

**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 3**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**D'URBANISATION FUTURE**

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUa**

Cette zone correspond à une zone insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, à vocation principalement résidentielle.

Conformément aux dispositions de l'article R123-6 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation des terrains ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

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

- d'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect sont incompatibles avec le bâti environnant.
- Les constructions et les installations à usage d'industrie.
- Les constructions à usage de commerce d'une Surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts.
- Les exploitations agricoles
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

### **ARTICLE AUa2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes
- Le stationnement d'une caravane non habitée sur un terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont admises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

## **Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

### **1- Protection des sites archéologiques**

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> 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

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa.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 ou les aires de stationnement public. 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.

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, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'Urbanisme.

#### ***II - Voirie***

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une largeur minimale de 6m.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 4 m. de largeur.

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 (y compris les Services Publics) puissent faire demi-tour. Les ronds-points devant avoir un diamètre minimum de 20m.

## **ARTICLE AUa.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**

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement.

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

#### **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 1000m<sup>2</sup> 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 56mn 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.

### ***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 oeuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

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

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE AUa.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions observeront une marge de recul au moins égale à 5 m. par rapport à l'alignement.

La marge de reculement du sommet des rampes d'accès aux garages en sous-sol devra être située à 2,5 m minimum de l'alignement.

Les constructions type loggias, escalier, saillies sont autorisés dans la marge de recul.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives. Dans ce cas, les parties de constructions implantées sur la limite séparative, seront obligatoirement aveugles.

En cas de recul de la construction par rapport aux limites séparatives, la distance doit être au moins égale à :

- 4m pour les parties de constructions comportant des ouvertures
- 2.50m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouvertures.

Les loggias, escaliers, saillies sont autorisés dans la marge de recul.

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

Pour les implantations de constructions non contigues, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 8m.

Cette distance est ramenée à 4m. pour les constructions annexes.

Les loggias, escaliers, saillies sont autorisés dans la marge de recul.

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE AUa.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9m. au faîtage. (R+1+C)  
Les constructions annexes isolées auront une hauteur de 4,50m maximum au faîtage.

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 AUa.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.

## **ARTICLE AUa.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### ***Rappel :***

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des véhicules lourds de + de 3,5 tonnes) y compris les accès, est de 25m<sup>2</sup> par place de stationnement.

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

### ***Normes de stationnement :***

1. Pour les constructions à usage d'habitation :  
1 place de stationnement pour 70m<sup>2</sup> de SDP
2. Pour les constructions à usage de bureau, d'artisanat de commerce  
1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> SDP  
Restaurants :  
1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
3. Pour les constructions à usage d'hotel ou d'hébergement hôtelier :  
1 place de stationnement pour 2 chambres

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

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

### ***Obligation de planter :***

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à abattre pour l'implantation des constructions et l'emplacement des plantations à faire.

Au moins 25% de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des voies d'accès devront être végétalisés.

Les revêtements des aires de stationnement, des voiries, accès seront en grande partie perméables.

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 AUa.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Sans objet

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE AUa.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 AUa.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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