



Ville d'Etrépagny

**Commune d'Etrépagny**  
Département de l'Eure

**Plan Local d'Urbanisme**

**4 – Règlement**

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal  
en date du 9 mars 2017**

**Modification simplifiée n°1 du P.L.U. approuvée par Délibération  
du Conseil Municipal en date du 05 février 2019**

Société Urballiance  
78, rue de Longchamp - 75116 Paris  
urballiance@hotmail.fr

---

## **SOMMAIRE**

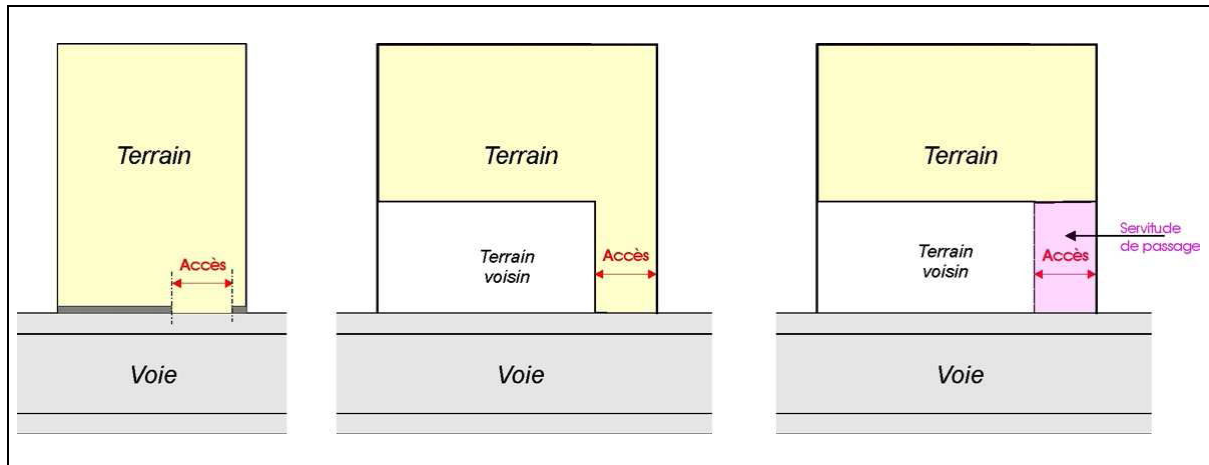
---

|   |            |
|---|------------|
| <b>Définitions</b>  | <b>4</b>   |
| <br>  |            |
| <b>Titre 1 : Dispositions Générales</b>   | <b>17</b>  |
| Article 1 - Champ d'application territoriale du plan  | 18         |
| Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol             | 18         |
| Article 3 - Division du territoire en zones   | 21         |
| Article 4 - Adaptations mineures – Ouvrages techniques et services publics                                  | 22         |
| Article 5 - Rappel des utilisations et occupations du sol soumises à autorisation                           | 23         |
| <br>  |            |
| <b>Titre 2 : Dispositions Applicables aux Zones Urbaines</b>  | <b>24</b>  |
| Zone UA   | 25         |
| Zone UB   | 38         |
| Zone UC   | 47         |
| Zone UD   | 55         |
| Zone UE   | 61         |
| Zone UH   | 67         |
| Zone UY   | 74         |
| Zone UZ   | 78         |
| <br>  |            |
| <b>Titre 3 : Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser</b>   | <b>84</b>  |
| Zone 1AU  | 85         |
| Zone 2AU  | 93         |
| Zone 3AU  | 95         |
| Zone AUE  | 97         |
| Zone AUZ  | 102        |
| <br>  |            |
| <b>Titre 4 : Dispositions Applicables aux Zones Agricoles</b>   | <b>107</b> |
| Zone A  | 108        |
| <br>  |            |
| <b>Titre 5 : Dispositions Applicables aux Zones Naturelles</b>  | <b>115</b> |
| Zone N  | 116        |
| <br>  |            |
| <b>Annexe : Les éléments patrimoniaux à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</b> | <b>120</b> |

## **DEFINITIONS**

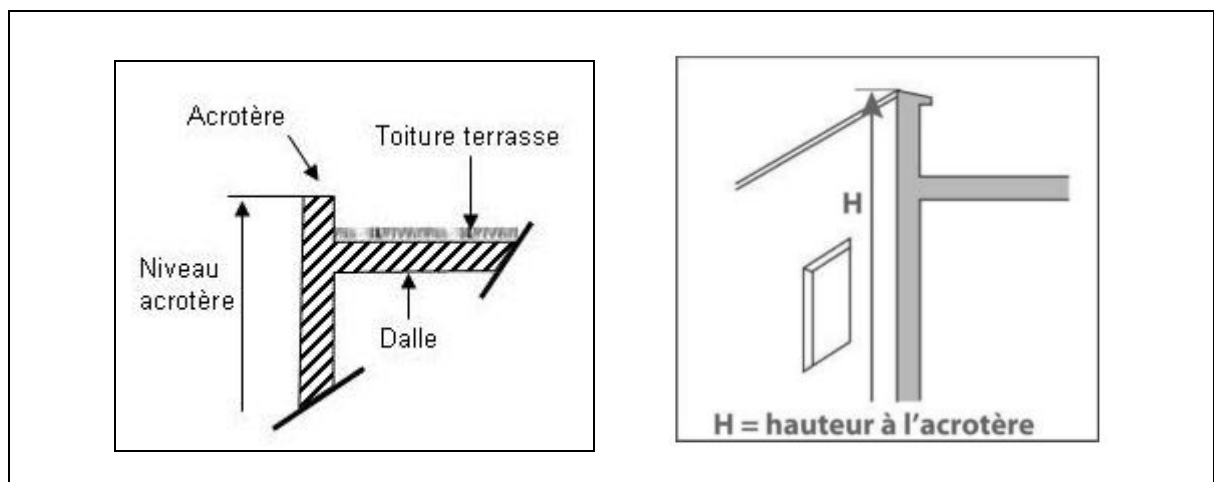
## ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche), ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



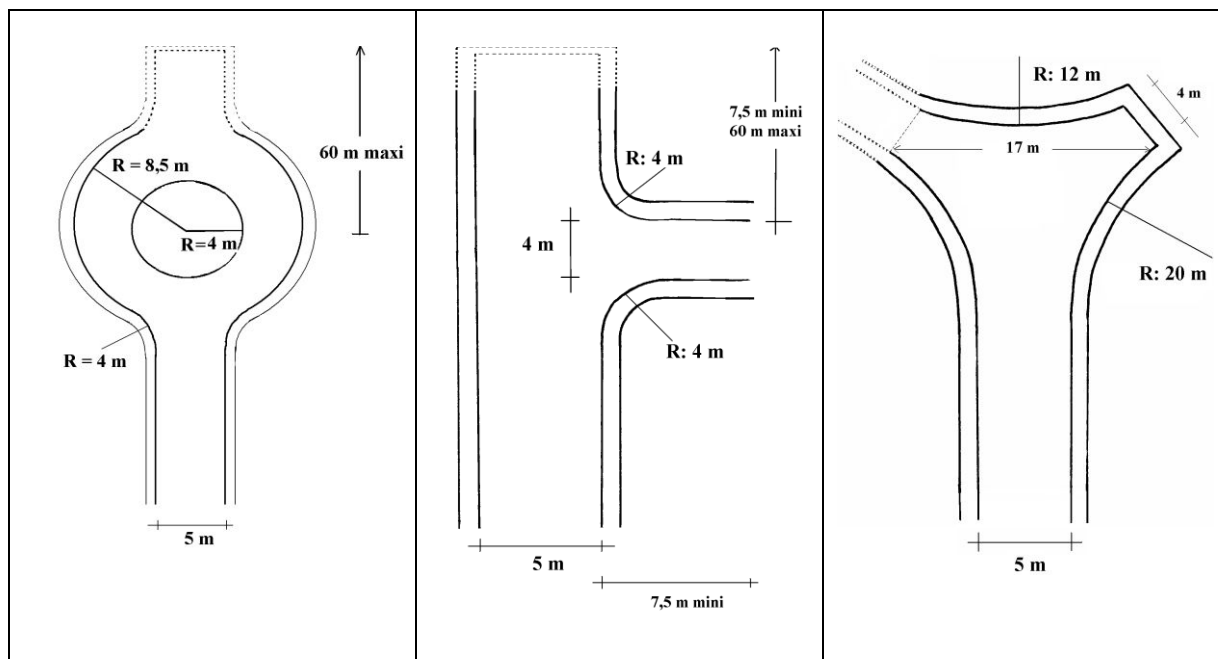
## ACROTÈRE

Élément de façade situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



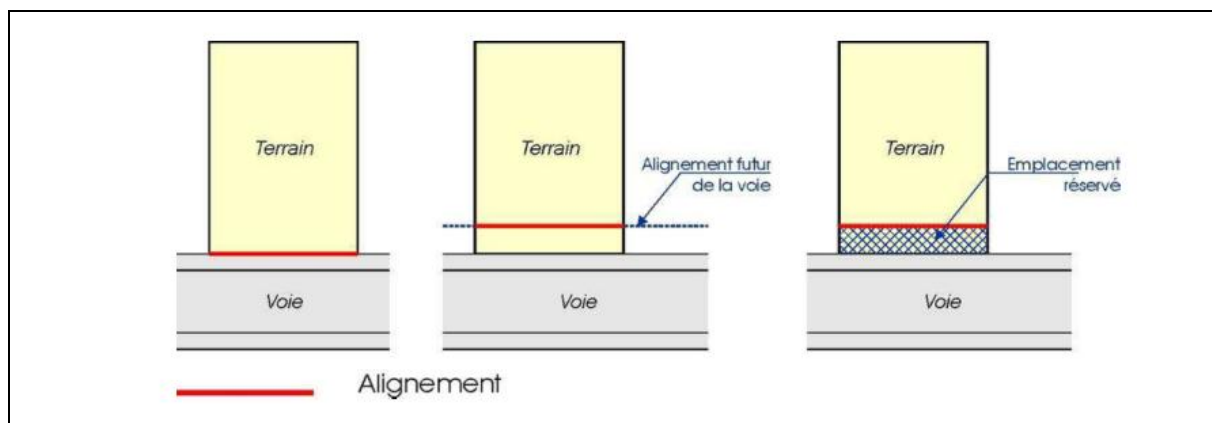
## AIRES DE RETOURNEMENT

Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules. Pour les sapeurs-pompiers, elles facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens. Le SDIS préconise leur réalisation pour les voies en impasse de plus de 50 mètres. Leurs caractéristiques sont décrites ci-après :



## ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".





## ANNEXES

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que l'habitation principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les chaufferies, ..., à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale.

## **ARTISANAT**

Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

## **BAIE**

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération. Elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension ce terme désigne la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture, ...

Ne constitue PAS une baie :

- une ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher ;
- une porte non vitrée ou à vitrage opaque et avec châssis fixe ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- les jours de souffrance.

## **BUREAU**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

## **COMMERCE**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

## **DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS**

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

## **EAUX USEES**

Les eaux usées ou eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salle de bain, lessive) et les eaux vannes.

## **EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

## **EGOUT DU TOIT**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

## **EMPLACEMENT RESERVE**

Il s'agit d'un terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

*"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

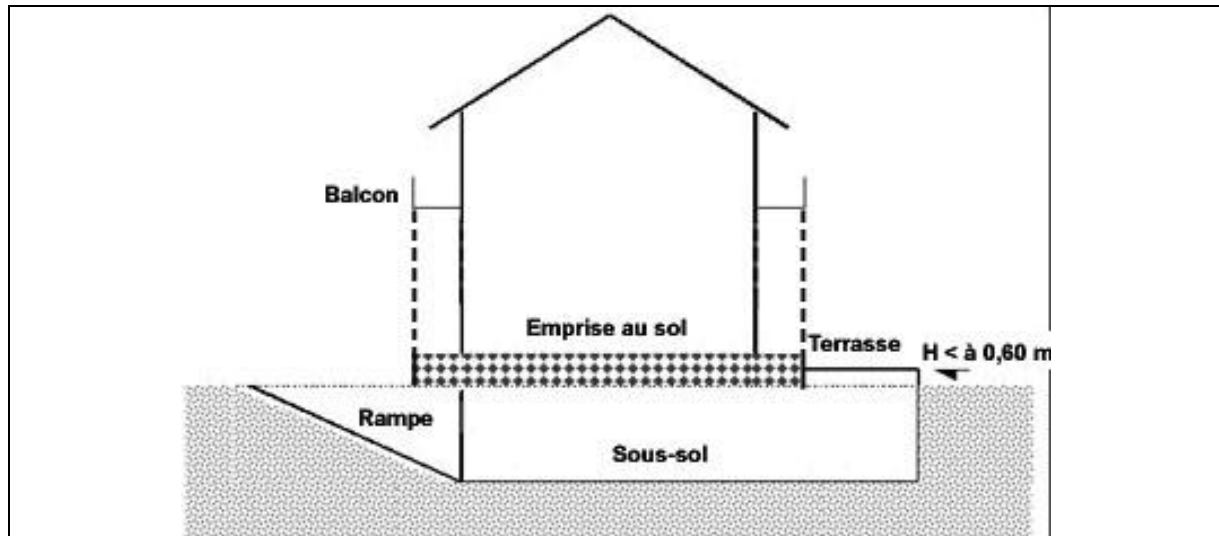
*Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. "*

## **EMPRISE AU SOL**

"L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements."

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des saillies, des éléments architecturaux ainsi que les sous-sol et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égal à 0,60 m à compter du sol naturel.



## ENTREPOT

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

## ESPACES BOISES CLASSES

Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

*"Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. "*

## **ESPACES LIBRES**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

## **EXTENSION**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

## **FAITAGE**

Eléments composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction constitué par la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

## **HAUTEUR**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point et le bas de la pente du toit, où se situe en général la gouttière.

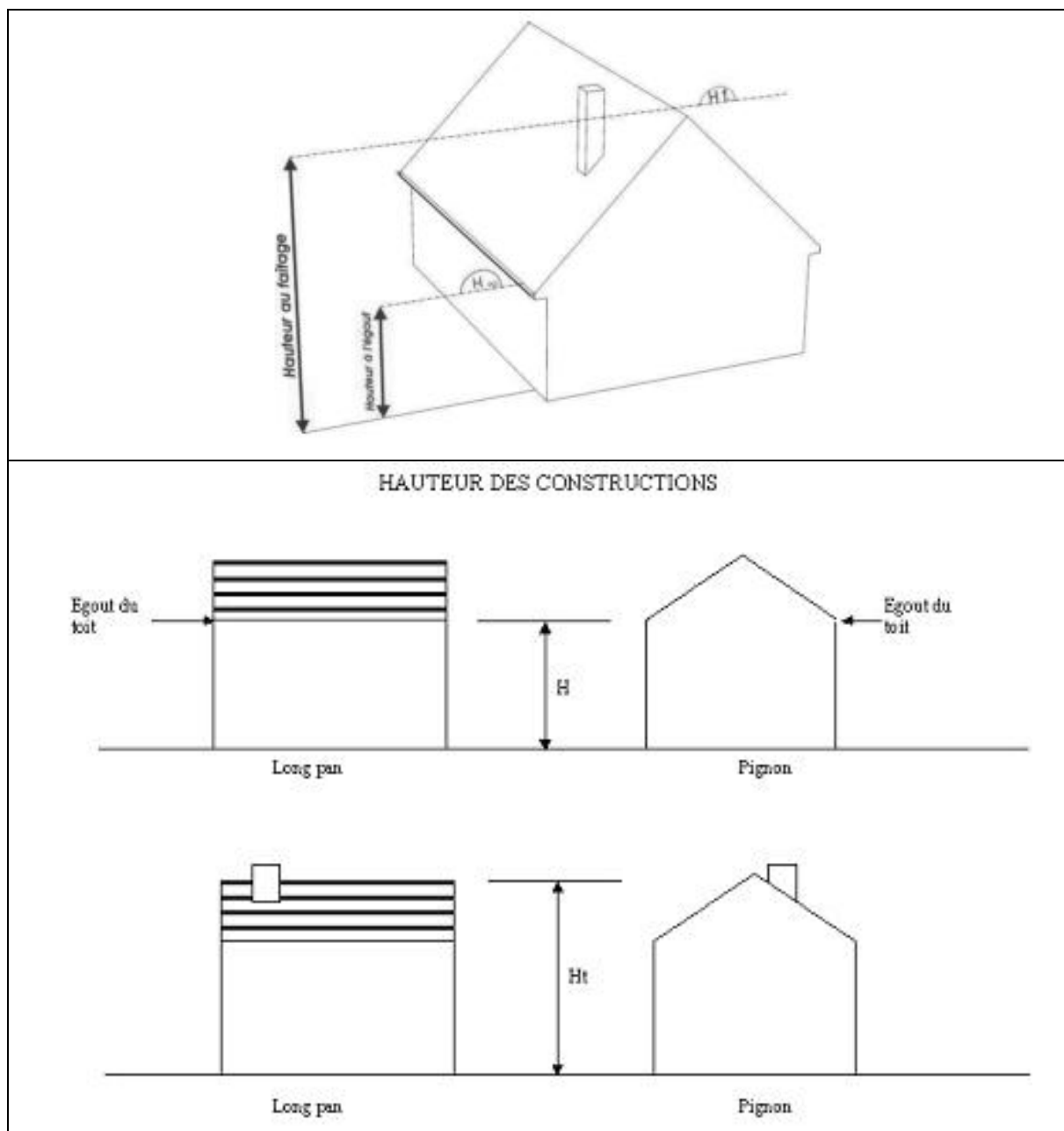
En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (le faitage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie ;
- la partie ajourée des acrotères ;
- les pergolas ;
- les souches de cheminée ;
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur ;
- les accès aux toitures terrasses.



## **INDUSTRIE**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

## **INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Les installations classées sont, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

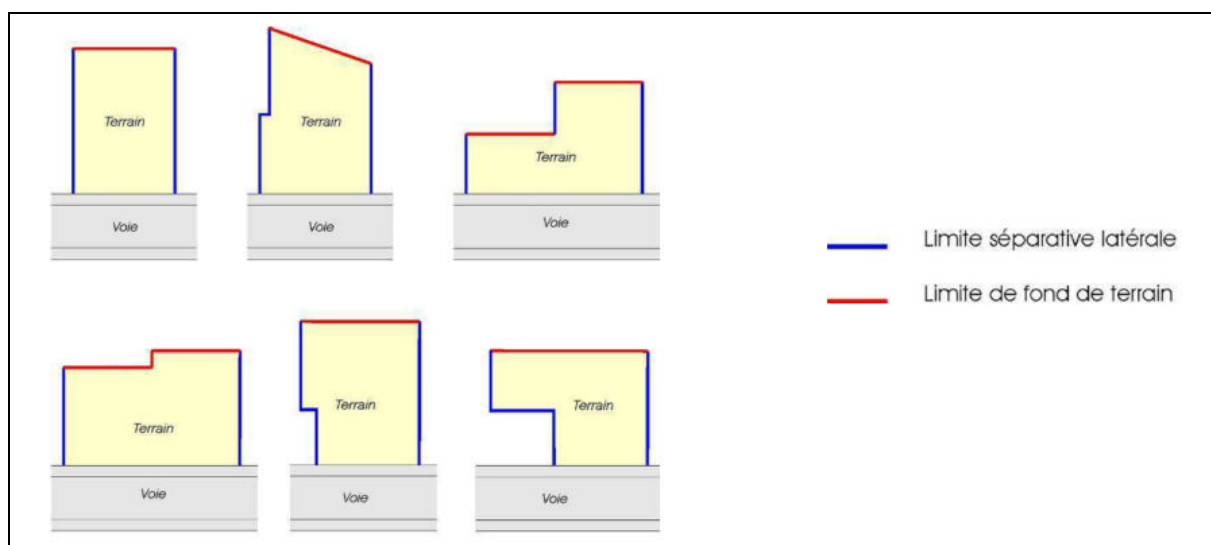
Suivant son importance, l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à une déclaration, un enregistrement ou à autorisation préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

## **LIMITE SEPARATIVE**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Dans ce but, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.



## LOTISSEMENT

Article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme :

*" Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis."*

## OCCUPATION DU SOL

Article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme

*"Les destinations de constructions sont :*

- 1° Exploitation agricole et forestière ;*
- 2° Habitation ;*
- 3° Commerce et activités de service ;*
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;*
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire."*

Article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme :

*"Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :*

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;*
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;*
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;*
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;*
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition."*

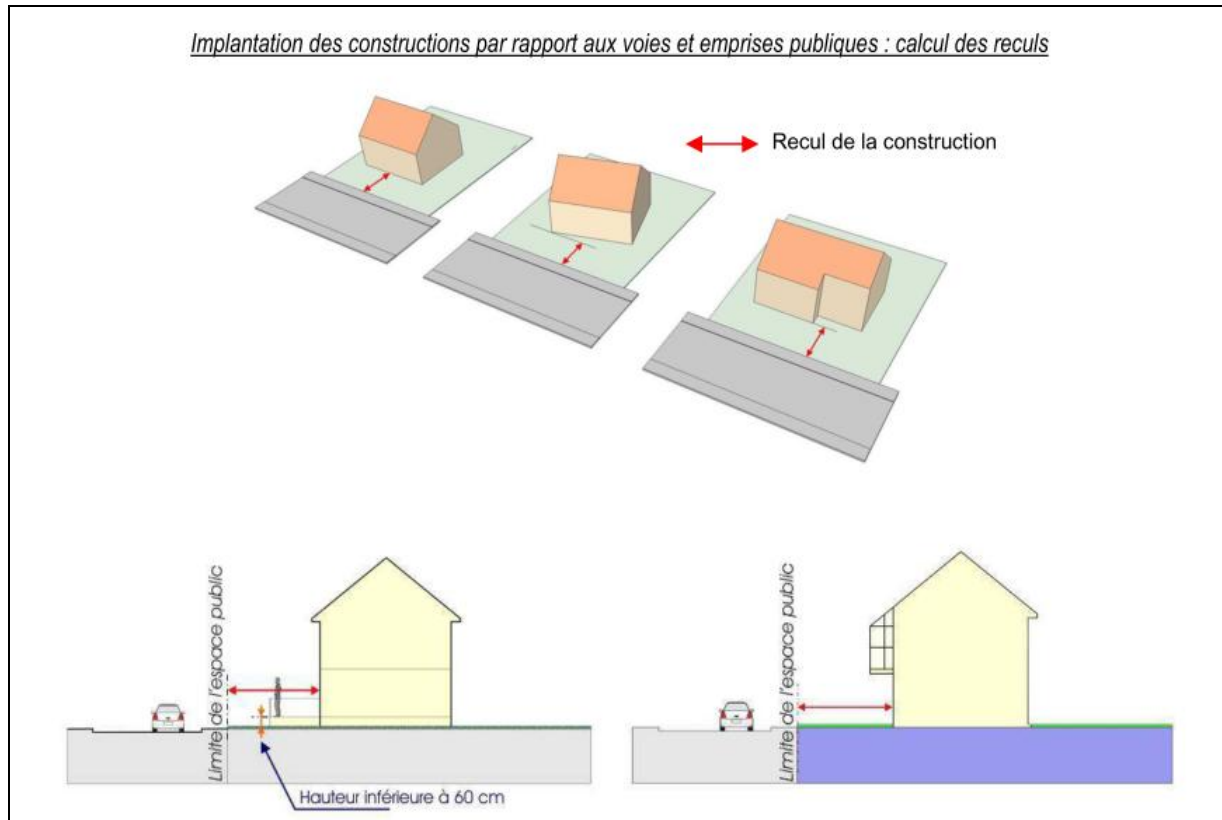
Article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme :

*"Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R.. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal."*

## **RETRAIT PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT ET MODE DE CALCUL**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons; les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.



## **RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET MODE DE CALCUL**

Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives ou d'une autre construction. Cette distance est comptée perpendiculairement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative ou d'une autre construction. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ainsi que les parties enterrées des constructions.

En cas de pignon, le retrait est compté à partir de l'égout ou de l'acrotère.

## **SURFACE DE PLANCHER**

Article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme :

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

## **TERRAIN OU UNITE FONCIERE**

Un terrain ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

## **VOIRIE**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

## **VOIE PUBLIQUE**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

## **VOIE PRIVEE**

Une voie privée correspond à tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

A noter que l'emprise de la voie privée n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Etrépagny.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

### **1 - Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'urbanisme)**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-31 du Code de l'Urbanisme dites "Règlement National d'Urbanisme" à l'exception des articles d'ordre public qui demeurent applicables : R. 111-2, R. 111-4 et R. 111-26.

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme :

*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."*

Article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme :

*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."*

Article R. 111-26 du Code de l'Urbanisme :

*"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."*

### **2 - Le sursis à statuer**

Les articles L. 102-13, L. 152-2, L. 153-11 et L. 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer, restent applicables.

Article L. 102-13 du Code de l'Urbanisme :

*"Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée."*

Article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

*"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants."*

Article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme :

*"L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. "*

Article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme :

*"L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.*

*Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L.102-13, L.153-11, L.311-2 et L.313-2 du présent code et par l'article L.331-6 du code de l'environnement.*

*Il peut également être sursis à statuer :*

*1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;*

*2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;*

*3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*

*Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L.102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.*

*Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que*

*celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée. Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. "*

### **3 - Les Servitudes d'utilité publique**

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées dans le dossier Annexe du présent P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### **4 - Les Espaces boisés**

Les articles L. 113-1, L. 113-2 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé".

### **5 - Augmentation de la majoration des règles de densité en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux**

Article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme :

*" Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, ..., :*

*2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ; "*

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune d'Etrépagny couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

### 1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines dites "zone U" couvrent le territoire urbanisé de la commune.

- la zone **UA** couvre le centre ville de la commune, urbanisé de façon dense, avec des constructions à l'alignement et en ordre continu. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel.
- la zone **UB** située en périphérie du centre, correspond à l'extension naturelle de la commune lelong des voies. Elle est urbanisée de façon dense, avec des constructions souvent en ordre continu. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel.
- la zone **UC** correspond aux secteurs pavillonnaires de la commune essentiellement réalisés sous forme de lotissement.
- la zone **UD** correspond aux secteurs d'immeubles collectifs de la commune. Elle est affectée uniquement à l'habitat.
- la zone **UE** accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
- la zone **UH** correspond aux hameaux de La Lande Vinet et de La Broche.
- la zone **UY** accueille les installations nécessaires à l'aérodrome.
- la zone **UZ** reçoit les activités industrielles, artisanales et commerciales. Il s'agit de la ZA de la Porte Rouge, de l'usine Saint Louis et de l'entreprise Paulstra. Il existe un sous secteur UZc au niveau des deux supermarchés situés rue Georges Clémenceau où seules les activités commerciales sont autorisées.

### 2 - Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites "zone AU" couvrent les parties de territoire à urbaniser.

- la zone **1AU** se situe à l'Ouest de la commune, entre le lotissement les Roses et les constructions rue de l'Ecaubert. Elle est dédiée à accueillir de l'habitat et à être urbanisée en priorité ;
- la zone **2AU** se situe au Nord de l'espace urbain au-delà des immeubles Picardie et Provence. Elle est dédiée à accueillir de l'habitat et à être urbanisée dans un second temps ;

- la zone **3AU** se situe au sein du tissu urbain ruelle Thibaut. Elle est dédiée à accueillir de l'habitat et à être urbanisée dans un troisième temps ;
- la zone **AUE** se situe, rue des Maronniers dans le prolongement du pôle d'équipements existants. Elle est dédiée à accueillir des équipements publics ;
- la zone **AUZ** se situe face à la zone d'activités de la Porte Rouge. Elle est dédiée à accueillir des activités afin de développer la ZA existante.

### **3 - Les zones agricoles**

Les zones agricoles dites "zone A" couvrent les parties agricoles du territoire.

- la zone **A** correspondant aux parties de territoire affectées à l'activité agricole.

### **4 - Les zones naturelles**

Les zones naturelles dites "zone N" couvrent les parties de territoire à protéger.

- la zone **N** couvre les espaces naturels qu'il convient de conserver en raison de leur caractères d'espaces naturels.

### **5 - Les terrains classés**

Les terrains boisés indiqués sur le plan de zonage comme espaces boisés à conserver et à protéger au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme sont représentés suivant la légende figurant sur le plan de zonage.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURE - OUVRAGES TECHNIQUES ET SERVICES PUBLICS**

Article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme :

*"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

*1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*

*2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. "*

Article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme :

*"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement."*

Article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme :

*La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.*

**ARTICLE 5 - RAPPEL DES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION**

- 1 - L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les travaux de démolition des bâtiments sont soumis au permis de démolir là où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir conformément à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à déclaration préalable en application des articles L. 113-1 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Sont dispensés d'autorisation préalable :

- l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux ;
- les coupes d'arbres effectués dans les bois et forêts présentant une garantie de gestion durable (notamment les propriétés boisées bénéficiant d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière) ;
- les coupes entrant dans certaines catégories fixées par arrêté préfectoral.

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

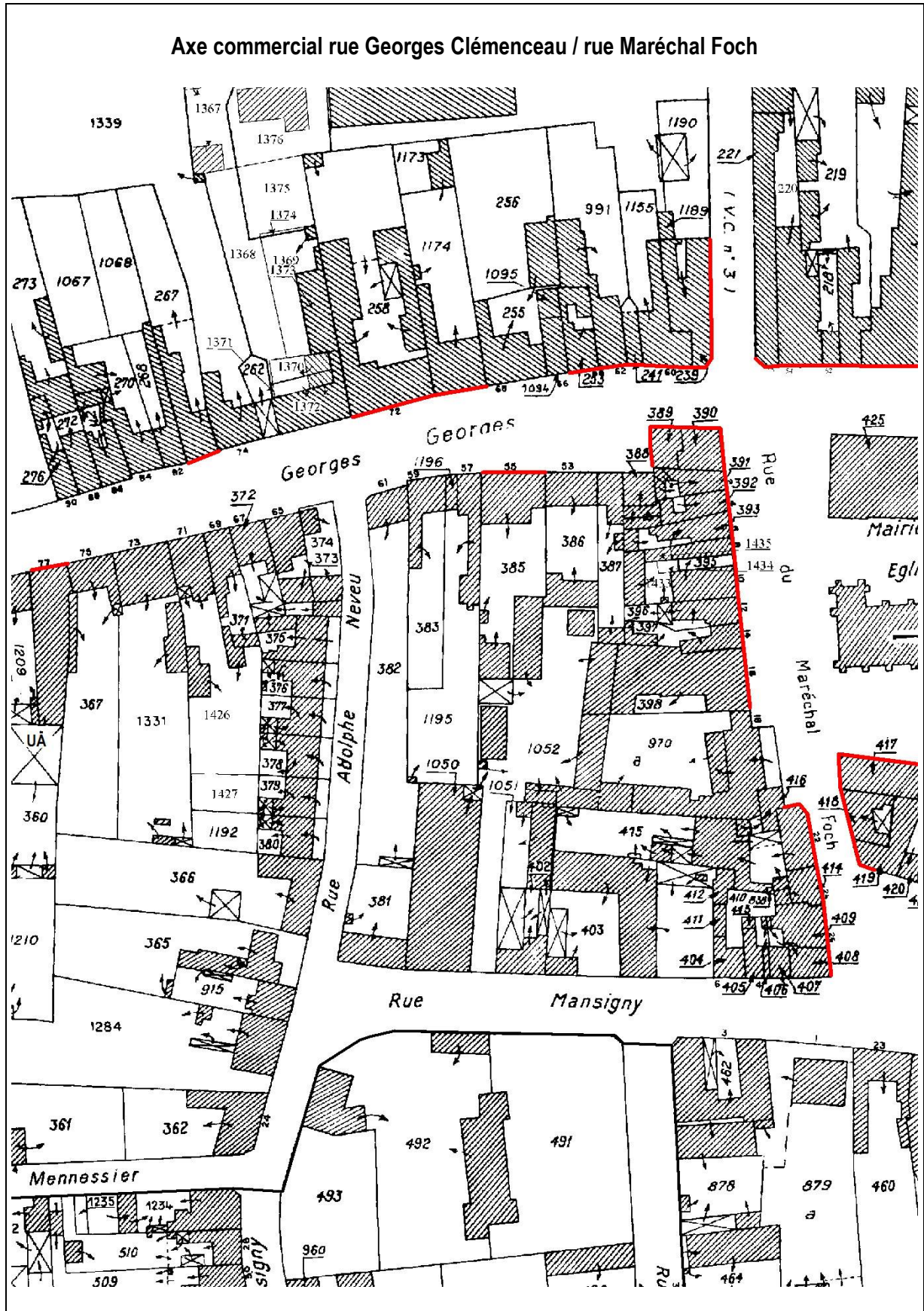
## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA**

*Cette zone urbaine couvre le centre ville de la commune, urbanisé de façon dense, avec des constructions à l'alignement et en ordre continu. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Le bâti ancien y est prédominant, définissant un cadre urbain de qualité à forte valeur patrimoniale. Les constructions, par leur mode de groupement, définissent un tissu riche de diversité dont l'intérêt architectural mérite une mise en valeur. La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes dont la nécessaire préservation est affirmée.*

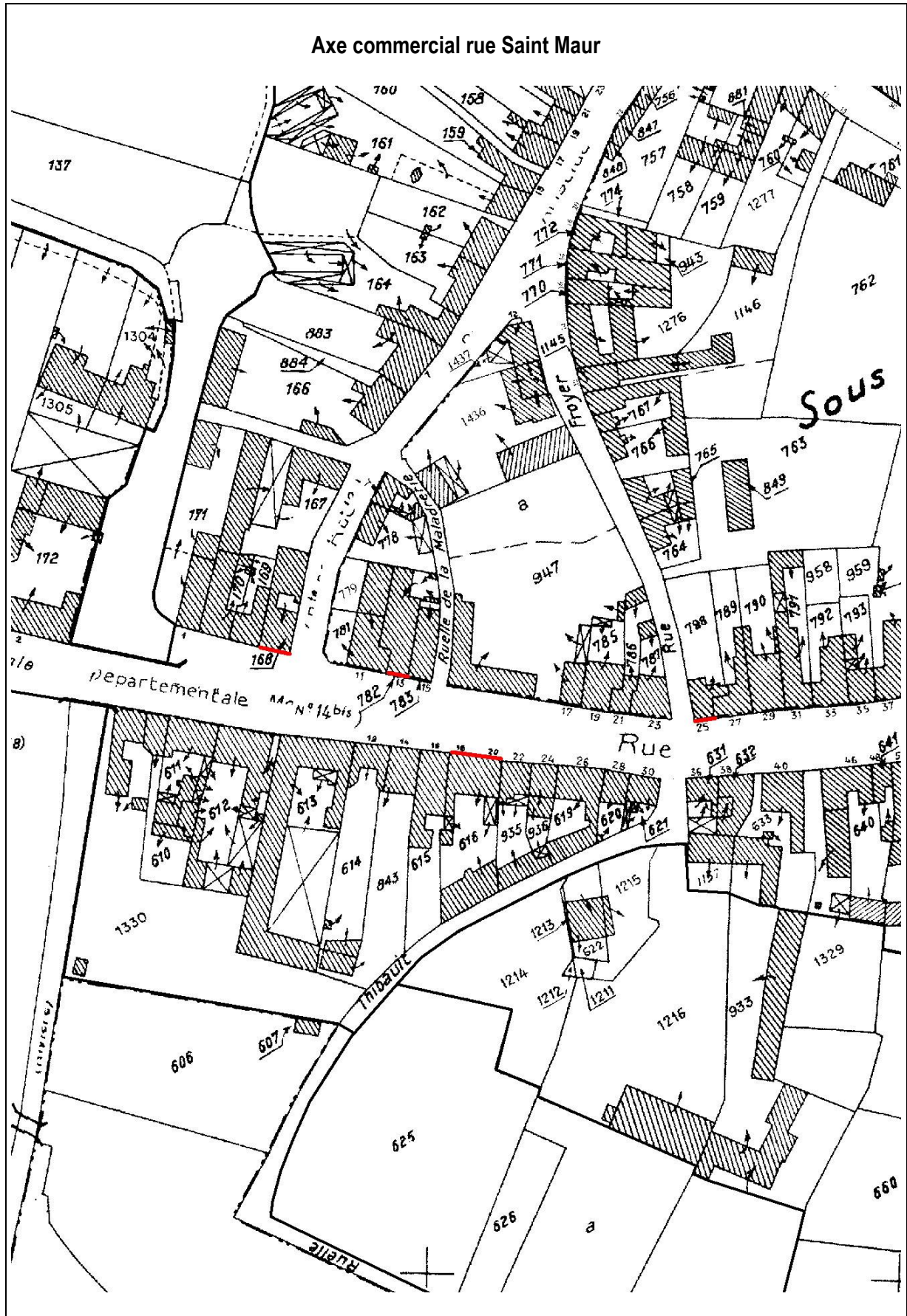
### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

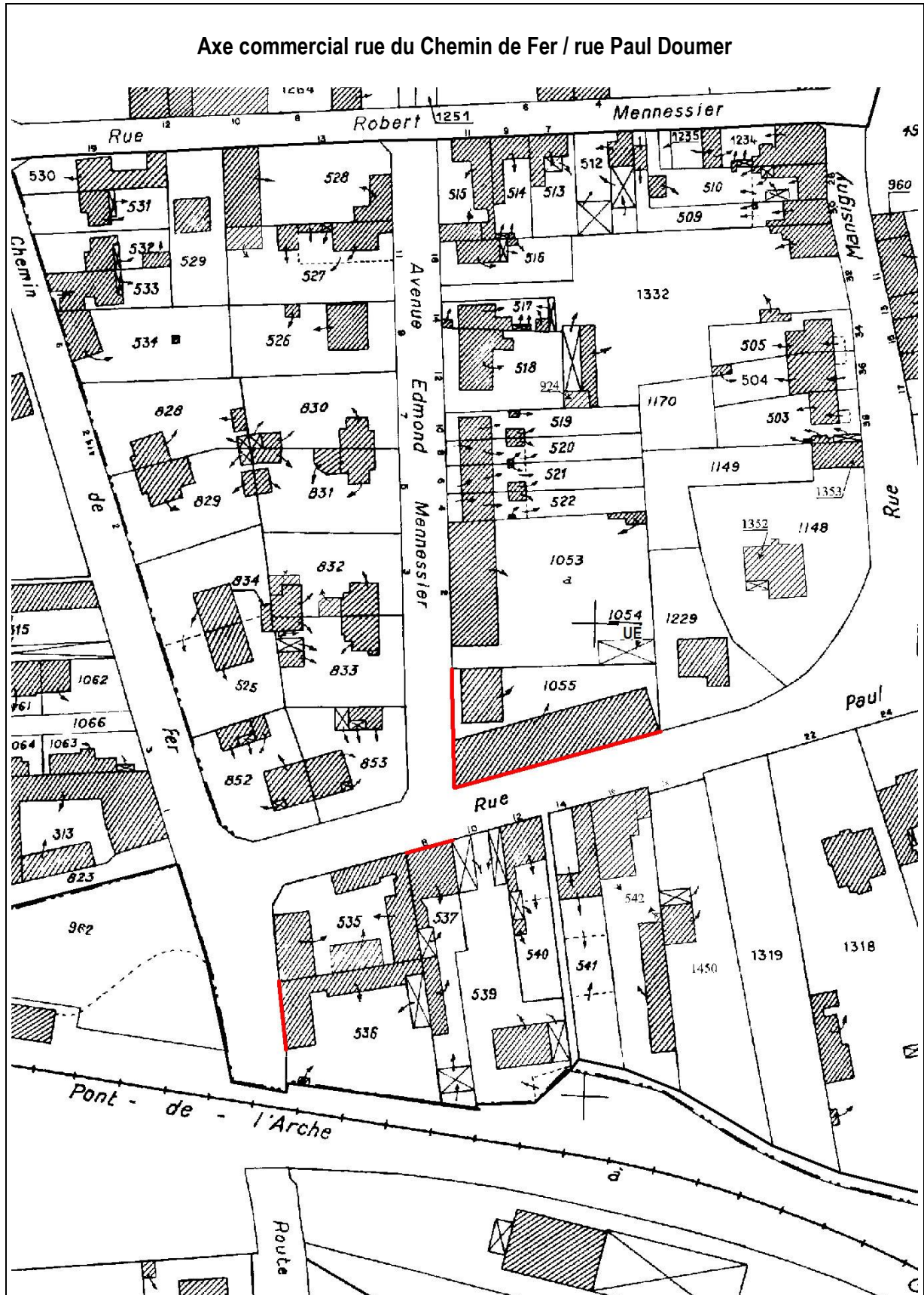
#### **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - La transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sur les portions suivantes :
  - rue Georges Clémenceau côté pair : n°5, 9, 13 à 17, 23, 27, 29, 33 à 43 et 77 ;
  - rue Georges Clémenceau côté impair : du n°14, 22, 30, 32, 40 44 à 56, 60 à 64, 70, 72 et 80 ;
  - rue du Maréchal Foch : du n°1 au n°5, du n°2 au 16 et du n°22 au 26 ;
  - rue Saint Maur côté pair au n°20 ;
  - rue Saint Maur côté impair au n°7, 13 et 25 ;
  - rue Paul Doumer au n°5 et au n°8 ;
  - rue du Chemin de Fer au n°2.









- 5 - Dans une bande de 15 mètres du bord de la rivière La Bonde, toute construction, tout remblaiement, ainsi que les plantations d'arbres à hautes tiges sont interdits. Seuls l'extension du bâti existant, dans la limite de 30% de la surface existante, ou son aménagement et sa transformation peuvent être autorisés dans cette bande à condition de préserver la zone d'écoulement entre la rivière et le bâtiment existant.
- 6 - Dans le secteur identifié sur le plan de zonage qui a été concerné par des inondations liées aux eaux de ruissellement du bassin versant et aux débordements de la nappe phréatique :
- Les constructions à usage d'habitation et les extensions des constructions existantes ;
  - Les constructions et la reconstruction des sous-sols ;
  - Les remblais ;
  - Le remblaiement des mares et la suppression des obstacles naturels aux ruissellements (haies, talus...) si elle conduit à aggraver les risques ;
  - La modification des écoulements des eaux si elle conduit à aggraver les risques.
- 7 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 8 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.
- 9 - Conformément à l'arrêté préfectoral DDTM/2011/SPRAT/PR-30 du 13 décembre 2011 et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, toute construction à usage d'habitation, située dans les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la RD14bis (se reporter au plan zones de bruit), doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant au dossier Annexe.

## **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- 1 - Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 2 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

- 3 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 4 - Dans la zone d'effet  $Z_{BV}$  engendrée par les installations de l'établissement Saint Louis (se référer au plan de zonage), toutes les nouvelles constructions devront posséder des menuiseries qui respectent la norme EN-13223-1 (EPR1) afin que la tenue des ensembles châssis/vitre soit assurée vis-à-vis des ondes de chocs.

## SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 2,50 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5 mètres s'il dessert plus de deux logements.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

#### 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse au-delà de 50 mètres doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

## **ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement des eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépagny.

### **3 - Assainissement des eaux pluviales**

Le branchement à un réseau collectif d'eaux pluviales de caractéristiques appropriées est obligatoire conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépagny.

### **4 - Autres réseaux**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

## **ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions en bord de rue doivent s'implanter à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Les constructions à l'alignement doivent s'implanter de limite en limite.
- 2 - Les constructions en second plan, c'est-à-dire derrière celles implantée à l'alignement, peuvent s'implanter comme elles le souhaitent.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- un minimum de 2 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'annexe à la construction.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - Pour les constructions implantée à l'alignement, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres de hauteur totale.
- 2 - Pour les constructions en second plan, c'est-à-dire derrière celles implantée à l'alignement, la hauteur totale est limitée à 10 mètres.

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à ces règles de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

## ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints, patinés ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

### 2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb. Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

### 3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### 4 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 35°.

Les toitures des constructions à usage autre que l'habitation seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 15°.

Pour les extensions, annexes et garages, les toitures monopentes sont autorisées avec une inclinaison minimale de 15°.

Les toitures "à la Mansart" sont autorisées.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les constructions en second plan, c'est-à-dire derrière celles implantées à l'alignement.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture doit être la tuile de pays, l'ardoise ou la tuile plate mécanique.

Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles, ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit, ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci. Les cheminées extérieures aux murs sont proscrites.

### 5 - Garages et annexes

Lorsqu'ils sont visibles de la rue, les garages et annexes doivent dans la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale. Ils doivent, de toute manière être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les enduits et couvertures qui doivent être réalisées avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

### 6 - Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles précédentes. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

Les bâtiments d'élevage, les poulaillers ou encore les clapiers sont interdits.

## 7 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein ;
- des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera le tiers de la hauteur de la clôture, soit 0,60 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein de 2 mètres de haut maximum.

## 8 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, gare corps, débords de toiture, fer forgé, ...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés.
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.

- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

## **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

### **2 - Places de stationnement pour les vélos**

- pour l'habitat collectif : 1 m<sup>2</sup> par logement minimum avec un local de 5 m<sup>2</sup> minimum.  
L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

## **ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.

## **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

## **ARTICLE UA.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UB

*Cette zone urbaine située en périphérie du centre, correspond à l'extension naturelle de la commune le long des voies. Elle est urbanisée de façon dense, avec des constructions souvent en ordre continu. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.*

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

#### ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - Dans une bande de 15 mètres du bord de la rivière La Bonde, toute construction, tout remblaiement, ainsi que les plantations d'arbres à hautes tiges sont interdits. Seuls l'extension du bâti existant, dans la limite de 30% de la surface existante, ou son aménagement et sa transformation peuvent être autorisés dans cette bande à condition de préserver la zone d'écoulement entre la rivière et le bâtiment existant.
- 5 - Dans le secteur identifié sur le plan de zonage qui a été concerné par des inondations liées aux eaux de ruissellement du bassin versant et aux débordements de la nappe phréatique:
  - Les constructions à usage d'habitation et les extensions des constructions existantes ;
  - Les constructions et la reconstruction des sous-sols ;
  - Les remblais ;
  - Le remblaiement des mares et la suppression des obstacles naturels aux ruissellements (haies, talus, ...) si elle conduit à aggraver les risques ;
  - La modification des écoulements des eaux si elle conduit à aggraver les risques.
- 6 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 7 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.
- 8 - Dans la zone d'effet  $Z_{EI}$  engendrée par les installations de l'établissement Saint Louis (se référer au plan de zonage), sont interdits :
  - les nouveaux établissements recevant du public ;
  - les immeubles de grande hauteur ;
  - les aires de sport comportant des structures d'accueil du public ;
  - les aires de camping ou stationnement de caravanes ;

- de nouvelles voies à circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour ou voies ferrées ouvertes à un trafic de voyageurs.

## **ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- 1 - Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 2 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 3 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 4 - Conformément à l'arrêté préfectoral DDTM/2011/SPRAT/PR-30 du 13 décembre 2011 et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, toute construction à usage d'habitation, située dans les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la RD14bis (se reporter au plan zones de bruit), doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant au dossier Annexe.
- 5- Dans la zone de danger liée à la canalisation de GRT Gaz correspondant à la zone d'effet Z<sub>EI</sub> (se reporter au plan de zonage), le transporteur doit être informé de tout projet.
- 6 - Dans les zones d'effet Z<sub>EI</sub> et Z<sub>BV</sub> engendrées par les installations de l'établissement Saint Louis (se référer au plan de zonage), toutes les nouvelles constructions devront posséder des menuiseries qui respectent la norme EN-13223-1 (EPR1) afin que la tenue des ensembles châssis/vitre soit assurée vis-à-vis des ondes de chocs.

## SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 2,50 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5 mètres s'il dessert plus de deux logements.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

#### 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées avec une largeur de voirie minimale de 5 mètres. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse au-delà de 50 mètres doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

### ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépagny.

### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Le branchement à un réseau collectif d'eaux pluviales de caractéristiques appropriées est obligatoire conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépagny.

### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

## **ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les continuités bâties existantes sur les parcelles avoisinantes.

Dans le cas où il n'existe pas de continuité avec des bâtiments existants, les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Dans le cadre d'un aménagement sous forme de lotissement, avec la création d'une voirie interne, les constructions doivent respecter l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- un minimum de 2 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'annexe à la construction.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à 9 mètres de hauteur totale.

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à ces règles de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UB.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints, patinés ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

## 2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

## 3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## 4 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 35°.

Les toitures des constructions à usage autre que l'habitation seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 15°.

Pour les extensions, annexes et garages, les toitures monopentes sont autorisées avec une inclinaison minimale de 15°.

Les toitures "à la Mansart" sont autorisées.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les constructions en second plan, c'est-à-dire derrière celles implantées à l'alignement.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture doit être la tuile de pays, l'ardoise ou la tuile plate mécanique.

Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles, ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit, ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci. Les cheminées extérieures aux murs sont proscrites.

#### 5 - Garages et annexes

Lorsqu'ils sont visibles de la rue, les garages et annexes doivent dans la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale. Ils doivent, de toute manière être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les enduits et couvertures qui doivent être réalisées avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

#### 6 - Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles précédentes. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

Les bâtiments d'élevage, les poulaillers ou encore les clapiers sont interdits.

#### 7 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein ;
- des éléments à claire-voie en bois, en métal, en PVC ou en aluminium avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera le tiers de la hauteur de la clôture, soit 0,60 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein de 2 mètres de haut maximum.

#### 8 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, gare corps, débords de toiture, fer forgé, ...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés.
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

### **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**

#### 1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

- pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes règlementairement.

## 2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat collectif : 1 m<sup>2</sup> par logement minimum avec un local de 5 m<sup>2</sup> minimum.  
L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

### **ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.

En limite d'espace naturel ou agricole, des haies bocagères doivent être plantées, de préférence sous forme de talus plantés conformément aux haies environnantes lorsqu'elles existent.

### **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

### **ARTICLE UB.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC**

*Cette zone urbaine correspond aux secteurs pavillonnaires de la commune essentiellement réalisés sous forme de lotissement. Elle est affectée uniquement à l'habitat.*

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

#### **ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage de bureaux.
- 2 - Les constructions à usage de commerces.
- 3 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 4 - Les constructions à usage industriel.
- 5 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.
- 6 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 7 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 8 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

#### **ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- 1 - Conformément à l'arrêté préfectoral DDTM/2011/SPRAT/PR-30 du 13 décembre 2011 et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, toute construction à usage d'habitation, située dans les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la RD14bis (se reporter au plan zones de bruit), doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant au dossier Annexe.
- 2- Dans la zone de danger liée à la canalisation de GRT Gaz correspondant à la zone d'effet Z<sub>EI</sub> (se reporter au plan de zonage), le transporteur doit être informé de tout projet.

## SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Dans les secteurs situés hors agglomération, la création d'accès direct sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie est interdit. Pour les autres catégories, le Département examinera au cas par cas le projet présenté.

#### 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées avec une largeur de voirie minimale de 5 mètres. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse au-delà de 50 mètres doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

### ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépagny.

### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Le branchement à un réseau collectif d'eaux pluviales de caractéristiques appropriées est obligatoire conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépagny.

### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

## **ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les continuités bâties existantes sur les parcelles avoisinantes.

Dans le cas où il n'existe pas de continuité avec des bâtiments existants, les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance minimale ou égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes non contiguës à l'habitation principale, telles que définies en page 7, qui peuvent être construites en limite de propriété dans la limite d'une annexe par unité foncière.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'une annexe à la construction.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et à 6 mètres de hauteur totale.

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à ces règles de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE UC.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

##### **1 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints, patinés ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

## 2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb. Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

## 3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## 4 - Toitures

Les toitures en pentes des constructions à usage d'habitation seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 35°.

Pour les extensions, annexes et garages, les toitures monopentes sont autorisées avec une inclinaison minimale de 15°.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture doit être la tuile de pays, l'ardoise ou la tuile plate mécanique.

Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles, ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit, ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci. Les cheminées extérieures aux murs sont proscrites.

#### 5 - Garages et annexes

Lorsqu'ils sont visibles de la rue, les garages et annexes doivent dans la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale. Ils doivent, de toute manière être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les enduits et couvertures qui doivent être réalisées avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

#### 6 - Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles précédentes. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

Les bâtiments d'élevage, les poulaillers ou encore les clapiers sont interdits.

#### 7 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein ;
- des éléments à claire-voie en bois, en métal, en PVC ou en aluminium avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera le tiers de la hauteur de la clôture, soit 0,60 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein de 2 mètres de haut maximum.

La largeur de portail donnant accès au terrain n'excédera pas 3 mètres.

#### 8 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, gare corps, débords de toiture, fer forgé, ...) ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit seront sauvegardés.
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

### **ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT**

#### 1 - Places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes règlementairement.

## 2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat collectif : 1 m<sup>2</sup> par logement minimum avec un local de 5 m<sup>2</sup> minimum.  
L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

### **ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les arbres abattus doivent être remplacés.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

En limite d'espace naturel ou agricole, des haies bocagères doivent être plantées, de préférence sous forme de talus plantés conformément aux haies environnantes lorsqu'elles existent.

### **ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

### **ARTICLE UC.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE UC.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UD**

*Cette zone urbaine correspond aux secteurs d'immeubles collectifs de la commune. Elle est affectée uniquement à l'habitat.*

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

#### **ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 2 - Les constructions à usage de bureaux.
- 3 - Les constructions à usage de commerces.
- 4 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 5 - Les constructions à usage industriel.
- 6 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.
- 7 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

#### **ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Sans objet.

### **SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

## 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépnagny.

#### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Le branchement à un réseau collectif d'eaux pluviales de caractéristiques appropriées est obligatoire conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépnagny.

#### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **ARTICLE UD.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

## **ARTICLE UD.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des voies.

## **ARTICLE UD.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UD.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- un minimum de 2 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres de hauteur totale.

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à ces règles de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UD.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints, patinés ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

### **2 - Matériaux et revêtements**

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb. Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

### 3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### 4 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

### 5 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein ;
- des éléments à claire-voie en bois, en métal, en PVC ou en aluminium avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera le tiers de la hauteur de la clôture, soit 0,60 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein de 2 mètres de haut maximum.

## **ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes règlementairement.

## 2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat collectif : 1 m<sup>2</sup> par logement minimum avec un local de 5 m<sup>2</sup> minimum.  
L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

### **ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les arbres abattus doivent être remplacés.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

### **ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

### **ARTICLE UD.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE UD.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE

*Cette zone urbaine accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.*

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

#### ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celle indiquée à l'article UE.2.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 - Les constructions liées à l'industrie.
- 7 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 8 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 9 - Dans une bande de 15 mètres du bord de la rivière La Bonde, toute construction, tout remblaiement, ainsi que les plantations d'arbres à hautes tiges sont interdits. Seuls l'extension du bâti existant ou son aménagement et sa transformation peuvent être autorisés dans cette bande à condition de préserver la zone d'écoulement entre la rivière et le bâtiment existant.
- 10 - Dans le secteur identifié sur le plan de zonage qui a été concerné par des inondations liées aux eaux de ruissellement du bassin versant et aux débordements de la nappe phréatique :
  - Les remblais ;
  - Le remblaiement des mares et la suppression des obstacles naturels aux ruissellements (haies, talus...) si elle conduit à aggraver les risques ;
  - La modification des écoulements des eaux si elle conduit à aggraver les risques ;
  - La construction et la reconstruction des sous-sols.
- 11 - Dans la zone de danger liée à la canalisation de GRT Gaz correspondant à la zone d'effet Z<sub>PEL</sub> (se reporter au plan de zonage) sont interdits les établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> la catégorie.

#### ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de fonctionnement, de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés, ainsi que les annexes.

- 2 - Dans le secteur identifié sur le plan de zonage qui a été concerné par des inondations liées aux eaux de ruissellement du bassin versant et aux débordements de la nappe phréatique, le premier plancher des constructions nouvelles autorisées doit être édifiée à 1 mètre au dessus du Terrain Naturel, ainsi que pour les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation et le tableau de distribution électrique.
- 3 - Conformément à l'arrêté préfectoral DDTM/2011/SPRAT/PR-30 du 13 décembre 2011 et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, toute construction à usage d'habitation, située dans les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la RD14bis (se reporter au plan zones de bruit), doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant au dossier Annexe.
- 4- Dans la zone de danger liée à la canalisation de GRT Gaz correspondant à la zone d'effet  $Z_{EI}$  (se reporter au plan de zonage), le transporteur doit être informé de tout projet.
- 5 - Dans les zones d'effet  $Z_{EI}$  et  $Z_{BV}$  engendrées par les installations de l'établissement Saint Louis (se référer au plan de zonage), toutes les nouvelles constructions devront posséder des menuiseries qui respectent la norme EN-13223-1 (EPR1) afin que la tenue des ensembles châssis/vitre soit assurée vis-à-vis des ondes de chocs.

## SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Dans les secteurs situés hors agglomération, la création d'accès direct sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie est interdit. Pour les autres catégories, le Département examinera au cas par cas le projet présenté.

#### 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées avec une largeur de voirie minimale de 5 mètres. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement des eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépnay.

### **3 - Assainissement des eaux pluviales**

Le branchement à un réseau collectif d'eaux pluviales de caractéristiques appropriées est obligatoire conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépnay.

### **4 - Autres réseaux**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

## **ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

## **ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait des voies publiques.

## **ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est limitée à 15 mètres de hauteur totale.

## **ARTICLE UE.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

### **2 - Matériaux et revêtements**

Les éléments hétéroclites sont interdits.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

### **3 - Clôture**

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein ;
- des éléments à claire-voie en bois, en métal, en PVC ou en aluminium avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera le tiers de la hauteur de la clôture, soit 0,60 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein de 2 mètres de haut maximum.

#### **ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.

Les opérations de réhabilitation doivent recevoir des places de stationnement compatibles avec les équipements projetés.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

#### **ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

#### **ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

### **ARTICLE UE.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE UE.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UH**

*Cette zone urbaine correspond aux hameaux de La Lande Vinet et de La Broche situés sur le plateau agricole. Elle est urbanisée de façon très peu dense, regroupant un habitat pavillonnaire hétérogène.*

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

#### **ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 2 - Les constructions à usage de bureaux.
- 3 - Les constructions à usage de commerces.
- 4 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 5 - Les constructions liées à l'industrie.
- 6 - Les constructions liées ou à la fonction d'entrepôt.
- 7 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

#### **ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- 1 - La reconstruction à condition qu'elle soit identique aux bâtiments existants.
- 2 - Une extension et une annexe dans une limite de 40 m<sup>2</sup> chacune à condition qu'elles soient liées à une construction d'habitation existante.
- 3 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public.

### **SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UH.3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Dans les secteurs situés hors agglomération, la création d'accès direct sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie est interdite. Pour les autres catégories, le Département examinera au cas par cas le projet présenté.

## 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, une desserte en eau par forage ou puits particulier est autorisée à condition que soit respecter les prescriptions de l'article R111-10 du Code de l'Urbanisme

### 2 - Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépagny.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif de la Communauté de Commune du Vexin Normand.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### 3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

#### **ARTICLE UH.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

#### **ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies publiques.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou s'en écarter d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UH.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et à 6 mètres de hauteur totale.

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à ces règles de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints, patinés ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

### **2 - Matériaux et revêtements**

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les murs des reconstructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

### 3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### 4 - Toitures

Les toitures des reconstructions à usage d'habitation seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 35°.

Les toitures des constructions à usage autre que l'habitation seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 15°.

Pour les extensions, annexes et garages, les toitures monopentes sont autorisées avec une inclinaison minimale de 15°.

Pour les reconstructions, le matériau de couverture doit être la tuile de pays, l'ardoise ou la tuile plate mécanique.

Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés.

### 5 - Garages et annexes

Lorsqu'ils sont visibles de la rue, les garages et annexes doivent dans la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale. Ils doivent, de toute manière être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les enduits et couvertures qui doivent être réalisés avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

### 6 - Constructions diverses

Les reconstructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles précédentes. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

## 7 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein ;
- des éléments à claire-voie en bois, en métal, en PVC ou en aluminium avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera le tiers de la hauteur de la clôture, soit 0,60 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein de 2 mètres de haut maximum.

### **ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

**ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.

En limite d'espace naturel ou agricole, des haies bocagères doivent être plantées, de préférence sous forme de talus plantés conformément aux haies environnantes lorsqu'elles existent.

**ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

**ARTICLE UH.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE UH.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UY**

*Cette zone urbaine accueille une activité spécialisée : l'aérodrome.*

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

#### **ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celle indiquée à l'article UY.2.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 - Les constructions liées à l'industrie.
- 7 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 8 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 9 - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- 1 - Les activités à condition qu'elles soient liées au fonctionnement et à l'exploitation d'un aérodrome.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance de l'aérodrome.
- 3 - Conformément à l'arrêté préfectoral DDTM/2011/SPRAT/PR-30 du 13 décembre 2011 et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, toute construction à usage d'habitation, située dans les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la RD14bis (se reporter au plan zones de bruit), doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant au dossier Annexe.
- 4 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dont la surface est inférieure à 30% de la surface existante.

## SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Dans les secteurs situés hors agglomération, la création d'accès direct sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie est interdit. Pour les autres catégories, le Département examinera au cas par cas le projet présenté.

#### 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, une desserte en eau par forage ou puits particulier est autorisée à condition que soit respecter les prescriptions de l'article R111-10 du Code de l'Urbanisme

#### 2 - Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépagny.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif de la Communauté de Commune du Vexin Normand.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### 3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

#### **ARTICLE UY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

#### **ARTICLE UY.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies publiques.

#### **ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou s'en écarter d'une distance au moins égale à 3 mètres.

#### **ARTICLE UY.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est limitée à 12 mètres de hauteur totale.

**ARTICLE UY.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS****1 - Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

**2 - Matériaux et revêtements**

Les éléments hétéroclites sont interdits.

Il est admis d'utiliser des matériaux particuliers selon les besoins des activités aéronautiques.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

**ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.

**ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

**ARTICLE UY.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE UY.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UZ

*Cette zone urbaine est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales. Elle comprend la zone d'activités de la Porte Rouge, la société Paulstra, l'usine Saint Louis, SEVIPI et LETICO.*

*Elle comprend également un sous secteur UZc qui englobe les deux supermarchés insérés au sein du tissu urbain et qui est destiné à recevoir uniquement des activités commerciales.*

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

#### ARTICLE UZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celles indiquées en UZ.2.
- 2 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 3 - Dans une bande de 15 mètres du bord de la rivière La Bonde, toute construction, tout remblaiement, ainsi que les plantations d'arbres à hautes tiges sont interdits. Seuls l'extension du bâti existant ou son aménagement et sa transformation peuvent être autorisés dans cette bande. Des constructions nouvelles peuvent toutefois être autorisées à moins de 15 mètres sous réserve de conserver la zone d'écoulement située entre la rivière et des constructions existantes déjà implantées à moins de 15 mètres.
- 4 - Dans le secteur identifié sur le plan de zonage qui a été concerné par des inondations liées aux eaux de ruissellement du bassin versant et aux débordements de la nappe phréatique :
  - Les remblais ;
  - Le remblaiement des mares et la suppression des obstacles naturels aux ruissellements (haies, talus, ...) si elle conduit à aggraver les risques ;
  - La modification des écoulements des eaux si elle conduit à aggraver les risques ;
  - La construction et la reconstruction des sous-sols.
- 5 - Dans le sous secteur UZc, sont interdits, en sus, les constructions à usage industrielle et artisanale.
- 6 - Dans la bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement, recelant potentiellement un risque d'inondation et indiquée sur le plan de zonage, sont interdits :
  - Toute nouvelle construction ;
  - Les remblais ;
  - Le remblaiement des mares et la suppression des obstacles naturels aux ruissellements (haies, talus, ...) si elle conduit à aggraver les risques ;
  - La modification des écoulements des eaux si elle conduit à aggraver les risques.

**ARTICLE UZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des activités présentes.
- 2 - Conformément à l'arrêté préfectoral DDTM/2011/SPRAT/PR-30 du 13 décembre 2011 et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, toute construction à usage d'habitation, située dans les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la RD14bis (se reporter au plan zones de bruit), doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant au dossier Annexe.
- 3 - Dans le secteur identifié sur le plan de zonage, qui a été concerné par des inondations liées aux eaux de ruissellement du bassin versant et aux débordements de la nappe phréatique, le premier plancher des constructions nouvelles autorisées doit être édifiées à 1 mètre au dessus du Terrain Naturel, ainsi que pour les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation et le tableau de distribution électrique.
- 4 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dont la surface est inférieure à 30% de la surface existante.
- 5 - Dans les zones d'effet  $Z_{PEL}$  et  $Z_{EI}$  engendrées par les installations de l'établissement Saint Louis (se référer au plan de zonage), est interdite toute nouvelle construction à l'exception des activités directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- 6 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par un sinistre et qui ne répondait pas aux règles du présent règlement, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est autorisée, à condition que le sinistre n'ait pas pour origine un problème lié au ruissellement.

**SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UZ.3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Dans les secteurs situés hors agglomération, la création d'accès direct sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie est interdit. Pour les autres catégories, le Département examinera au cas par cas le projet présenté.

## 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE UZ.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépagny.

### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Le branchement à un réseau collectif d'eaux pluviales de caractéristiques appropriées est obligatoire conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépagny.

### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE UZ.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

## **ARTICLE UZ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux voies publiques.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UZ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance minimale ou égale à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UZ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE UZ.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE UZ.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### 1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

## 2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

## 3 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein ;
- un grillage pouvant être doublé d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein de 2 mètres de haut maximum.

Dans la bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement, recelant potentiellement un risque d'inondation et indiquée sur le plan de zonage, les clôtures pleines sont interdites, ainsi que toutes clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

#### **ARTICLE UZ.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE UZ.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.

#### **ARTICLE UZ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

#### **ARTICLE UZ.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UZ.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

*Cette zone à urbaniser correspond un espace vierge situé à l'ouest de la commune, à proximité des habitations le long de la rue de l'Ecaubert à l'Est.*

*Insérée au sein de l'espace urbain, cette zone est destinée à être urbanisée en priorité afin de répondre aux besoins en terrains nécessaires au développement de la ville.*

*Cette zone qui constitue une réserve foncière pour l'urbanisation future de la ville doit être protégée contre une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement. Cette zone fait donc l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation.*

*Pour répondre aux objectifs et orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, cette zone se divise en deux sous secteurs : 1AUa et 1AUb pour permettre une diversité des formes urbaines.*

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

### **ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage de bureaux.
- 2 - Les constructions à usage de commerces.
- 3 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 4 - Les constructions à usage industriel.
- 5 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.
- 6 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

### **ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Sans objet.

## **SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

## 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées avec une largeur de voirie minimale de 5 mètres. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

## **ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépnay.

### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Le branchement à un réseau collectif d'eaux pluviales de caractéristiques appropriées est obligatoire conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépnay.

### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

#### **ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

#### **ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour le sous secteur 1AUa :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement soit en retrait.

Pour le sous secteur 1AUb :

Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour le sous secteur 1AUa :

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait.

En limite de la zone UZc, les constructions doivent, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance minimale de 5 mètres.

Pour le sous secteur 1AUb :

Les constructions doivent, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance minimale de 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes non contiguës à l'habitation principale, telles que définies en page 7, qui peuvent être construites en limite de propriété dans la limite d'une annexe par unité foncière.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**Pour le sous secteur 1AUb :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'une annexe à la construction.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL**Pour le sous secteur 1AUa :

L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Pour le sous secteur 1AUb :

L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**Pour le sous secteur 1AUa :

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à 9 mètres de hauteur totale.

Pour le sous secteur 1AUb :

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et à 6 mètres de hauteur totale.

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à ces règles de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE 1AU.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints, patinés ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

### 2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb. Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

### 3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### 4 - Toitures

Les toitures en pentes des constructions à usage d'habitation seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 35°.

Pour les extensions, annexes et garages, les toitures monopentes sont autorisées avec une inclinaison minimale de 15°.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture doit être la tuile de pays, l'ardoise ou la tuile plate mécanique.

Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles, ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit, ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci. Les cheminées extérieures aux murs sont proscrites.

### 5 - Garages et annexes

Lorsqu'ils sont visibles de la rue, les garages et annexes doivent dans la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale. Ils doivent, de toute manière être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les enduits et couvertures qui doivent être réalisées avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

### 6 - Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles précédentes. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

Les bâtiments d'élevage, les poulaillers ou encore les clapiers sont interdits.

## 7 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein ;
- des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera le tiers de la hauteur de la clôture, soit 0,60 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein de 2 mètres de haut maximum.

La largeur de portail donnant accès au terrain n'excédera pas 3 mètres.

## **ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

Pour le sous secteur 1AUa :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.
- pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Pour le sous secteur 1AUb :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

- pour les nouveaux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

## 2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat collectif : 1 m<sup>2</sup> par logement minimum avec un local de 5 m<sup>2</sup> minimum.  
L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

### **ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

En limite d'espace naturel ou agricole, des haies bocagères doivent être plantées, de préférence sous forme de talus plantés conformément aux haies environnantes lorsqu'elles existent.

### **ARTICLE 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

### **ARTICLE 1AU.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE 1AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

*La zone 2AU couvre un espace naturel non équipé, compris entre les rues du 30 Novembre et Général Leclerc, en limite de l'espace urbanisé au nord, destiné à être urbanisé sur le long terme afin de répondre aux besoins en terrains nécessaires au développement de la ville.*

*Cette zone constitue donc une réserve foncière pour l'urbanisation future de la ville qui doit être protégée contre une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement.*

*Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation après l'urbanisation de la zone 1AU à l'occasion d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme par révision ou modification.*

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

#### **ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, excepté celles mentionnées à l'article 2AU.2.

#### **ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Sont admis les travaux d'infrastructure d'intérêt public.

### **SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet

#### **ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet

#### **ARTICLE 2AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

#### **ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet

**ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

**ARTICLE 2AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AU.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AU.12 - STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE 2AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

**ARTICLE 2AU.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE 2AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Sans objet

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 3AU**

*La zone 3AU couvre des parcelles vierges au sein du tissu urbain au niveau de la ruelle Thibaut, qui ne sont pas desservis par les réseaux et difficilement accessibles. Cette zone est destinée à être urbanisées sur le long terme.*

*Elle pourra être ouverte à l'urbanisation après l'urbanisation de la zone 2AU à l'occasion d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme par révision ou modification.*

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

#### **ARTICLE 3AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, excepté celles mentionnées à l'article 3AU.2.

#### **ARTICLE 3AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Sont admis les travaux d'infrastructure d'intérêt public.

### **SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet

#### **ARTICLE 3AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet

#### **ARTICLE 3AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

#### **ARTICLE 3AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet

**ARTICLE 3AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

**ARTICLE 3AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE 3AU.9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 3AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 3AU.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 3AU.12 - STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE 3AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

**ARTICLE 3AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

**ARTICLE 3AU.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE 3AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Sans objet

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE AUE**

*Cette zone non urbanisée est destinée à accueillir les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif dans le prolongement du pôle d'équipements existant rue des Marronniers.*

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

#### **ARTICLE AUE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celle indiquée à l'article UE.2.
- 2 - Les constructions à usage de bureaux.
- 3 - Les constructions à usage de commerces.
- 4 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 5 - Les constructions liées à l'industrie.
- 6 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 7 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

#### **ARTICLE AUE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de fonctionnement, de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés, ainsi que les annexes.

### **SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUE.3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

## 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées avec une largeur de voirie minimale de 5 mètres. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE AUE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépnagny.

### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Le branchement à un réseau collectif d'eaux pluviales de caractéristiques appropriées est obligatoire conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépnagny.

### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE AUE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

**ARTICLE AUE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

**ARTICLE AUE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait des voies publiques.

**ARTICLE AUE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE AUE.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE AUE.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est limitée à 15 mètres de hauteur totale.

**ARTICLE AUE.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS****1 - Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

**2 - Matériaux et revêtements**

Les éléments hétéroclites sont interdits.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

### 3 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein ;
- des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera le tiers de la hauteur de la clôture, soit 0,60 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein de 2 mètres de haut maximum.

## **ARTICLE AUE.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.

Lors de toutes opérations de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement répondant aux besoins des équipements publics ou privés.

Les opérations de réhabilitation doivent recevoir des places de stationnement compatibles avec les équipements projetés.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

## **ARTICLE AUE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

**ARTICLE AUE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

**ARTICLE AUE.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE AUE.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE AUZ**

*Cette zone non urbanisée est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales afin de développer la zone d'activités de la Porte Rouge.*

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

#### **ARTICLE AUZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celles indiquées en AUZ2.
- 2 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

#### **ARTICLE AUZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- 1- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des activités présentes.
- 2 - Conformément à l'arrêté préfectoral DDTM/2011/SPRAT/PR-30 du 13 décembre 2011 et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, toute construction à usage d'habitation, située dans les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la RD14bis (se reporter au plan zones de bruit), doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions figurant au dossier Annexe.
- 3 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

### **SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUZ.3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

## 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE AUZ.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépnagny.

### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Le branchement à un réseau collectif d'eaux pluviales de caractéristiques appropriées est obligatoire conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépnagny.

### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE AUZ.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

## **ARTICLE AUZ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux voies publiques.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUZ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance minimale ou égale à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUZ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE AUZ.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE AUZ.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE AUZ.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

## 2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

## 3 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein ;
- un grillage pouvant être doublé d'une haie végétale ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein de 2 mètres de haut maximum.

#### **ARTICLE AUZ.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE AUZ.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.

#### **ARTICLE AUZ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

#### **ARTICLE AUZ.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE AUZ.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE A

*La zone A est une zone réservée aux activités agricoles. Seules les constructions liées à l'agriculture sont autorisées.*

*Cette zone comporte un sous secteur Aa délimité pour les bassins de décantation de l'usine Saint Louis Sucre.*

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

#### ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Toutes les constructions sont interdites, excepté celles indiquées à l'article A.2.
- 2 - Dans la bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement, recelant potentiellement un risque d'inondation et indiquée sur le plan de zonage, sont interdits :
  - Toute nouvelle construction ;
  - Les remblais ;
  - Le remblaiement des mares et la suppression des obstacles naturels aux ruissellements (haies, talus, ...) si elle conduit à aggraver les risques ;
  - La modification des écoulements des eaux si elle conduit à aggraver les risques.

#### ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :
  - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
  - les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les annexes qui leur sont complémentaires. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
  - les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...) ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 2 - Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :
  - l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de surface

de plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

3 - A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

4 - Les extensions à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation et qu'elles soient limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

5 - Les annexes à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation et qu'elles soient limitées à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une seule annexe est autorisée à partir de la date d'approbation du P.L.U. Les annexes peuvent s'implanter soit dans la continuité de la construction principale d'habitation soit à une distance maximum de 10 mètres de la construction principale d'habitation.

6- Dans les zones de dangers, dites zone d'effet, liées à la canalisation de GRT Gaz (se reporter au plan de zonage), le transporteur doit être informé de tout projet.

7 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dont la surface est inférieure à 30% de la surface existante.

8 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par un sinistre et qui ne répondait pas aux règles du présent règlement, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est autorisée, à condition que le sinistre n'ait pas pour origine un problème lié au ruissellement.

De plus, pour le sous secteur Aa :

Les bassins de décantation ainsi que toutes les installations et bâtiments à condition qu'ils soient nécessaires au traitement des rejets de l'usine Saint Louis Sucre.

## SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Dans les secteurs situés hors agglomération, la création d'accès direct sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie est interdit. Pour les autres catégories, le Département examinera au cas par cas le projet présenté.

#### 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute installation agricole doit être aménagée de façon à être accessible aux engins agricoles.

### ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, une desserte en eau par forage ou puits particulier est autorisée à condition que soit respecter les prescriptions de l'article R. 111-10 du Code de l'Urbanisme.

#### 2 - Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la commune d'Etrépnay.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif de la Communauté de Commune du Vexin Normand.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### 3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

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

- 1 - Les constructions doivent être implantée en respectant un retrait de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ;
- 2 - Les extensions et les annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, doivent être implantée en respectant un retrait de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ;
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas au recul imposé, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Les constructions doivent, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance minimale ou égale à 3 mètres.
- 2 - Les extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation doivent, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance minimale ou égale à 3 mètres.

- 3 - Les annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation peuvent, par rapport aux limites séparatives, s'implanter soit en limite soit en retrait.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation peuvent s'implanter soit dans la continuité de la construction principale d'habitation soit à une distance maximum de 10 mètres de la construction principale d'habitation.

#### **ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - L'emprise au sol des extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>.
- 2 - L'emprise au sol des annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, ne peut excéder 25 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - Les extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, doivent respecter une hauteur maximum égale à celle de la construction faisant l'objet de l'extension.
- 2 - Les annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation doivent, respecter une hauteur maximum de 3 mètres.

#### **ARTICLE A.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

##### **1 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque la construction à édifier doit s'intégrer dans un ensemble préexistant elle doit être en harmonie avec celui-ci notamment du point de vue des volumes et des couleurs.

Lorsque la construction doit être édifiée seule en rase campagne, elle doit s'intégrer dans le paysage notamment au point de vue des volumes et des couleurs.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints d'une couleur légère à l'exclusion de toutes teintes vives.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

## 2 - Matériaux et revêtements

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extensions ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les imitations de matériaux tels que fausses briques ou faux pans de bois sont interdits.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Le blanc pur est interdit.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites.

## 3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

#### 4 - Constructions annexes

Les annexes peuvent employer des matériaux différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent mais doivent s'intégrer harmonieusement avec l'existant.

Les annexes préfabriquées constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

Les annexes provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

#### 5 - Clôture

Les clôtures seront de préférence réalisées en grillage, doublé ou non, d'une haie vive.

Dans la bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de ruissellement, recelant potentiellement un risque d'inondation et indiquée sur le plan de zonage, les clôtures pleines sont interdites, ainsi que toutes clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

### **ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.

### **ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

### **ARTICLE A.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE A.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N**

*La zone N est celle qu'il convient de conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. Elle concerne les coteaux boisés, le secteur boisé de Saint Martin et le bois de l'ancien couvent.*

*Cette zone comporte un sous secteur Np correspondant au jardin public, à l'espace vert au niveau des résidences Provence et Picardie et l'espace planté qui entoure le bâtiment qui accueille l'Institut Médico-Educatif - IMP - du Moulin Vert.*

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

#### **ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions sont interdites, excepté celles indiquées à l'article N.2.

#### **ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- 1 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les constructions et installations strictement liées aux espaces boisés et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien, leur aménagement mesuré, leur mise en valeur ou leur gardiennage.
- 3 - Les extensions à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation et qu'elles soient limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 4 - Les annexes à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation et qu'elles soient limitées à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une seule annexe est autorisée à partir de la date d'approbation du P.L.U. Les annexes peuvent s'implanter soit dans la continuité de la construction principale d'habitation soit à une distance maximum de 10 mètres de la construction principale d'habitation.
- 5 - Dans le sous secteur Np :
  - les installations légères d'intérêt collectif d'accueil du public telles que les cheminements pour les circulations douces, les panneaux pédagogiques et les aménagements de loisirs tels que agrès divers, tables de jeux, abris de jeux, matériels de jeux pour enfants, bancs, etc., à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site ;
  - les constructions, travaux ou ouvrages liés et nécessaires à l'exercice d'activités sportives et de loisirs de plein air dès lors que la surface de plancher de chaque construction est au plus égale à 30 m<sup>2</sup> et que leur édification, de par leur localisation, leur nombre et leur nature, ne porte pas atteinte aux caractéristiques des lieux.

## **SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE**

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Dans les secteurs situés hors agglomération, la création d'accès direct sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie est interdit. Pour les autres catégories, le Département examinera au cas par cas le projet présenté.

### **ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

### **ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies publiques.
- 2 - Les extensions et les annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

### **ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou s'en écarter d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- 2 - Les extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation doivent, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance minimale ou égale à 3 mètres.
- 3 - Les annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation peuvent, par rapport aux limites séparatives, s'implanter soit en limite soit en retrait.

## **ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation peuvent s'implanter soit dans la continuité de la construction principale d'habitation soit à une distance maximum de 10 mètres de la construction principale d'habitation.

## **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - L'emprise au sol des extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>.
- 2 - L'emprise au sol des annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, ne peut excéder 25 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - Les extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, doivent respecter une hauteur maximum égale à celle de la construction faisant l'objet de l'extension.
- 2 - Les annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation doivent, respecter une hauteur maximum de 3 mètres.
- 3 - Dans le sous secteur Np :  
La hauteur totale des constructions est limitée à 4 mètres.

## **ARTICLE N.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel et du contexte urbain et des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, dans lesquels elles s'insèrent.

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale et d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

**ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Si l'abattage ou la suppression de plantation est nécessaire, soit des plantations de remplacement seront réalisées, soit la régénération naturelle après coupe sera pratiquée.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme "espace boisé classé" par une trame de point sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne, de plein droit, le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux livres II et III du Code Forestier.

**ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable (Loi ALUR).

**ARTICLE N.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**




Il n'est pas fixé de règle particulière.




**ARTICLE N.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.



**ANNEXE : LES ELEMENTS PATRIMONIAUX A PRESERVER AU TITRE  
DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**




**Protéger le patrimoine bâti local :**  
**Elément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme**

| Adresse & Numéro (cf. plan de zonage espace urbain)                | Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme | Illustration   |
|--|---|--|
| 106, rue Georges Clemenceau<br><br>Parcelle n°1312<br><br><b>1</b> | Demeure<br><br>Clôture en ferronnerie<br><br>Annexe en brique et colombage            |   |
| 100, rue Georges Clemenceau<br><br>Parcelle n°1311<br><br><b>2</b> | Demeure<br><br>Clôture en ferronnerie<br><br>Les 2 annexes en brique et lambrequins   |  |
| 95, rue Georges Clemenceau<br><br>Parcelle n°1079<br><br><b>3</b>  | Demeure<br><br>Portail en ferronnerie   |  |




| Adresse & Numéro (cf. plan de zonage espace urbain)                               | Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme | Illustration   |
|---|---|--|
| 92, rue Georges Clemenceau<br>Parcelle n°1310<br><b>4</b>                         | Demeure<br>Clôture en ferronnerie   |    |
| 59, rue Georges Clemenceau<br>Parcelle n°383<br><b>5</b>                          | Maison à colombage  |   |
| 57, 55, rue Georges Clemenceau<br>Parcelles n°1196, 1195, 385<br><b>6 / 7 / 8</b> | Maisons à colombage   |  |




| Adresse & Numéro (cf. plan de zonage espace urbain)                      | Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme | Illustration   |
|--|---|--|
| <p>52, rue Georges Clemenceau</p> <p>Parcelle n°218</p> <p><b>9</b></p>  | <p>Maison à colombage</p>   |   |
| <p>50, rue Georges Clemenceau</p> <p>Parcelle n°219</p> <p><b>10</b></p> | <p>Maison à colombage</p> <p>Façade</p> <p>Toiture avec chien assis</p>               |  |

| Adresse & Numéro (cf. plan de zonage espace urbain)   | Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme | Illustration   |
|---|---|--|
| <p>37, 35, 33, rue Georges Clemenceau</p> <p>Parcelles n°428, 429, 430</p> <p><b>11 / 12 / 13</b></p> | <p>Maisons en colombage</p>   |   |
| <p>34, rue Georges Clemenceau</p> <p>Parcelle n°1431</p> <p><b>14</b></p>                             | <p>Demeure en brique</p>  |  |


| Adresse & Numéro (cf. plan de zonage espace urbain)   | Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme | Illustration   |
|---|---|--|
| 27, rue Georges Clemenceau<br>Parcelle n°441<br><br><b>15</b>                               | Les 2 annexes en brique<br><br>Porche en brique<br><br>Porte en bois                  |    |
| 25, 21, rue Georges Clemenceau<br>Parcelle n°440<br><br><b>16</b>                           | Maisons en colombage  |   |
| 30, 28, 26, rue Georges Clemenceau<br>Parcelles n°199, 198, 1323<br><br><b>17 / 18 / 19</b> | Maisons en colombage  |  |


| Adresse & Numéro (cf. plan de zonage espace urbain)                       | Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme      | Illustration   |
|---|--|--|
| <p>12, rue Georges Clemenceau</p> <p>Parcelle n°1153</p> <p><b>20</b></p> | <p>Maison à colombage et pierre de taille :</p> <p>Façade</p> <p>Toiture</p> <p>Porche</p> |   |
| <p>8, rue Georges Clemenceau</p> <p>Parcelle n°1320</p> <p><b>21</b></p>  | <p>Maison à colombage</p> <p>Annexe en brique</p> <p>Mur de clôture en brique</p>          |  |
| <p>2, rue Georges Clemenceau</p> <p>Parcelle n°172</p> <p><b>22</b></p>   | <p>Demeure en pierre</p>   |  |

| Adresse & Numéro (cf. plan de zonage espace urbain)   | Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme | Illustration   |
|---|---|--|
| <p>2, rue Georges Clemenceau</p> <p>Parcelle n°1304</p> <p><b>23</b></p>                              | <p>Demeure</p>  |    |
| <p>72, rue Saint Maur</p> <p>Parcelle n°1106</p> <p><b>24</b></p>                                     | <p>Demeure en brique</p> <p>Muret et clôture en ferronnerie</p>                       |   |
| <p>17, 15, 13, rue Général Leclerc</p> <p>Parcelles n°1119, 1120, 1121</p> <p><b>25 / 26 / 27</b></p> | <p>Façades en brique avec modénatures</p> <p>Murets et clôtures en ferronnerie</p>    |  |

| Adresse<br>&<br>Numéro (cf. plan<br>de zonage espace<br>urbain)        | Nature de l'élément<br>à préserver au titre<br>de l'article<br>L.151-19 du code<br>de l'Urbanisme                 | Illustration   |
|--|---|--|
| <p>11, rue<br/>30 Novembre</p> <p>Parcelle n°1324</p> <p><b>28</b></p> | <p>Demeure en brique<br/>avec modénature</p>  |   |
| <p>6, rue<br/>30 Novembre</p> <p>Parcelle n°953</p> <p><b>29</b></p>   | <p>Mur de clôture en<br/>brique</p> <p>Portail et grilles en<br/>ferroserie</p> <p>Piliers en brique</p>          |  |
| <p>8, rue<br/>30 Novembre</p> <p>Parcelle n°952</p> <p><b>30</b></p>   | <p>Demeure en brique<br/>avec modénature</p> <p>Mur de clôture en<br/>brique</p> <p>Portail en<br/>ferroserie</p> |  |

| Adresse<br>&<br>Numéro (cf. plan<br>de zonage espace<br>urbain)        | Nature de l'élément<br>à préserver au titre<br>de l'article<br>L.151-19 du code<br>de l'Urbanisme  | Illustration   |
|--|--|--|
| <p>10, rue<br/>30 Novembre</p> <p>Parcelle n°227</p> <p><b>31</b></p>  | <p>Demeure en brique<br/>avec modénature</p> <p>Muret de clôture en<br/>brique</p> <p>Portail et grille en<br/>ferroserie</p> <p>2 annexes en<br/>brique</p> |    |
| <p>18, rue<br/>30 Novembre</p> <p>Parcelle n°1315</p> <p><b>32</b></p> | <p>Demeure en brique<br/>avec modénature</p> <p>Mur de clôture en<br/>brique</p> <p>Portail et grille en<br/>ferroserie</p>                                  |   |
| <p>24, rue<br/>Paul Doumer</p> <p>Parcelle n°1317</p> <p><b>33</b></p> | <p>Demeure en brique<br/>avec modénature</p> <p>Portail et grille en<br/>ferroserie</p> <p>Piliers en brique</p>   |  |

| Adresse<br>&<br>Numéro (cf. plan<br>de zonage espace<br>urbain)  | Nature de l'élément<br>à préserver au titre<br>de l'article<br>L.151-19 du code<br>de l'Urbanisme      | Illustration   |
|--|--|--|
| <p>22, rue<br/>Paul Doumer</p> <p>Parcelle n°1318</p> <p><b>34</b></p>   | <p>Demeure avec<br/>modénature</p> <p>Portail et grille en<br/>ferroserie</p> <p>Piliers en brique</p> |    |
| <p>Angle<br/>rue<br/>Mansigny<br/>/<br/>rue de Martineng</p> <p>Parcelles n°491,<br/>492</p> <p><b>35 / 36</b></p> | <p>Demeure</p> <p>Mur de clôture en<br/>brique</p> <p>Annexe en<br/>colombage et<br/>brique</p>        |   |
| <p>1, rue<br/>Mansigny</p> <p>Parcelle n°879</p> <p><b>37</b></p>  | <p>Demeure en<br/>brique</p> <p>Portail et grille en<br/>ferroserie</p> <p>Piliers en brique</p>       |  |

| <b>Adresse<br/>&amp;<br/>Numéro (cf. plan<br/>de zonage espace<br/>urbain)</b> | <b>Nature de l'élément<br/>à préserver au titre<br/>de l'article<br/>L.151-19 du code<br/>de l'Urbanisme</b> | <b>Illustration</b>   |
|--|--|---|
| 16, rue Maréchal<br>Foch<br><br>Parcelle n°398<br><br><b>38</b>                | Porche<br><br>Porte fenêtre avec<br>balcon   |  |