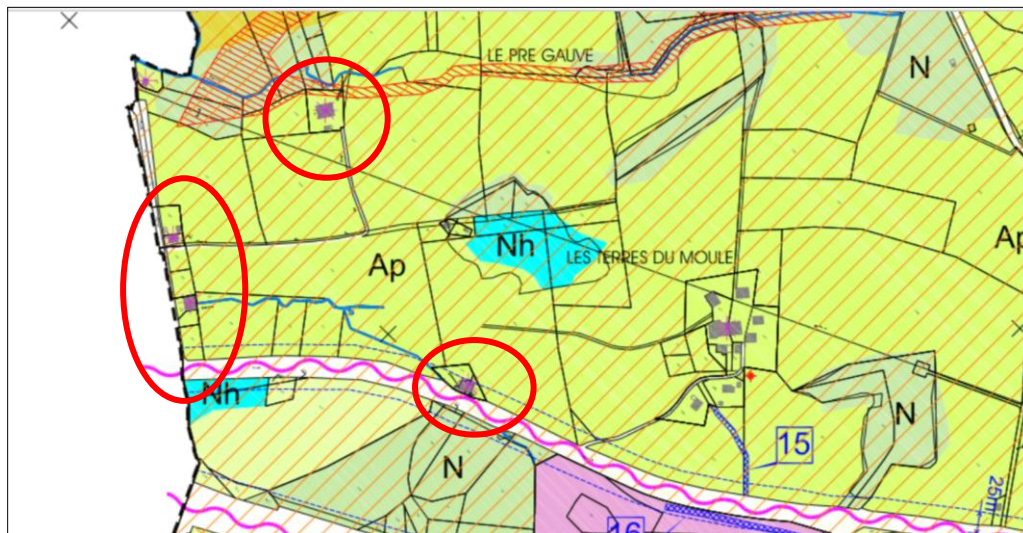
## **2- MISE A JOUR DU REPERAGE DU PATRIMOINE BATI**

Il a été constaté que le règlement graphique contenait des erreurs quant à la figuration du repérage des bâtiments de type « fermes », répertoriés aux annexes 1 et 2 du PLU « Classement des fermes ».

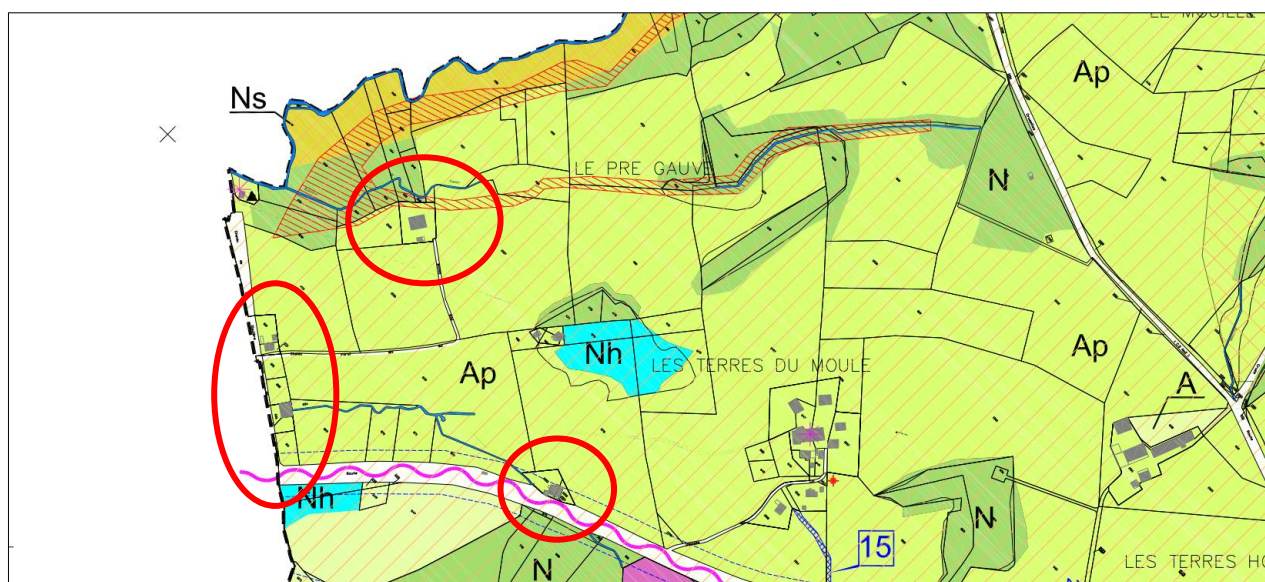
Ainsi, il est procédé à la mise à jour du pastillage de certains bâtiments : certains bâtiments étaient pastillés par erreur comme étant repérés et un bâtiment n'avait pas été pastillé par erreur sur le plan graphique, conformément à son classement dans le document annexe « Classement des fermes ».

Ainsi, il est procédé à la rectification du pastillage de ce bâti patrimonial sur le règlement graphique pour en permettre le repérage, en conformité avec les annexes 1 et 2 « Classement des fermes ».

### **AVANT MODIFICATION**

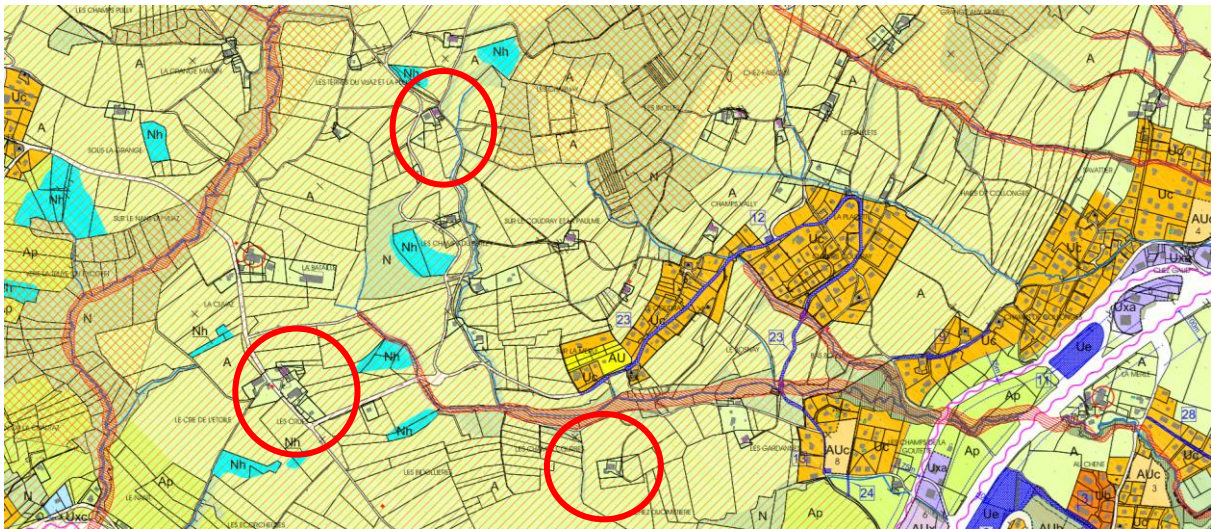


### **APRES MODIFICATION**

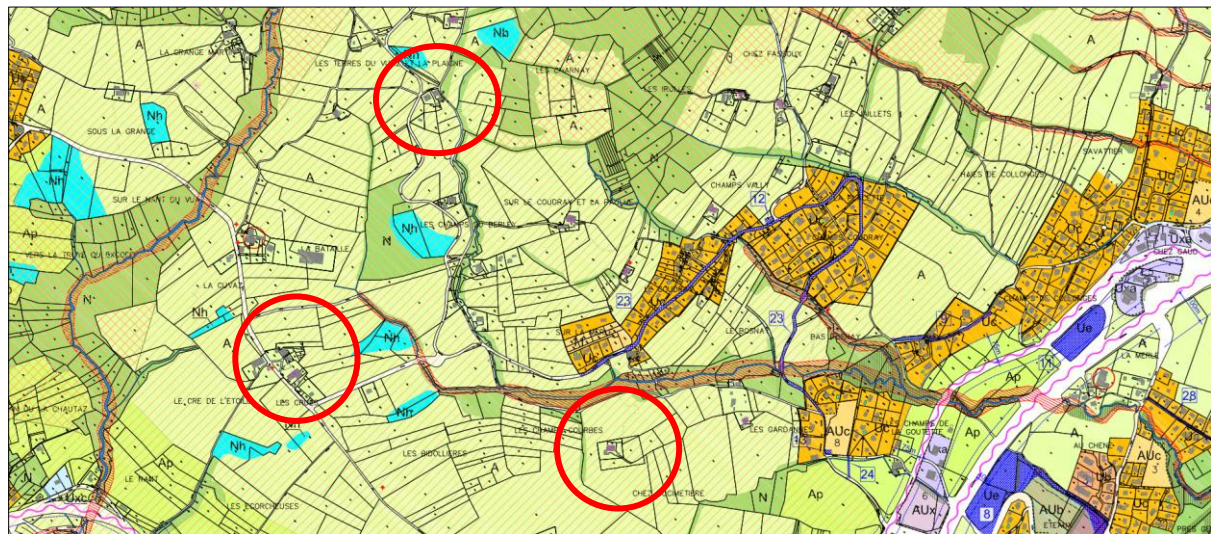




### AVANT MODIFICATION



**APRES MODIFICATION**



Les modifications apportées au PLU concernent l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones AU, la rectification d'erreurs matérielles contenues dans le règlement du PLU d'Eteaux, le toilettage et la réécriture de certaines clauses du règlement du PLU pour éviter les erreurs d'interprétation et la mise à jour du plan de zonage du PLU quant à la matérialisation du bâti patrimonial et du fonds de plan pour figuration des nouvelles constructions et du nouveau découpage cadastral dans certains secteurs de la commune.

Ces évolutions ne portent pas atteinte à l'esprit du PADD et au-delà, elles participent à la mise en œuvre du projet communal.

La procédure de modification est bien justifiée.

Le présent dossier de modification est composé :

- ☐ de la présente notice de présentation de la modification n°2, constituant un additif au rapport de présentation
- ☐ de la pièce intitulée « Orientations d'aménagement et de programmation » modifiée

De la pièce « Règlement écrit » modifiée

- ☐ des pièces « Plans de zonage » modifiées
- ☐ des pièces annexes 1 et 2 « Classement des fermes zone A »