

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 démolé 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 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Cette zone est destinée à accueillir des activités.

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

ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UI2.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI2.
- Les installations ou établissements présentant des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'ouverture et l'extension de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.

ARTICLE UI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient attenantes ou intégrées à la construction à usage d'activité, et exclusivement destinées à la direction, au gardiennage et à la surveillance des installations.
- Les constructions d'entrepôts liées aux activités autorisées.
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration sont admises, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité 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.
- Les installations techniques (climatisations, chaufferies...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- 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.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

- Isolément 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 dossier de PLU.

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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.3 - 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 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 et avoir un minimum de 6 m. de largeur de chaussée.

II - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 6 m. de largeur de chaussée.

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.

ARTICLE UI.4 - Desserte par les réseaux

Rappel

Tout projet d'aménagement ou de construction devra être adapté à la capacité des réseaux existants.

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

4. 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.

3. 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.

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 bâtiments, locaux ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

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 UI.5 - Caractéristique des terrains.

Il n'est pas fixé de règles.

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

Le long de la RN12, les constructions respecteront un recul de 100m par rapport à l'axe de la voie.

Autres voies : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 10m.

ARTICLE UI.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.

Les constructions qui ne sont pas édifiées sur une des limites séparatives, seront implantées à une distance au moins égale à la hauteur définie à l'article UI10, sans être inférieure à 8m.

Cette distance est portée à 10m par rapport à la limite séparative avec la ligne SNCF.

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

Les constructions non contigues doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à 6m.

ARTICLE UI.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UI.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 10m. 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 UI.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.

Toutes les imitations de matériaux sont interdites ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, agglomérés, etc, ...

Les menuiseries extérieures seront peintes, à l'exception des menuiseries en acier inoxydable ou en aluminium qui pourront rester non peintes.

Les toits terrasses sont autorisés.

Les clôtures d'alignement seront obligatoirement constituées par un muret de 40 cm de hauteur maximum, derrière lequel seront plantées de haies paysagères sur toute la longueur de la façade, elles mêmes doublées par un grillage d'une hauteur de 2,00 m. maximum.

Aucune clôture ne pourra être constituée par des panneaux de béton.

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 UI.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 70m² SDP

2. Pour les constructions à usage de bureaux :
1 place de stationnement par tranche de 25 m² SDP.
3. Pour les constructions à usage de commerce :
1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
1 place de stationnement pour 8m² de salle de restaurant.
4. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :
1 place de stationnement pour 2 chambres.
5. Pour les constructions à usage d'artisanat et d'industrie :
1 place de stationnement par tranche de 60 m² SDP
6. Pour les constructions à usage d'entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de terrain.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent à l'intérieur de la propriété, les espaces à réserver pour le stationnement, les manoeuvres, les opérations de chargement et de déchargement des camions et des divers véhicules utilitaires.

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

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 25 m² par place de stationnement.

ARTICLE UI.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.

20 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts.

Les clôtures devront être doublées de haies paysagères constituées d'essences locales et au maximum 50% d'arbres persistants. Une répartition aléatoire sur le linéaire est préférable afin d'éviter les modules répétitifs et donner donc un aspect plus naturel à la haie. Pour se faire il est conseillé d'alterner les arbustes persistants et marescents (*végétal dont les feuilles desséchées persistent l'hiver*). Voir en annexe du règlement, pour les arbustes qui peuvent composer une haie.

Conformément aux dispositions de l'article UI6, les espaces libres de la marge de recul non occupés par du stationnement doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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 UI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UI.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 UI.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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