



# 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



## CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UB

### HABITAT RESIDENTIEL

#### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux quartiers d'habitation résidentielle qui prolongent les centres anciens. Elle comprend un secteur UBa à petit parcellaire (lotissements près du centre du bourg), un secteur UBb à moyen parcellaire, un secteur UBc sur de larges parcelles (propriétés en limite d'agglomération).

#### *SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

#### Article UB1 – Occupations et utilisations du sols 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 prévu aux articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 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 de commerce, d'artisanat ou de bureaux, sous réserve des conditions fixées au paragraphe III ci-après.
- 3 – les lotissements à usage d'habitation.

##### III – Conditions particulières

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

- 1 - les constructions à usage de bureaux ne doivent pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
- 2 – Les constructions à usage de commerce et d'artisanat ne doivent pas dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette
- 3 les aires de stationnement, à condition d'être aménagées en espaces paysagers pour tenir compte du caractère résidentiel de la zone.

## Article UB2 – 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 constructions à usage de bureaux supérieures à 200m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- 2 – les constructions à usage de commerce et d'artisanat supérieures à 300 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette
- 3 – les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes
- 4 – les dépôts de ferrailles, véhicules, gravats et déchets
- 5 – Les installations classées
- 6 – les affouillements et exhaussements du sol.

## *Section II – Conditions de l'occupation du sol*

### ARTICLE UB3 – 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 UB 4 : 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 par des canalisations enterrées 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 UB 5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de caractéristiques et de superficie minimale pour les lots de propriété existants antérieurement à une période de dix ans précédant la révision du présent P.O.S. Sauf exception ci-dessus, pour être constructible, tout terrain doit répondre aux conditions suivantes :

Secteur UBa : superficie minimale de 600 m<sup>2</sup>

Secteur UBb : superficie minimale de 1 000 m<sup>2</sup>

Secteur UBc : superficie minimale de 2 000 m<sup>2</sup>

Dans le cas d'un lotissement, ces surfaces pourront être considérées comme une moyenne. Toutefois, dans le cas de constructions groupées, notamment en copropriété du sol, tout terrain devra disposer de caractéristiques telles qu'il soit possible, en cas de division ultérieure, de retrouver pour chaque lot ainsi créé la superficie énoncée ci-dessus.

## ARTICLE UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et aux voies privées

- 1- Les constructions doivent être réalisées à 5 mètres au moins de l'alignement existant ou futur.
- 2 – Pour les constructions existantes ou futures, réalisées dans le cadre d'un plan de masse, la règle de recul par rapport à l'alignement pourra être adaptée.
- 3 – Certains éléments de construction peuvent toutefois occuper l'emprise ou la marge de reculement (perron non clos, balcon, rampe fixée, tout débord de toiture, etc ...)
- 4 – Pour les constructions existantes, les extensions dans le prolongement du bâti pourront être autorisées dans la marge de reculement sous réserve de ne pas aggraver l'incompatibilité de la situation existante.
- 5 – Pour les constructions situées à l'angle de 2 voies, la marge de recul devra être respectée sur l'une des 2 voies.

## ARTICLE UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### I – Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

- 1 – Sauf dispositions portées au plan ou concernant les lotissements existants, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur de 20 mètres. Au delà de cette distance, la règle ci-après concernant les limites de fond de propriété s'applique. Sur les terrains d'une largeur supérieure à 15 mètres, cette latitude est limitée à une limite séparative.
- 2 – Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative aboutissant aux voies, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 3 - Sur les constructions existantes, les extensions dans le prolongement du bâti pourront être autorisées dans la marge de reculement sous réserve de ne pas aggraver l'incompatibilité de la situation existante.

### II - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Sauf dispositions portées au plan ou concernant les lotissements existants, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment.

### 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. Elles ne s'appliquent pas aux abris de jardin dont l'installation ne nécessite qu'une déclaration de travaux.

## ARTICLE UB 8 : 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.

## ARTICLE UB 9 : Emprise au sol

L'emprise des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes ne pourra excéder par rapport à la superficie du terrain :

40 % dans le secteur UBa, 25 % en UBb, 15 % en UBc.

## ARTICLE UB 10 : Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions principales est limitée à 12 mètres au faitage, ce qui correspond à 3 niveaux maximum (rez-de-chaussée, un étage et combles aménageables).

## ARTICLE UB 11 : 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 ont un caractère obligatoire ; elles sont complétées par des recommandations réunies en annexe du présent règlement.

### **1 – Champ d'application**

Tous les bâtiments à usage d'habitation ou d'activité sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées.

### **2 – Entretien des terrains**

Les terrains non bâtis ainsi que, les constructions de toute nature 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.

### **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 m<sup>2</sup>. 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, en respectant la continuité entre façades et clôtures. 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 ouvrage, 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.

## 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

L'affichage publicitaire est interdit. Les enseignes ne sont autorisées qu'au niveau du rez-de-chaussée.

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 UB 12 : 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'habitation, deux places de stationnement par logement.
- 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 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette
- 3 - pour les établissements artisanaux, une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de vente
- 6 - pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> 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 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 UB 13 : Espaces libres – plantations

### **1- Obligation de planter**

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 m<sup>2</sup> de terrain, et aménagées en espaces paysagers.

### **2- Aires de jeux**

Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux. 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.

### **3- Espaces paysagers**

Dans les secteurs UBb et UBc, tout projet d'aménagement ou de construction devra comporter une étude paysagère rendant compte de la conservation des plantations.



*SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol*

**ARTICLE UB 14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

Le C.O.S. applicable au secteur UBa est égal à 0,35  
Le C.O.S. applicable au secteur UBb est égal à 0,20  
Le C.O.S. applicable au secteur UBc est égal à 0,10

**ARTICLE UB 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant.

