

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Galluis.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Galluis désormais abrogées.

S'ajoutent ou se substituent aux règles du présent règlement, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zone naturelle (N).

Les zones définies par le présent Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

1. La zone urbaine qui comprend :

- la zone centrale UA
- la zone résidentielle UH avec les secteurs UHa, UHb et UHc
- la zone économique UI

2. Les zones à urbaniser qui comprennent :

- les secteurs AUa, AUb, à vocation principalement résidentielle
- la zone AUi, à vocation économique

3. Les zones agricoles et naturelles qui comprennent :

- la zone agricole A avec les secteurs Aa et Ab
- la zone naturelle N avec les secteurs Na et Ni.

ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics d'intérêt général de petites dimensions de type : Poste de distribution publique E.D.F./G.D.F. Poste de relèvement ou tout autre équipement de ce type peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur alignement et sur les marges d'isolement, à condition qu'ils soient esthétiquement harmonisés aux constructions environnantes et intégrés au site.

ARTICLE 5 : VOIES BRUYANTES

Toutes les dispositions réglementaires et graphiques, faisant référence à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, ainsi qu'aux arrêtés préfectoraux du 27 août 1981 et du 4 décembre 1981, sont abrogées.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types.

Dans les bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée (article L111-5 du code de l'urbanisme). En cas de reconstruction, le nouveau bâtiment respectera les règles du PLU.

ARTICLE 7 : ORIENTATION PARTICULIERE

Le présent PLU comprend une Orientation d'aménagement et de Programmation (art R.123-1 du code de l'urbanisme). Elle comporte un document graphique qui se superpose au règlement.

ARTICLE 8 : INSTRUCTIONS DES AUTORISATIONS POUR LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS GROUPES : LOT PAR LOT ET NON GLOBALEMENT

Dans le cas d'une division en vue de construire – lotissement (DP ou permis d'aménager) - ou d'un permis de construire groupé valant division, le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du P.L.U.

ARTICLE 9 : ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. Art. L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

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

Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme pour autoriser :

la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,

la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles, des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet des dérogations prévues aux articles L.152-5 et L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10 : ZONES HUMIDES (cf carte présentée en annexe 7 du présent règlement)

Les zones humides effectives à enjeu : Les zones humides effectives à enjeu sont soumises à l'article 2 du SAGE de la Mauldre (cf. annexe 7 du règlement).

Les zones humides effectives : Les zones humides effectives sont soumises aux dispositions D6.83 du SDAGE (cf. annexe 7 du règlement).

Enveloppe de zones humides probables « classe 3 » : Les zones humides de classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

Les zones humides répondant à la définition du L211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte en annexe 7 du présent règlement ne doivent pas connaître d'occupations et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdictions d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchement,...).

Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :

- Pour la mise en œuvre d'équipement d'intérêt général, sous réserve de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L110-1 du code de l'environnement ;
- Si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du code de l'environnement.

ARTICLE 11 : MARGES DE RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Selon la recommandation de la CLE (disposition 10 du SAGE, une marge de retrait de 10m par rapport aux cours d'eau est défini (cf plan de zonage) afin de permettre des projets de reméandrage, ou de renaturation. Ces espaces sont matérialisés par des bandes enherbées ou boisées inconstructibles.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit de la zone agricole comprenant un secteur Aa et Ab

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation qui ne serait pas nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole.
- Toute construction nouvelle (exception faite pour la reconstruction en cas de sinistre et pour l'extension mesurée autorisée à l'article A.2) ne pourra être implantée dans la zone Non Aedificandi (emprise de 10m) portée au plan de zonage du PLU.
- L'implantation des installations classées autres que celles autorisées à l'article A2.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes autres que celles autorisées à l'article A2.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les travaux de confortation, d'amélioration et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans une limite de 25% de la Surface de plancher supplémentaire par rapport à la SDP existante à la date d'approbation du PLU. Ces travaux doivent être en continuité du bâti existant.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement de l'exploitation dans un rayon de 100m autour des constructions à usage d'habitation ou d'un espace bâti constitué sauf dans le secteur Aa.
- Dans les bâtiments existants non utilisés par l'exploitation agricole, les installations à usage d'activités, classées ou non, notamment liées aux activités équestres, sous réserve qu'il s'agisse de camping à la ferme ou de gîtes ruraux dans les bâtiments existants dans le cadre des règlements des Ministères chargés de l'Agriculture et du tourisme ;

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans en cas de sinistre.
- Les installations classées liées à l'activité agricole sous réserve de respecter les conditions d'implantation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole, hydraulique et forestière et à but d'isolement acoustique.
- Les installations de stockage de déchets inertes régis par l'article L541-30-1 du Code l'Environnement, dans le cas de justification paysagère ou de protection antibruit ou de reprofilage de terrain agricole dans les secteurs répertoriés au plan de zonage par une étoile (secteurs des Fonceaux et de la Minotière le long de la RN12) sous réserve de leur bonne intégration paysagère.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement.
- Dans le secteur Aa, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation d'un établissement équestre.
- Dans le secteur Ab, les équipements communaux ouverts ou non au public.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1. Protection des sites archéologiques

Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés aux documents graphiques n°5.1 et 5.2.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

2. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La RN12 est de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La RD156 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

3. Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)
Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres d'un Espace Boisé Classé.
4. Bande de protection des lisières forestières
Une partie de la zone A est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares à l'exception des constructions agricoles sauf dans les sites urbains constitués où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas.
5. Espaces boisés
Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du code forestier.
6. Protection des cours d'eau
Une zone non édificandi de 10m de part et d'autre des cours d'eau est inscrite au document graphique.
7. Éléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme
Tous travaux ou aménagements ayant pour effet de détruire ou modifier les éléments identifiés en application de l'article L 151-19, figurant aux documents graphiques n°5.1 et 5.2. l'objet de prescriptions définies aux articles 11 et 13 du présent règlement.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, en application de l'article L151-19 devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R 421-23.
L'arrachage partiel ou total des végétaux repérés doit être subordonnée à la délivrance d'une autorisation (R421-23). Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement par des plantations nouvelles par exemple).
8. Secteurs concernées par le risque d'érosion des terres
 - La construction de nouvelles surfaces imperméabilisées est interdite au niveau des thalwegs.
 - L'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est interdite.
 - L'implantation de tout nouvel aménagement entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement de direction des écoulements (hors dispositif de régulation) est interdite.
 - Le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la libre circulation des écoulements est interdit.
- 9- Zones humides
Une partie de la zone A (à l'exception du secteur Aa) est concernée par des zones humides (Cf. article 10 des dispositions générales du règlement).

10- Zones inondables

Un périmètre de zone inondable est délimité en partie Sud-Ouest de la commune, classé en zone B par arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 (cf. plan de zonage). Les dispositions de cet arrêté préfectoral sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

Après examen d'une étude géologique et hydraulique demandée par le service de police des eaux, toute délivrance de permis de construire pourra s'accompagner de prescriptions spéciales de façon à ne pas aggraver les risques d'inondation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES 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 par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionné à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur dont le SAGE de la Mauldre.

2. Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur (si il existe), ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

Conformément à l'article 3 du règlement du SAGE de la mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une ZAC de plus de 1000m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha et ce pour une pluie de 56mm en 12heures. La délibération du 9 novembre 2004 de la CLE en précise les modalités de mise en œuvre. De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

III - Gaz - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

IV - Fourreaux en attente

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

V - Collecte des déchets

Les locaux de stockage des déchets seront dimensionnés de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte collective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 100 m par rapport à l'axe de la RN12
- 30 m de l'alignement des grands itinéraires
- 10 m de l'alignement des chemins départementaux
- 6 m de l'alignement des autres voies

Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

Les équipements communaux et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 6 m.

Il ne sera pas fait application de cette règle dans le cas où il serait prévu d'élever en contiguïté avec des bâtiments existants, de nouvelles constructions ou des extensions à des constructions, en vue de former un ensemble homogène.

Des distances supérieures peuvent être imposées dans le cadre de la législation propre opposable aux constructions implantations d'installations classées pour la protection de l'environnement qui pourraient être autorisées.

Dans le secteur Aa, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou respecteront un retrait minimum de 2m.

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

A l'exception du secteur Aa pour lequel il n'est pas fixé de règles, les constructions devront être soit accolées, soit éloignées les unes des autres de 5 m minimum et 10 m maximum.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage sauf pour les équipements publics communaux et d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

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

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur sera prise en tout point du bâtiment

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

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 ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les utilisateurs des sols doivent appliquer et respecter impérativement « l'aspect architectural des constructions » situé en annexe du présent règlement, exception faite pour les équipements d'intérêt collectif.

Les prescriptions architecturales définies en annexe du règlement ne s'appliquent pas pour la zone agricole.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

Le plan de zonage du PLU prescrit un « traitement végétal de la clôture » en bordure du chemin Bauchet. La partie bâtie de la clôture est située en retrait du domaine public pour permettre la plantation d'une haie en limite du domaine public .

L'implantation d'espèces végétales dites intrusives (selon la Charte du PNR et listées en annexe) est proscrite.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE A.15 – Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

ARTICLE A.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsque cela est possible.