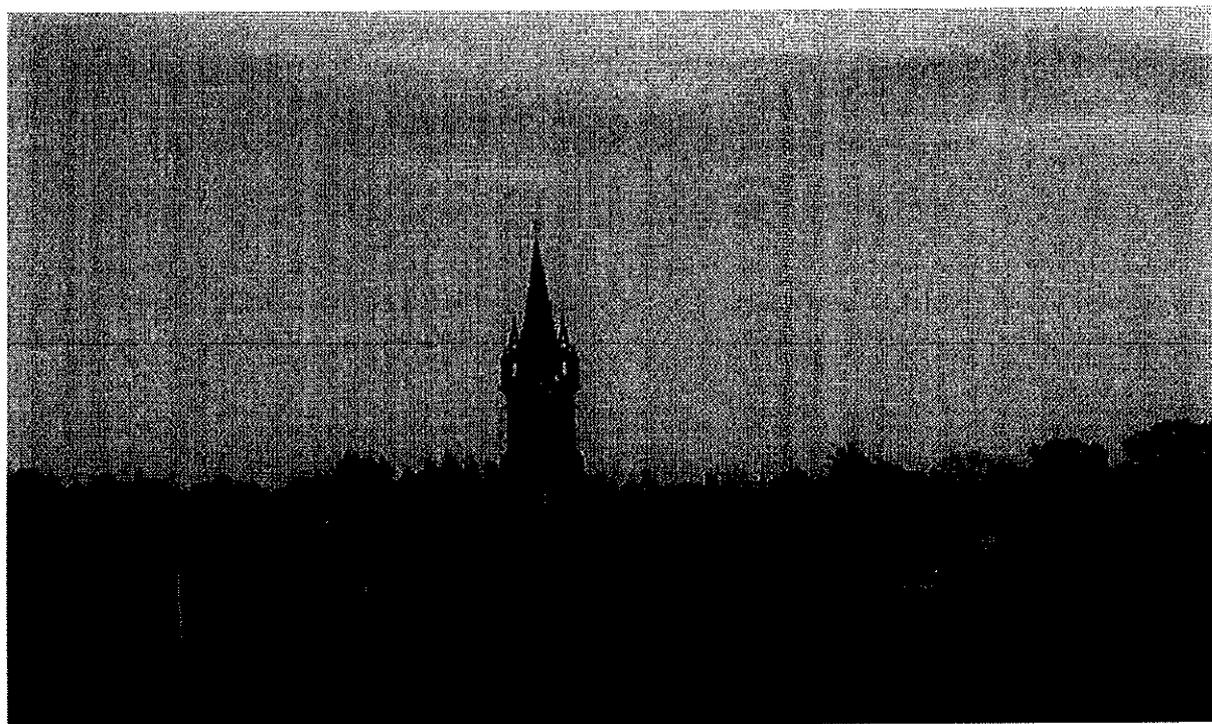


COMMUNE DE DOMALAIN

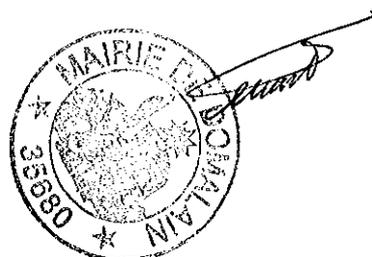
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)



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



CHAPITRE IV : ZONE NPB

ZONE NPB

La zone NPB est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.

Le développement des activités agricoles existantes y reste possible.

L'établissement de terrains de camping peut y être admis sous réserve d'intégration paysagère dans le site et sous réserve qu'ils ne comportent pas d'habitations légères de loisirs.

Les cabanes de pêche existantes situées en bordure de l'étang de Carcraon sont incluses dans la zone NPB, elles sont strictement réservées à l'activité pêche, l'habitat y est interdit.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NPB 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NPB2

L'implantation de toutes nouvelles exploitations agricoles est interdite en zone NPB.

Il est interdit toute extension et nouvelles constructions de cabanes de pêche en bordure de l'étang de Carcraon, les remises en état sont cependant autorisées.

Il est interdit d'utiliser l'étang comme une poubelle, les déchets, emballages, verres et tous les détritiques doivent être emportés afin de ne pas abîmer le fond de l'étang, de ne pas blesser quelqu'un et ainsi de permettre à chacun de profiter de ce plan d'eau sans risquer de nuire à autrui.

ARTICLE NPB 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sur l'ensemble de la zone, sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article :

1 Dans les marges de reculemment :

Voir article 4 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 5 des dispositions générales

3 Sur l’ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments liés à l’exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l’implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu’il s’agisse d’une construction neuve ou de changement de destination d’un bâtiment existant. Sont autorisées, pour les activités commerciales et artisanales existantes à la date d’approbation de la modification n°2 du PLU, les extensions des bâtiments liés à l’activité et/ou la construction de bâtiments annexes liés à l’activité. L’ensemble de ces constructions nouvelles ne pourra excéder 100m² d’emprise au sol au maximum.

La restauration, l’aménagement, l’extension avec ou sans changement de destination du bâti à usage d’habitation à condition que :

- Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état en pierre ou en terre ainsi qu’une emprise au sol minimale de 50m².
- Le bâtiment doit être situé à une distance égale ou supérieure à 100 mètres de toute installation agricole et à 100 mètres de tous locaux occupés par des tiers.

Cette règle de distance ne s’applique pas aux changements de destination réalisés pour le logement de personnes dont la présence doit être permanente pour assurer le bon fonctionnement des exploitations. Le logement peut ainsi s’implanter à moins de 100 mètres des bâtiments de l’exploitation mais à plus de 100 mètres du bâti occupé par des tiers ou de l’exploitation agricole voisine.

Elle ne s’applique pas non plus dans le cadre d’une diversification de l’activité agricole au sens de l’article L 311.1 du code rural. Cette diversification peut ainsi s’implanter à moins de 100 mètres des bâtiments de l’exploitation mais à plus de 100 mètres du bâti occupé par des tiers ou de l’exploitation agricole voisine.

- Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l’architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percement, aspect...)
- Les extensions des constructions existantes devront être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances entre les bâtiments agricoles et les locaux occupés par des tiers ainsi qu’entre les bâtiments agricoles liés à des exploitations différentes.

Les activités considérées comme le prolongement d’une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l’article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...) dès lors qu’elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d’exploitation.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite fixée à l’article NPB 9.

L’aménagement de terrains de campings et de stationnement de caravanes sans habitations légères de loisirs ainsi que les bâtiments destinés aux services communs de ces installations.

Les aires de stationnement intégrées à l’environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l’article R 421.23.f du code de l’urbanisme liés à l’exercice de l’activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPB 3 ACCES ET VOIRIE.

1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE NPB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Tout rejet des eaux usées dans l'étang est rigoureusement interdit.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 Réseaux divers :

(Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NPB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE NPB 6 MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie

2 Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règle particulière

3 Autres emprises publiques (parcs...)

Il n’est pas fixé de règle particulière

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d’immeubles voisins construits selon un alignement, l’implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d’un immeuble voisin afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

Les extensions des constructions existantes déjà implantées entre l’alignement et la ligne de recul imposée pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l’emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l’implantation initiale.

5 Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l’exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d’énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l’objet d’une déclaration auprès de l’exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6 Réseaux d’énergie électrique

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d’énergie électrique (tension > 63KV) devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services EDF-RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant la réalisation

7 Canalisation d’adduction d’eau potable ou d’assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d’eau potable ou d’assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l’avis du service gestionnaire.

ARTICLE NPB 7 MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

L’implantation des constructions se fera soit à l’alignement ou avec un retrait de 1m minimum.

2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera l'implantation initiale.

ARTICLE NPB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE NPB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Habitation :

L'extension des constructions est limitée à 40 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU + 20 m² d'emprise au sol supplémentaire dans une limite maximale de 80m².

L'emprise au sol des bâtiments annexes y compris l'existant est limitée à 60 m².

Activités :

Les extensions des bâtiments liés à l'activité et/ou la construction des bâtiments annexes liés à l'activité, ne pourront excéder 100m² au total.

Bâtiments agricoles :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les extensions des bâtiments agricoles existants ainsi que pour les nouvelles constructions nécessaires aux exploitations agricoles.

ARTICLE NPB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit pour les habitations.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 2.5 m à l'égout du toit.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE NPB 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les « cabanes de pêche, abris ou pontons » sont aménagés à titre précaire et ne peuvent entraîner aucun droit de durabilité quelconque.

Les cabanes de pêche doivent être peintes en vert foncé pour l'harmonie du paysage profitable à tous.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

ARTICLE NPB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE NPB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies, bois, taillis d'intérêt paysager repérés aux plans devront être conservées, des trouées pourront être effectuées pour le passage de la voirie ou de l'assainissement.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPB 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité