

COMMUNE D'ETAULES

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Pièce 2 : Règlement modifié (extrait des zones urbaines)



REÇU

14 MAR. 2011

• Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 24 Février 2011

• Le Maire, Vincent BARRAUD



• Bureau d'études : CREHAM
202 rue d'Ornano – 33.000 BORDEAUX
Tél 05.56.44.00.25 – contact@creham.com

ZONES URBAINES

CARACTERISTIQUES DES ZONES URBAINES U1, U2, U3 ET U4

Les zones urbaines d'habitat sont définies conformément à l'article R.123-5. Elles ont été désignées zones U1, U2, U3 et U4. Ces zones comprennent les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones se caractérisent par une forme urbaine agglomérée, intégrant le tissu mixte du centre bourg et les principaux quartiers qui se sont créés sous forme de lotissement ou d'habitat discontinu.

La zone U1 correspond au centre bourg et au noyau urbain ancien de l'Isle d'Etaules caractérisés par un habitat dense.

La zone U2 correspond aux extensions du centre bourg, déjà constituées sous forme d'habitat relativement dense.

La zone U3 correspond aux secteurs de renforcement de l'urbanisation dans un objectif de court terme (proximité des réseaux d'assainissement collectifs).

La zone U4 correspond aux extensions du bourg sous boisement, **l'aménagement doit être compatible avec les orientations particulières d'aménagement pièce n° 5 du PLU.**

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- les bâtiments et occupation du sol à usage d'exploitations agricoles, aquacoles ou d'élevages dans les zones sauf celles mentionnés à l'article 2
- les constructions et les lotissements à usage industriel,
- les commerces de plus de 800 m² de surface de vente
- les terrains de camping et de caravaning
- le stationnement isolé des caravanes ou mobil'homes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières, gravières ou sablières,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2.

ARTICLE 2 – TYPES D' OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS

1. Rappel :

Sont admis notamment :

- les constructions à usage d'habitation, y compris leurs annexes (garages, abri de jardin, piscines ...)
- les constructions à usage agricole ou d'élevage existantes à la date d'approbation du PLU . Leurs extensions peuvent être autorisées à condition qu'elles soient implantées aux abords immédiats du bâtiment du siège d'exploitation d'une part, qu'elles ne génèrent pas de nuisances liées à l'activité et ne modifie pas les périmètres de protection sanitaires s'ils existent .
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

2. Les autres constructions, notamment les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement qui constituent l'accompagnement de constructions prévues aux alinéas ci-dessus ne sont admises que si :

- elles présentent un caractère de service pour l'usager local,
- elles ne présentent pas de risque ou de nuisance inacceptable pour le voisinage,

- le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant.

3. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :

- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En règle générale, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement *de 4 x 4 m* au moins à partir de la limite de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre le stationnement d'un véhicule entre la rue et le portail.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – Voirie desservant plus de 3 lots

La création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile et desservant plus de 3 lots, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée 5 m
- largeur minimale d'emprise 8 m

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3 – Voies desservant 2 à 3 lots

Les petites voies publiques ou privées ne desservant que 2 à 3 lots doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 m et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

4 – Les voies en impasse

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour en respectant selon leur importance, les dispositions de retournement prévues selon les schémas figurant en annexe du règlement.

5 – Les voies desservant à terme un autre terrain

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou aménageur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

Dans les zones U3 , en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols. Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront conçus de façon à limiter les débits évacués à ceux générés par l'emprise de l'opération avant aménagement. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS OU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sur les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de constructions au sol comportant des rejets d'eaux usées est subordonnée à la faisabilité de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

ARTICLE 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Règle générale

- Dans la zone U1, toute construction ou installation, doit être édifiée à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Bien que l'implantation à l'alignement soit la règle générale, des dispositions différentes peuvent être autorisées :
 - implantation des constructions au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait de l'alignement,
 - implantation des constructions en retrait de 5 m minimum l'emprise publique.
- Dans les zones U2, U3 et U4 toute construction ou installation, doit être édifiée en retrait des voies existantes, modifiées ou à créer. Ce retrait doit être alors de 5 m minimum par rapport à l'alignement.
- Pour l'ensemble des zones :
 - les constructions devront être implantées à plus de 10 m de l'axe de la voie ferrée,
 - pour les constructions annexes, des dispositions différentes peuvent être autorisées,
 - pour les lotissements, des implantations différentes peuvent être autorisées, sauf en bordure des voies existantes où le présent article s'applique.

2. Cas particuliers

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise aux abords des voies communales et privées :

- a) dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme,
- b) pour respecter la végétation existante,
- c) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,
- d) pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- e) pour les constructions sur les parcelles à l'angle de 2 voies ou plus.

ARTICLE 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) Les constructions peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives. Dans le cas où il s'agit d'annexes, leur hauteur mesurée à la limite séparative ne doit pas excéder 3 m au droit de ces limites ou 4m50 s'il s'agit du faitage.
- b) Dans les autres cas, les murs de construction doivent être implantés à une distance au moins égale à 3 m par rapport à la limite séparative.
- c) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- d) Les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4m50 s'il s'agit du faitage.

ARTICLE 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones U1, sans objet.

Dans les zones U2, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de l'emprise foncière.

Dans les zones U3, l'emprise au sol des constructions est sans objet .

Dans les zones U4, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 % de l'emprise foncière.

ARTICLE 10 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

2 - Hauteur maximum des constructions et nombre de niveaux

Dans la zone U1, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère et 10 m à l'égout, le nombre de niveaux est limité à R+2.

Dans les zones U2, U3 et U4 la hauteur des constructions ne peut excéder 8 m au faîtage ou à l'acrotère et 6 m à l'égout, le nombre de niveaux est limité à R+1.

3 – Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- . les constructions ou aménagements des bâtiments publics,
- . les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes.

- les constructions de conception traditionnelle devront respecter les principes suivants :
 - les toitures seront au minimum à deux pentes, seules seront autorisées les constructions à une pente qui s'appuient, sans la dépasser, sur une construction existante.
 - les pentes des toits seront comprises entre 28 et 33 %,
 - les toitures seront couvertes en tuiles, celles-ci seront des tuiles canal traditionnelles, romanes ou méridionales de teintes vieilles mélangées ; les panneaux solaires seront autorisés,
 - les façades seront de typologie régionale et peintes ou enduites d'aspect traditionnel.

- les constructions contemporaines ayant recours à des mises en œuvre innovantes, structures et matériaux nouveaux en matière d'aspect et de techniques de constructions seront admises à condition que le concepteur présente une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Bardage

- **Dans les zones U2,U3 et U4**

Le bardage sera autorisé pour toutes les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sur tout ou partie de l'ensemble, sous réserve que ce dernier ne soit pas posé verticalement et qu'il réponde aux mêmes exigences de couleurs que les maisons d'aspect traditionnel. Toutefois, il sera également possible de conserver l'aspect naturel du matériau ayant servi au recouvrement par bardage.

- **Dans les zones U1**

- a) Sur tous types de constructions nouvelles : en dehors des extensions de constructions existantes, le bardage sera autorisé, comme élément de décoration, partiellement à hauteur maximum de 20% de la surface des façades sous réserve qu'il réponde aux mêmes exigences de couleur que les maisons d'aspect traditionnel.
Toutefois, il sera également possible de conserver l'aspect naturel du matériau ayant servi au recouvrement par bardage.
- b) Sur toutes les extensions de constructions existantes: le recouvrement en bardage est autorisé sous réserve que ce dernier soit de la même couleur que la construction existante et ne soit pas posé verticalement.

Sont interdits :

- les bâtiments annexes et garages réalisés avec des "moyens de fortune" (tôle ondulée ...)

Couleur

Les façades devront être en tons rompus, ocres, beiges, rosés, tons pierre calcaire, blanc cassé.

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en haies : hauteur limitée à 2 m.

Cette hauteur est comptée à partir du niveau de l'axe de la voie.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé ou clôture basse). Celui-ci correspond à un pan coupé de 5 m qui ne doit pas comporter d'obstacle visuel :

- de plus de 0,7m de hauteur (clôtures, ...),
- entre 0,70 et 2,30m de hauteur (panneau signalétique ou publicitaire, ...).

Le long des limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

ARTICLE 12 – LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve,
- à toute modification et à tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'aire d'évolution et de stationnement nécessite 20 m² par véhicule. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour chaque construction, 2 places de stationnement au moins doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :

- 1 place par 40 m² de SHON avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égale à 40 m² de SHON

Pour les activités du type artisanal ou industriel :

- 1 place par tranche de 80 m² de SHON, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m² de SHON

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- Le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20 % au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les deux-roues.

ARTICLE 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes de hautes tiges.

Les espaces libres devront conserver un caractère végétal.

Dans la zone U4, sur chaque lot, il devra être conservé ou recrée une superficie d'au moins 50 % d'espace vert planté de hautes tiges en pleine terre, avec au moins 1 arbre pour 75 m² d'espace vert.

Les EBC figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L..130.1 du code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - CCEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Zone U1 : Le coefficient d'occupation des sol est sans objet

Zone U2 et U3 : Le coefficient d'occupation des sol maximal est fixé à 0,4

Zone U4 : Le coefficient d'occupation des sol maximal est fixé à 0,2