

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.**

Les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à la totalité du territoire d'Étauliers.

## **ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (articles R.111.2 à R.111.24 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des Articles R.111.2 - R.111.4 - R.111.15 et R.111.21 qui demeurent applicables.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les périmètres visés à l'article R.123-19 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- Les articles L.111.9, L.111.10, L.123.5, L.123.7 et L.313.2 du code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- L'article L.421.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
  - Les lois d'aménagement et d'urbanisme,
  - Les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
  - Le Code de la Construction et de l'Habitation,
  - Les droits des tiers en application du Code Civil,
  - La protection des zones boisées en application du Code Forestier,
  - Les installations classées,
  - Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.

Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens conformément à l'article L.315.2.1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

**III.1 Les zones urbaines**, dites « zones U », correspondant aux secteurs déjà urbanisés ainsi qu'aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour les constructions à implanter, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement, sont :

- **La zone UA** : caractérisée par l'habitat dense historique du centre bourg,
- **La zone UB** : caractérisée par des espaces urbanisés sous forme diffuse, localisée autour du bourg,
- **La zone UC** : caractérisée par des espaces urbanisés sous forme de lotissements, localisée en périphérie du bourg,
- **La zone UG** : correspondant à une zone d'équipements publics,

- **La zone UY** : caractérisée par des espaces réservés aux activités industrielles non polluantes, commerciales ou artisanales.

**III.2 Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- **La zone AU** : secteurs à caractère naturel destinés à être ouverte à l'urbanisation,
- **La zone AUY** : secteurs à caractère naturel destinés à être ouverte à l'urbanisation en direction de l'accueil d'activités économiques non polluantes,
- **La zone A** : secteurs naturels, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- **La zone N** : secteurs naturels, équipée 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.

La zone N comprend des secteurs où s'effectuent des possibilités de construire prévus à l'article L.123.4 du Code de l'Urbanisme d'une manière différentiée dans le secteur Nh.

**En outre, sont repérés sur les documents graphiques :**

- Un périmètre faisant l'objet de l'application des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation arrêté.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, au titre de l'article L.130.1. Ces espaces sont réglementés à l'article 13 du corps de règles de chaque zone,
- Les espaces boisés à planter,
- Les emplacements réservés aux voies et aux équipements publics, définis sur une liste figurant à la pièce 4.1 du présent dossier.

## **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux articles 3 à 13 des différentes zones peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....).
- La configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques....).
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur....).

Enfin, l'adaptation mineure sollicitée doit rester strictement limitée.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.