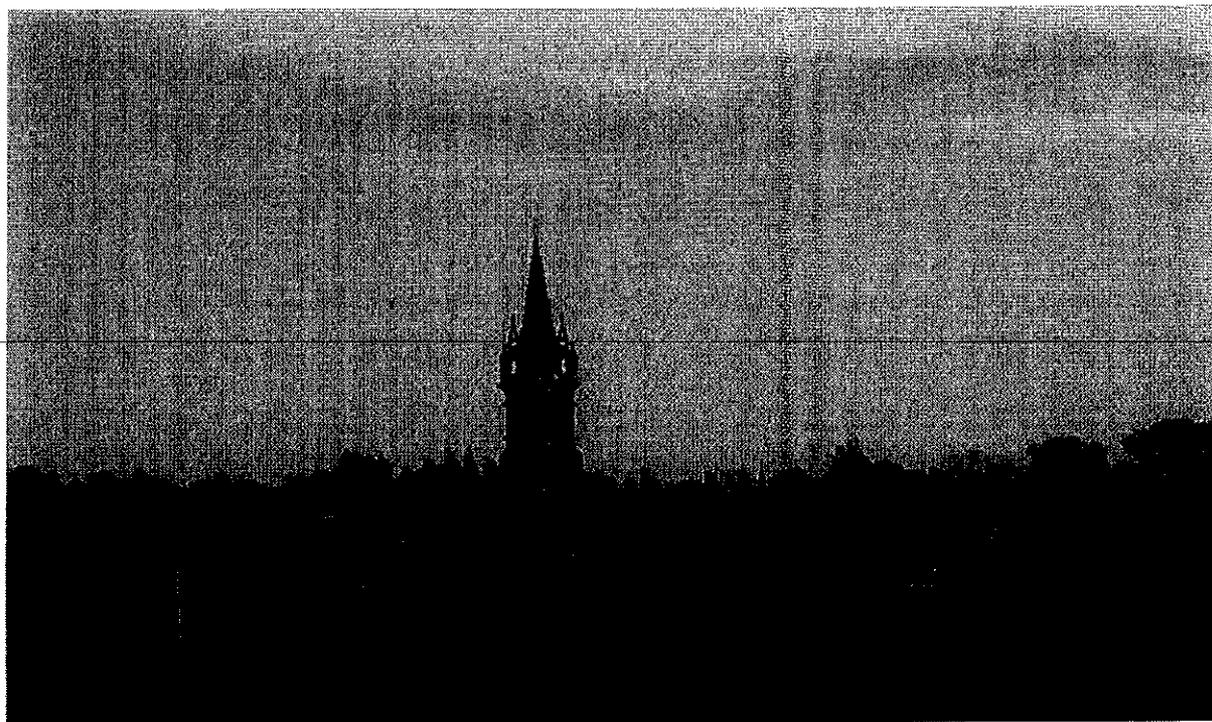


COMMUNE DE DOMALAIN

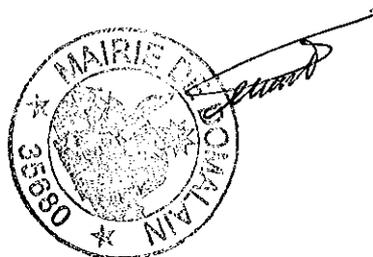
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)



MODIFICATION N° 3 5 REGLEMENT

PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Elaboration	23 juin 2003	23 janvier 2006	25 septembre 2006
Modification n°1			26 mai 2008
Révision simplifiée n°1	10 septembre 2007		04 février 2008
Modification n°2			05 octobre 2009
Révision simplifiée n° 2	03 mai 2010		06 septembre 2010
Modification n°3			05 novembre 2012

Joseph MARTIN, Maire



SOMMAIRE

I : NOTE LIMINAIRE.....3

II : DISPOSITIONS GENERALES.....12

III : DISPOSTIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE UC.....20
CHAPITRE II : ZONE UE.....28
CHAPITRE III : ZONE UA.....36
CHAPITRE IV : ZONE UL.....44
CHAPITRE V : ZONE UH.....50

IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : ZONE 1AUE.....59
CHAPITRE II : ZONE 1AUH.....68
CHAPITRE III : ZONE 1AUA.....76
CHAPITRE IV : ZONE 1AUL.....84
CHAPITRE V : ZONE 1AUZ90
CHAPITRE VI : ZONE 2AU.....103

V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I : ZONE A.....110
CHAPITRE II : ZONE NA.....118
CHAPITRE III : ZONE NPA.....126
CHAPITRE IV : ZONE NPB.....130
CHAPITRE V : ZONE NPL.....138

VI : ANNEXES

CHAPITRE I : PLANS DE SECTEUR144

I NOTE LIMINAIRE

NOTE LIMINAIRE

LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION 1 NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

- Article 1 : Les types d’occupation ou utilisation du sol interdits
- Article 2 : Les types d’occupation ou d’utilisation du sol autorisés mais soumis à des conditions spéciales

SECTION 2 : CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

- article 3 : accès et voirie
- article 4 : desserte par les réseaux
- article 5 : caractéristiques des terrains
- article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
- article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- article 9 : emprise au sol des constructions
- article 10 : hauteur maximale des constructions
- article 11 : aspect extérieur et clôtures
- article 12 : stationnement des véhicules
- article 13 : espaces libres/plantations/espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL

- article 14 : possibilités maximales d’occupation du sol

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l’implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction:

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...)
- des équipements existants
- des volontés d’aménagement.

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction clos et couvert. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades ; l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

A la superficie de cette construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par :

- Les embrasures des portes et des fenêtres
- Les cages d'escaliers et d'ascenseurs
- Les aires de stationnement
- Les caves et les celliers en **habitat collectif**
- Les combles non aménageables
- Les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation **collectif**
- Les circulations intérieures pour **l'habitat collectif** (déduction forfaitaire de 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation)

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S)

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les lotissements, il pourra être admis que le coefficient d'emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain.

L'emprise maximale sur chaque lot étant déterminée par les documents du lotissement (plans et règlement)

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, à partir du sol naturel, de la voirie ou de la côte d'aménagement de la zone (tel que précisé dans l'article 10 de la zone considérée) jusqu'au point le plus haut de la construction sans inclure la hauteur des toitures.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Le permis de construire valant division relève dorénavant du nouvel article R 431.24, la définition est la suivante :

« Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la

conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés. »

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

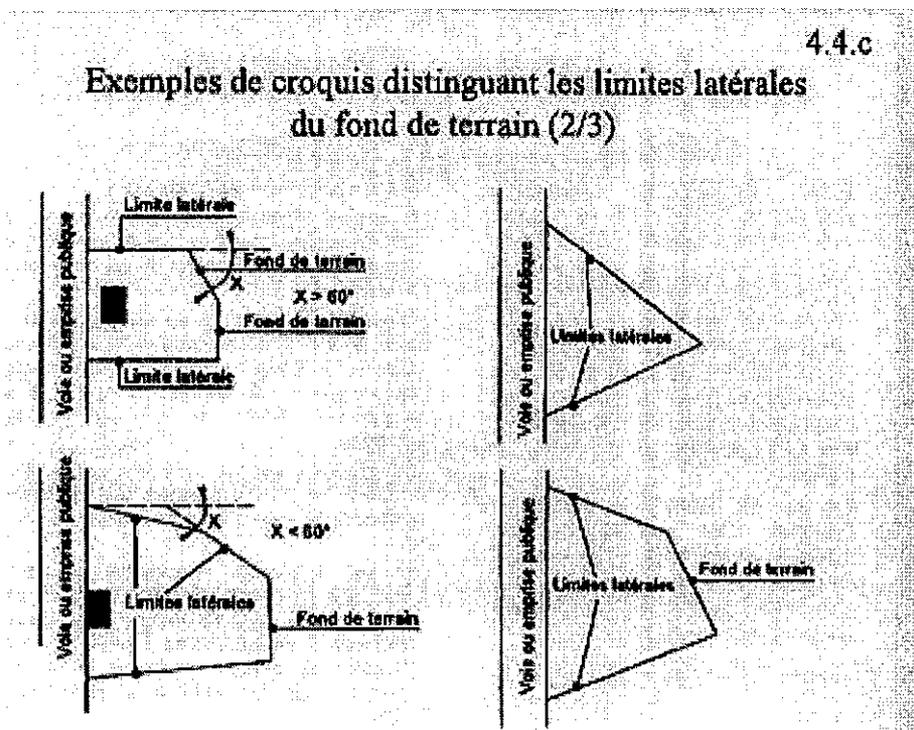
FONDS DE TERRAIN

Il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle supérieur à 60° par rapport à la perpendiculaire à la voie ou à l'emprise publique.

Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

Le fond de terrain et les limites latérales s'apprécient par rapport au terrain sur lequel est édifiée la construction.

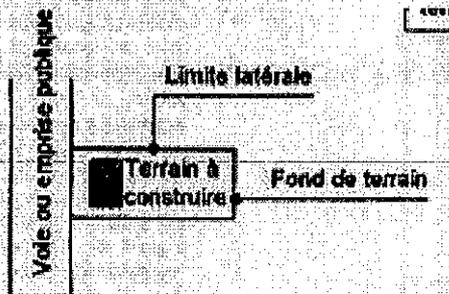
Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies, d'emprises publiques ou d'un terrain triangulaire, il n'existe pas de fonds de terrain.



4.4.b

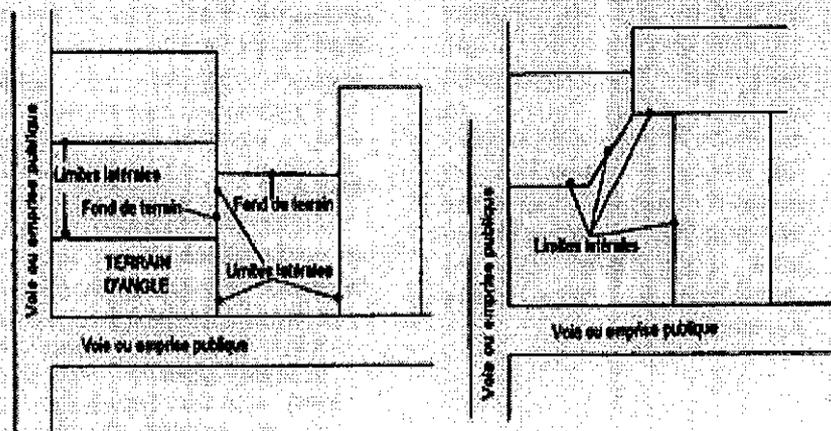
Exemples de croquis distinguant les limites latérales du fond de terrain (1/3)

Il faut noter que la qualification de la limite s'effectue toujours pour le terrain où se situe le projet



4.4.d

Exemples de croquis distinguant les limites latérales du fond de terrain (3/3)



Jhou

LIMITES LATERALES

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d’une voie ou d’une emprise publique.

VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d’un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique y compris celle réservées spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l’îlot.

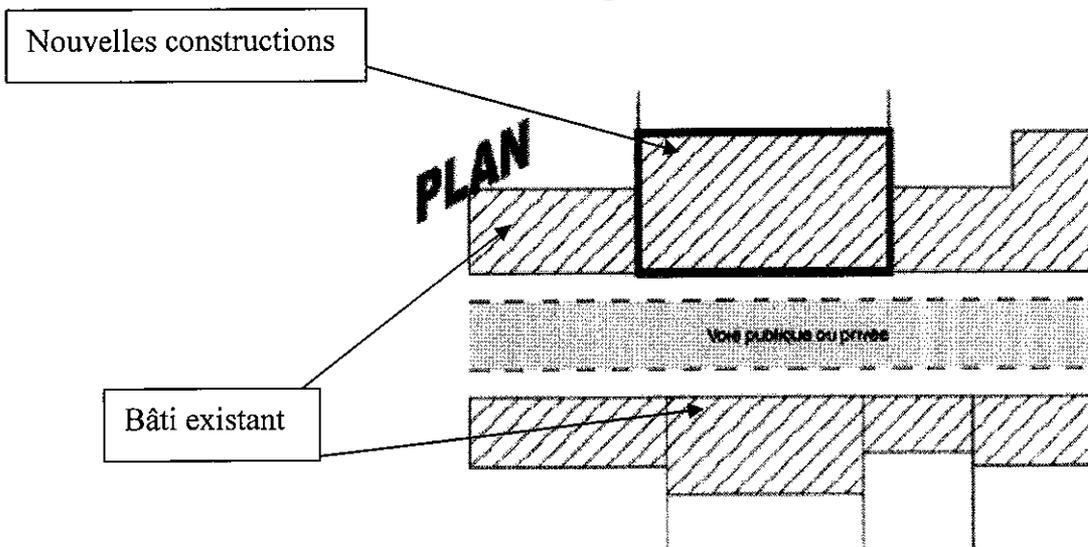
Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que places, placettes, mail, cour urbaine...

Cette définition s’applique à l’ensemble des voies publiques ou des voies privées ayant un intérêt public ou susceptibles d’être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre des articles L 123.2.c ou L 123.3, conçues ou ouvertes à la circulation publique y compris celles réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

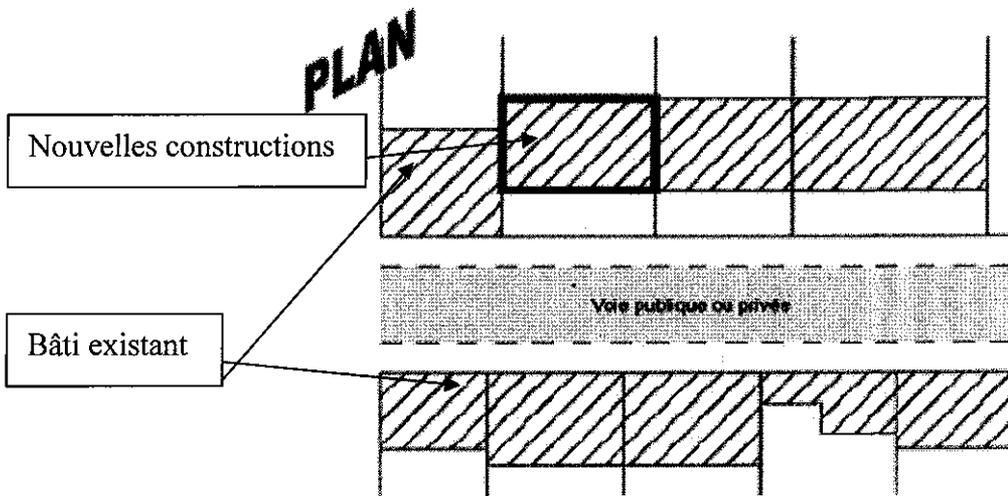
Sauf dispositions différentes prévues par l’article 6, les dispositions de cet article s’appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l’exception des chemins d’exploitation pour lesquels on appliquera celles de l’article 7.

Exemples d’implantation par rapport à la voie :

Implantation à l’alignement

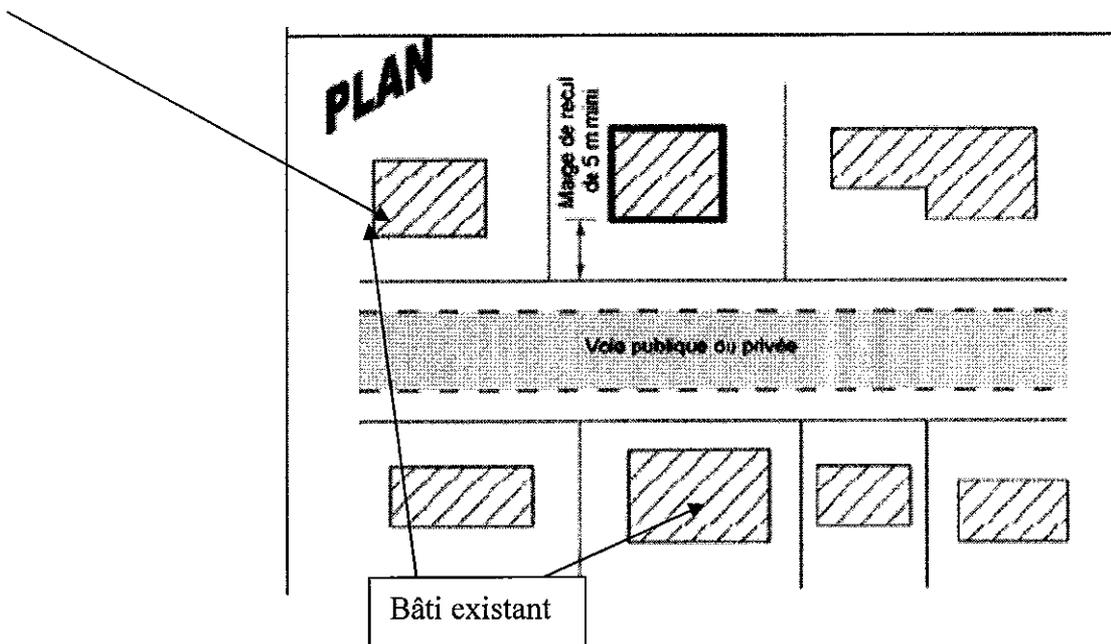


Implantation en front de rue



Nouvelles constructions

Implantation en retrait



BATIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme **bâtiments annexes**, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, **les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale** tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... **implantés à l'écart de cette construction**

Les bâtiments accolés ou les extensions à la construction principale ne sont pas considérés comme un bâtiment annexe.

Les piscines couvertes ne sont pas considérées comme des bâtiments annexes.

EXTENSIONS

Est dénommée **extension** l’agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale mais **accolée** à celle-ci.

ACTIVITES EXISTANTES

Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

LOGEMENT DE FONCTION

La notion de logement de fonction est liée à la présence permanente et nécessaire, soit pour le gardiennage des locaux d’activités, soit pour la surveillance des animaux pour les sièges d’exploitation, et quelquefois pour la surveillance des chauffages dans les serres pour l’horticulture et les maraîchers (de façon moins évidente)

VIS A VIS

Dans le cas de façade en vis à vis, si l’une d’entre elles, au moins, possède des baies éclairant des pièces principales d’habitation, les constructions en vis à vis doivent être implantées de manière que la distance mesurée horizontalement entre l’appui des baies de l’un des bâtiments ou à 1 mètre en cas de porte-fenêtre et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis à vis ne soit pas inférieure à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 9 m.

Si les façades en vis à vis ont une autre affectation que le logement (bureaux, commerces...), la distance mesurée horizontalement entre l’appui des baies de l’un des bâtiments ou à 1 mètre en cas de porte-fenêtre et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis à vis ne devra pas être inférieure à 4 m

Dans les autres cas (pignons aveugles, bâtiments annexes à une habitation, bâtiments annexes entre eux...) les bâtiments doivent être séparés en tout point d’une distance minimale de 4 m