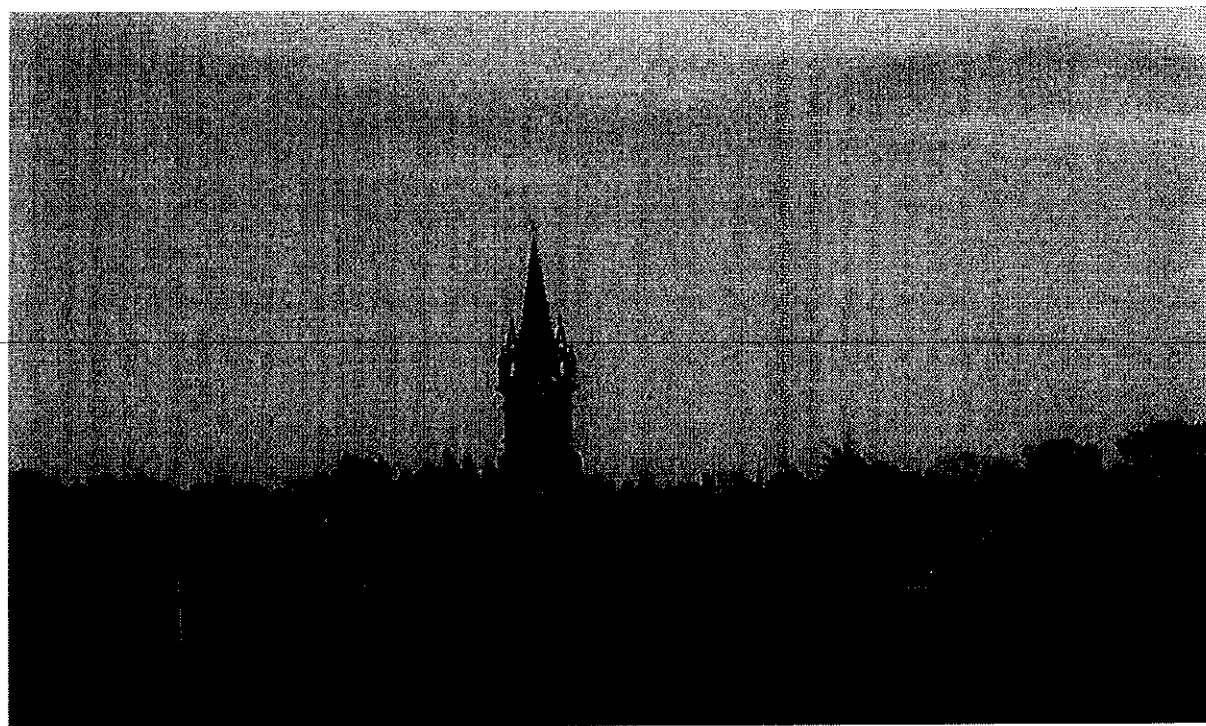


COMMUNE DE DOMALAIN

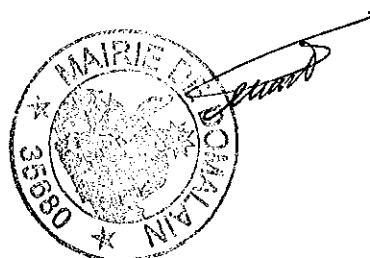
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)



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



II DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

1.1 Se superposent aux règles du P.L.U :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

1.2 S'ajoutent aux règles du P.L.U :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...).

1.3 Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement et de l'article L 142-3 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de cette loi. Il s'agit des zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles du département.

Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain

Les zones d'aménagement différé.

3.4 Sites archéologiques :

En application de l'article L531-14 du Code du Patrimoine, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

De plus, l'article 1 du décret n°2004-490 du 05 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n°2003-707 du 1 avril 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

« Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322. »

2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Les plans comportent en surcharge les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les zones destinées aux carrières et aux mines existantes ou à créer.

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, et aux programmes de logements pour assurer la mixité sociale.

1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

La zone centrale UC est délimitée au plan par un tiret et repérée par l'indice UC et repérée par l'indice UC.

La zone d'extension UE est délimitée au plan par un tiret et repérée par l'indice UE.

La zone d'activité UA est délimitée au plan par un tiret et repérée par l'indice UAa pour l'agglomération et UAb pour la zone d'activité de la Vague de la Noë

La zone de sports et de loisirs UL est délimitée au plan par un tiret et repérée par l'indice UL.

La zone de hameau dense UH est délimitée au plan par un tiret et repérée par l'indice UH.

2 Les zones à urbaniser équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

La zone d'extension à court terme 1AU est délimitée au plan par un tiret et repérée par l'indice 1AU

La zone d'extension ultérieure 2AU est délimitée au plan par un tiret et repérée par l'indice 2AU.

3 Les zones agricoles et naturelles équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

La zone agricole strictement protégée A est délimitée au plan par un tiret et repérée par l'indice A.

La zone naturelle mixte NA est délimitée au plan par un tiret et repérée par l'indice NA.

La zone de protection de la nature et des sites NPB est délimitée au plan par un tiret et repérée par l'indice NPB.

La zone de protection stricte des espaces remarquables NPA est délimitée au plan par un tiret et repérée par l'indice NPA

La zone naturelle de loisirs NPL délimitée au plan par un tiret et repérée par l'indice NPL

3 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

4 MARGES DE RECULEMENT

Sont interdits dans les marges de reculement portées aux plans :

- toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

a) Y sont autorisés :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...)

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)

- les réseaux d'intérêt public et leur support

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans un décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles

b): De plus, dans les marges de reculement portées le long de la RD 178 classée route à grande circulation en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans, et/ou des secteurs où une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité.

Sont interdits : à l'exclusion des constructions et installations citées en a), les constructions et installations de toute nature soumises non à autorisation, précaires ou permanentes

Sont autorisés : les bâtiments d'exploitation agricole, constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...) pour lesquels le recul est ramené à 50 m.

5 SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,

- les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

- les constructions nouvelles **à l'exception de :**

- l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :

- 25m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises

- 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments publics à usage d'activités économiques autres qu'agricoles, sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous sol.

- les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai.

- La construction sur pilotis est autorisée.

6 RAPPELS

6.1 Coupes et abattages d'arbres :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces classés EBC (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les coupes et abatages d'arbres, même isolées, sont soumises à accord préalable de l'architecte des Bâtiments de France dans les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits et à l'intérieur des sites classés ou inscrits.

6.2 Espaces Boisés Classés

En application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme Espaces Boisés Classés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements... »

6.3 Défrichage :

Les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables dans les espaces classés EBC (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Suite à l'Arrêté préfectoral du 28 février 2003, le défrichage des bois, non classés EBC, est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du code forestier (bois de plus de 1 hectare ou issu d'un ensemble de plus de 1 hectare, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

Nota : Toute modification du paysage en dehors de l'usage agricole ordinaire des sols est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection d'un monument historique ou / et d'un site protégé.

Ainsi toutes les coupes et abattages d'arbre, même isolé, ainsi que les défrichements à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques inscrits ou classés et des sites inscrits ou classés sont soumis pour avis à monsieur l'Architecte des Bâtiments de France même en l'absence de tout classement EBC ou repérage simple aux plans de zonage en application de l'article L 123.1 7^{ème} alinéa.

6.4 Autres travaux :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le décret...

6.5 Permis de démolir :

Toute démolition d'un bâtiment est soumise à **permis de démolir**:

- s'il n'est pas protégé au titre des monuments historiques mais repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en application article L.430.1-d du Code de l'Urbanisme
- dans les champs de visibilité d'un monument historique ou dans un site inscrit (article L430-1-c du code de l'urbanisme)

6.6 Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires :

L'arrêté préfectoral du 17.11.2000, en application de la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit. Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

Ces secteurs concernent une bande de 100m de largeur par rapport aux bords de la RD 178.

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisine des logements ainsi que les établissements d'enseignement devront respecter un isolement

acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996.

6.7 Zones humides (voir le détail en annexes 9 du PLU)

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une zone spécifique NPA. En application des articles L 123-1 du Code de l’Urbanisme et L 211-1 du Code de l’environnement ainsi qu’en vertu du Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux, les constructions et occupations du sol de toute nature, soumises ou non à autorisation, susceptibles de compromettre l’existence, la qualité, l’équilibre hydraulique et biologique des cours d’eau et des zones humides (y compris lorsqu’elles sont circonscrites à une mare, un plan d’eau) sont interdites.