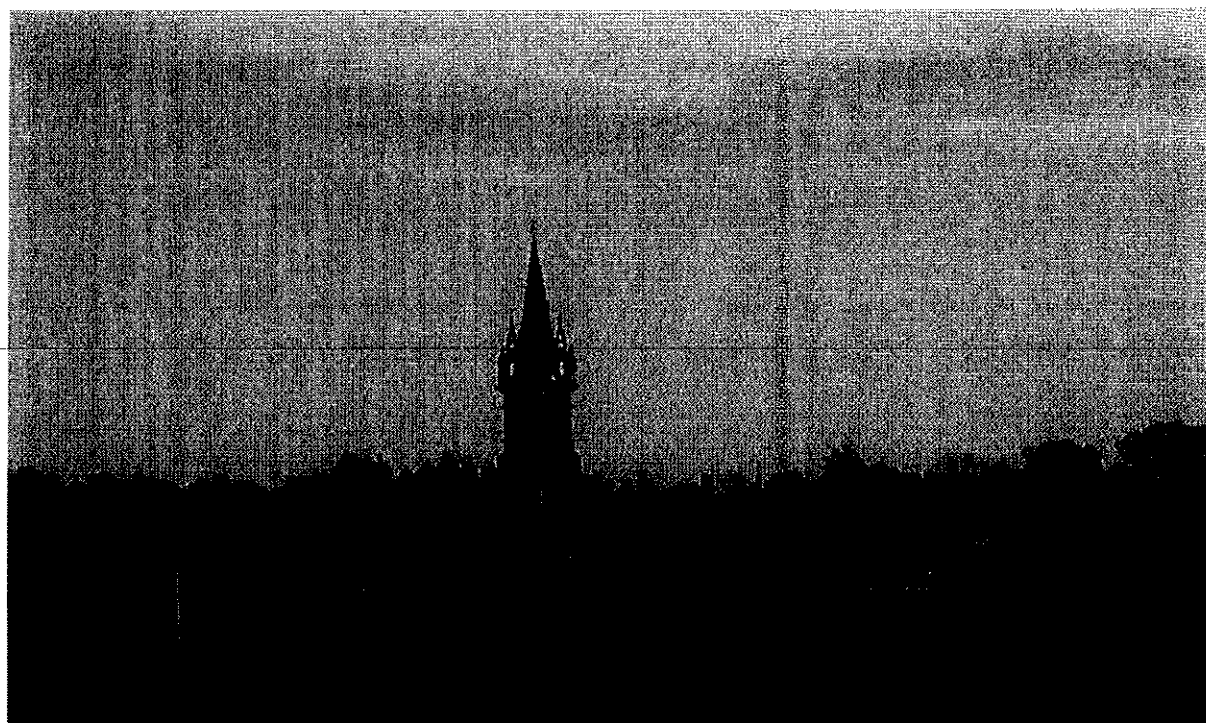


COMMUNE DE DOMALAIN

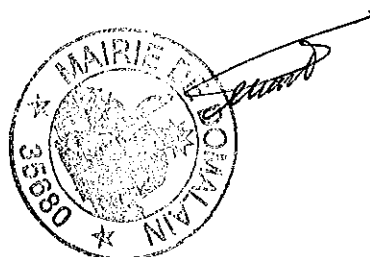
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)



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 III : ZONE 1AUA

ZONE 1AUA

La zone 1AUA est une zone naturelle suffisamment équipée en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Doivent y trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services ...) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent être admises au sein des zones d'habitation

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (activités) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UA, aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées aux plans, sont soit celles des zones urbaines à vocation d'activités (UA) soit celles prévues dans les articles suivants.

Elle comprend les secteurs qui correspondent aux espaces réservés aux activités.

La zone 1 AUA est divisée en deux sous zones :

- La zone 1 AUAA pour le secteur d'activité de Montenou et de l'Oseraie
- La zone 1 AUAB pour le secteur d'activité de la Vague de la Noë

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

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

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone UA ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 1AUA2.

ARTICLE 1AUA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

1 Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des dispositions générales

2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

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 détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants ou en cours de construction, ou des services généraux de la zone. Le logement de fonction devra être accolé ou inclus au local lié à l'activité.

Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce...).

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R 421.23f du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 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.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, ou présente une longueur inférieure à 50 m, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi tour.

ARTICLE 1AUA 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 :

a) Le secteur 1AUAA de Montenou et de l'Oseraie

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contre bas du réseau collectif d'assainissement existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) est imposé.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

b) Le secteur 1AUAB de la Vague de la Noë

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.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

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, 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 1AUA 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 règles 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

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

ARTICLE 1AUA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

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

a) Par rapport à la RD 178

Les constructions se feront avec un retrait de 30 m minimum.

b) Par rapport aux autres voies

Les constructions se feront soit à l’alignement ou à la limite qui s’y substitue en cas de voie privée, et ou avec un retrait de 6 m minimum.

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 ne respectant pas cette implantation 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. 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, doit 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.

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 1 AUA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 5 m.

Toutefois, l'implantation des constructions en une seule des limites séparatives est autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.

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 sur l'implantation initiale.

ARTICLE 1 AUA 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 cependant il devra toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

ARTICLE 1 AUA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1 AUA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone 1 AUAa, la hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser 6 m au faîtage et doit rester en harmonie avec les constructions voisines.

En zone 1 AUAb, la hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser 12 m au faîtage et doit rester en harmonie avec les constructions voisines.

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

ARTICLE 1 AUA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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.

ARTICLE 1 AUA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Des espaces pour le stationnement des véhicules de transport et de livraison sont à aménager, ils devront correspondre aux besoins et installations de l’activité.

ARTICLE 1 AUA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l’environnement.

10 % des espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l’environnement.

Les surfaces laissées libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des espaces de stationnement doivent faire l’objet d’un traitement paysager.

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 1 AUA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.