



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

DIRECTION
DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT
DES YVELINES

SERVICE
TERRITORIAL
D'AMENAGEMENT
DE St-QUENTIN
RAMBOUILLET

COMMUNE:

AUFFARGIS

CODE INSEE 78030



ATELIER
TERRITORIAL
D'AMENAGEMENT

REGLEMENT

PUBLIE LE:	<u>27/01/1977</u>
APPROUVE LE:	<u>19/06/1980</u>
MODIFIE LE:	<u>17/02/1982</u>
MODIFIE LE:	<u>28/04/1986</u>
MODIFIE LE:	<u>02/07/1990</u>
MODIFIE LE:	<u>23/03/1992</u>
REVISE LE:	<u>22/05/1995</u>
MODIFIE LE:	<u>23/01/1996</u>
MODIFIE LE:	<u>22/12/1997</u>
MODIFIE LE:	<u>09/12/2003</u>

MODIFICATION APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 09/12/2003



TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – Dispositions applicables à la zone UA

HABITAT CONTINU – CENTRE ANCIEN

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux centres agglomérés traditionnels (le bourg, Saint Benoît). L'implantation y est, en règle générale, en ordre continu. Elle est destinée à recevoir en plus de l'habitat, les services administratifs, les équipements collectifs, et les activités qui leur sont annexées. Elle comprend un secteur UAa correspondant à la partie agglomérée ancienne, un secteur UAb recouvrant ses développements proches, un secteur UAc, au cœur du bourg destiné à des logements, des commerces, des bureaux, de l'artisanat, des professions libérales.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA1 – Occupations et utilisations du sol admises

I - Rappels

- 1 – L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 3 – Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 4 – Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 5 – Les ravalements sont soumis à déclaration préalable prévue à l'article R 422.3 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 6 – En cas de sinistre, la reconstruction d'une superficie de plancher égale à la superficie détruite est autorisée et ne donne pas lieu au paiement de la participation pour la partie qui excède la superficie de plancher hors œuvre nette obtenue en application du COS.

II – Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 – Les constructions à usage d'habitation.
- 2 – Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- 3 – Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux, ou de profession libérale.
- 4 – Les aires de stationnement.

III – Conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les aires de stationnement, à condition d'être aménagées en espaces paysagers pour tenir compte du caractère résidentiel de la zone.
- 2 – Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que l'aménagement ou l'extension de celles existantes peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, compte tenu de son caractère, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement

défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3 – Les installations et travaux divers, à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.

ARTICLE UA2 – Occupations et utilisations du sol interdites

I – Rappels

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II – Sont interdits :

- 1 – Les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes.
- 2 – Les installations d'entrepôts non liées à l'activité commerciale.
- 3 – Les dépôts de ferrailles, véhicules, gravats et déchets.
- 4 – Les affouillements et exhaussements du sol, sauf dans le secteur UAc.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA3 – Accès et voirie

I – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II – Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA4 – Desserte par les réseaux

I – Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

1 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseaux, les installations seront assainies individuellement et les divers dispositifs devront obtenir l'agrément des organismes chargés de l'action sanitaire conformément aux règlements en vigueur.

2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur existant.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Electricité – Téléphone – Câble TV

Les réseaux d'électricité, téléphone et câblage de télévision doivent être enterrés sur les parcelles privées.

ARTICLE UA5 – Caractéristiques de terrains

Néant.

ARTICLE UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Dans les secteurs UAa et UAb :

Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement, sauf pour les extensions qui pourront se faire en continuité du bâti existant.

Des adaptations à cette règle peuvent être admises pour des raisons de composition urbaine pour s'intégrer aux constructions avoisinantes implantées en retrait de l'alignement.

En l'absence de bâti à l'alignement, une clôture devra assurer la continuité du bâti, conforme à l'article 11, paragraphe 9, clôtures.

Dans le secteur UAc :

Sans objet.

Dans tous les secteurs :

Les bâtiments annexes isolés doivent s'implanter au delà de 10 mètres de l'alignement.

Les garages pourront s'implanter à l'alignement.

ARTICLE UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

1 – Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement. Au-delà de cette distance, la règle ci-après concernant les limites de fond de propriété s'applique.

2 – Les constructions non jointives des limites séparatives aboutissant aux voies doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage, sans être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UAc : Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 4 m minimum en cas de pièces principales.

II – Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Les constructions doivent être éloignées de la limite de fond de propriété de 8 mètres minimum, sauf pour les annexes qui pourront s'implanter en limite de fond de propriété.

Dans le secteur UAc :

Sans objet.

III – Particularités

Les dispositions de cet article ne sont pas opposables aux extensions horizontales ou verticales des constructions existantes, à condition qu'elles forment un ensemble homogène avec la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver l'incompatibilité de la situation existante. Elles ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont l'installation ne nécessite qu'une déclaration de travaux.

ARTICLE UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

1 – Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance entre deux constructions soit au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux.

2 – Dans le cas où aucune des deux constructions ou partie de construction ne comporte de baies de pièces principales, ou si l'une des constructions est une annexe ne comportant pas d'étage, cette distance est ramenée à 4 mètres minimum.

Dans le secteur UAc :
Sans objet.

ARTICLE UA9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments d'habitation n'est pas limitée en UAa. Elle ne peut excéder 30 % de la surface du terrain en UAb et 50 % de la surface du terrain en UAc.

ARTICLE UA10 – Hauteur des constructions

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions principales est limitée à 11 mètres au faîtage. Celle des annexes isolées est limitée à 4 mètres au faîtage.

ARTICLE UA11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les dispositions du présent article sont complétées par des recommandations réunies en annexe du présent règlement.

1 Champ d'application

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées. Cela concerne également les constructions à usage agricole ou d'activités.

2 – Entretien des terrains

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte, ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

3 – Refus d'autorisation de bâtir

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions, par leur situation, 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.

L'affectation des propriétés à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, est interdite.

4 – Implantation – Orientation – Volumes

Toute restauration d'une construction ancienne doit respecter dans toute la mesure du possible, les proportions et l'orientation des volumes bâtis initiaux.

L'implantation respectera le terrain naturel. Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

Les volumes conserveront ou rétabliront des proportions équilibrées et un caractère de simplicité.

Ils devront s'adapter à la parcelle en offrant une unicité d'ensemble et en respectant le caractère régional.

En cas d'extension, d'aménagement ou de réhabilitation de bâtiment à usage d'habitation, la nature, l'aspect des matériaux (murs, toitures, menuiseries) peuvent être similaires à ceux de l'existant.

5 – Toitures

Les toitures auront au moins deux pentes. La pente doit être comprise entre 35° et 45°. Les abris de jardin et vérandas pourront exceptionnellement comporter des toitures à une seule pente (minimum 10°). Les toitures terrasses sont interdites. Les matériaux seront au choix : l'ardoise, la tuile à petit moule brun-rouge, la tuile plate ancienne, ainsi que le shingle pour les abris de jardin de moins de 12 m². Pour les vérandas, les matériaux translucides sont autorisés.

Les lucarnes rampantes dites « chiens-assis » sont interdites. Les ouvertures en toiture prendront la forme de lucarnes « paysannes » ou à la « capucine ».

Les chassis de toit seront plus hauts que larges.

Les souches de cheminée devront être exécutées près du faîtage.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

6. Façades

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Ils doivent être exécutés en pierre de pays apparente ou enduits dans un ton pierre avec un talochage à l'ancienne. Il est interdit d'utiliser le simple jeté, l'enduit au rouleau et la tyrolienne.

Toutefois le bois est autorisé pour les bâtiments annexes (abri de jardin, garage)

7 – Ouvertures – Balcons – Ouvrages divers

Il est interdit de rapporter des ouvrages en façade des habitations tels que : dalle en console, marquise... Le fer forgé ouvragé, n'ayant pas un caractère régional est interdit. Les appuis de fenêtres comporteront un simple barreaudage.

8 – Terrassements

Il est interdit de créer des garages en sous-sol avec rampes d'accès, ou de façonner des buttes artificielles. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Dans le secteur UAc : sans objet

9 – Clôtures

Les clôtures à l'alignement seront :

- soit constituées d'une haie vive doublée par un grillage, sans soubassement.
- Soit composées d'une partie maçonnée qui n'excède pas 1,80 mètre de haut et présente le même aspect que la façade. En cas de clôture basse, la partie supérieure peut être constituée par une haie végétale taillée.

10 – Dispositions diverses

Le ravalement peut être rendu obligatoire par arrêté municipal. Obligation est faite à tout propriétaire d'un immeuble, nu ou bâti, dans le périmètre de protection d'un site, classé ou inscrit, de solliciter l'autorisation de l'administration des affaires culturelles pour tout projet de construction ou d'aménagement.

ARTICLE UA12 – Stationnement des véhicules

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitations :

2 places de stationnement par logement

- Pour les logements locatifs :

1 place de stationnement par appartement.

2 – Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à un emplacement par tranche de 30 m² de plancher hors œuvre nette.

3 – Pour les établissements artisanaux, une place de stationnement par tranche de 30 m² de plancher hors œuvre nette

4 – Pour les bâtiments hospitaliers et les cliniques, 50 places de stationnement pour 100 lits.

5 – Pour les établissements commerciaux, une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

6 – Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

7 – Pour les établissements d'enseignement, outre les emplacements correspondant aux logements, il sera au minimum réservé :

. enseignement premier degré : 1 place par classe,

. enseignement second degré : 2 places par classe.

Ces établissements comporteront aussi des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA13 – Espaces libres – Plantations

En limite des zones naturelles, des clôtures constituant des rideaux de végétation, regrouperont des arbres et des arbustes, en évitant une trop grande densité de persistants. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain, et aménagées en espaces paysagers.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le COS applicable au secteur UAa et UAc est égal à 0,60.

Le COS applicable au secteur UAb est égal à 0,40.

Il n'est pas fixé de COS pour l'aménagement du bâti ancien dans les volumes existants dans la zone UAa.

ARTICLE UA15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Néant.

