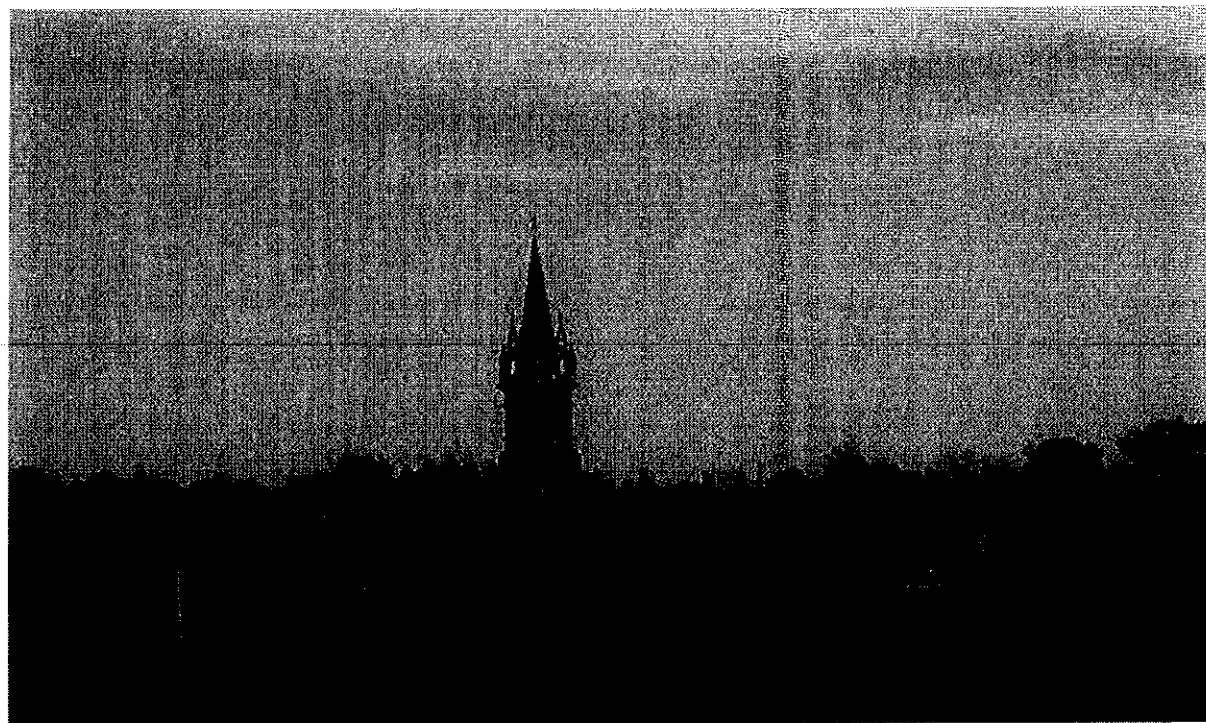


COMMUNE DE DOMALAIN

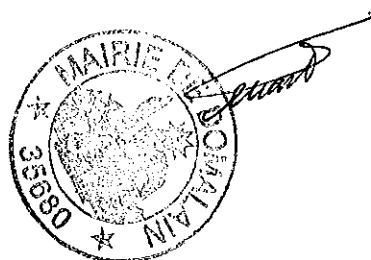
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)



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 I : ZONE 1AUE

ZONE 1AUE

La zone 1AUE 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.

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

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

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 par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux particularités 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 principale d'habitat (UE), soit celles prévues dans les articles suivants.

Elle comprend les secteurs qui correspondent aux espaces réservés à l'habitat, aux équipements collectifs d'accompagnement et aux activités et services de proximité dès lors qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

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

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

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone UE ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 1AUE 2.

Les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE 1AUE 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, télécommunication, gaz...) 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 réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

La construction d'habitations dès lors qu'elles sont réalisées dans le cadre d'un schéma élaboré dans les orientations particulières d'aménagement de chaque zone.

La restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite fixée à l'article 1AUE 9 y compris lorsque le bâtiment constitue une dépendance d'une habitation existante située sur la même unité foncière mais dans un zonage différent (UE, NH, ...)

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421.23f du code de l'urbanisme, liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

4 Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14 :

L'aménagement réalisé à l'occasion des différentes opérations devra permettre d'assurer les liaisons routières et piétonnes avec les autres quartiers de la commune.

L'urbanisation de la zone devra respecter les orientations particulières d'aménagement fixées pour chaque zone 1AUE.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 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, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 6 constructions ou présente une longueur inférieure à 50m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE 1AUE 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 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.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales que ce soit : en s'opposant au ruissellement naturel ou en s'écoulant vers un terrain voisin.

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 1AUE 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.

ARTICLE 1AUE 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

Les constructions se feront soit à l'alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum par rapport à la voie

2 Voies piétonnes

Les constructions se feront soit à l'alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum par rapport à la voie

3 Autres emprises publiques (parcs, espace boisé...)

Les constructions se feront soit à l’alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum par rapport à la voie

4 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas de constructions voisines construites selon un alignement, l’implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d’une construction voisine 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 1AUE 7 IMPLANTATION 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:

Dans le cas de constructions voisines construites selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine 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.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale même si elle ne respecte pas la règle.

ARTICLE 1AUE 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 1AUE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 Emprise au sol des constructions à usage d'habitation

L'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 80% de la surface totale de l'unité foncière.

2 Autres emprises au sol : (équipements collectifs, commerces, bureaux, artisanat ou services...)

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1AUE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

2 Hauteur maximale :

La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne pourra excéder RDC+1+combles au maximum.

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

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

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

ARTICLE 1AUE 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.

Elles auront une hauteur maximale de 0,80 m sur rue et 1,20 m sur les autres limites, elles pourront être doublées d’une haie vive qui ne pourra excéder 1,50 m.

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

Les haies monospécifiques seront exclues, une haie végétative pourra 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.

Afin de favoriser la production d’énergie solaire ou d’eau chaude solaire, les panneaux solaires autorisés seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire. En particulier, dans le cas de toiture en pente, les panneaux devront être encastrés dans la toiture (une surépaisseur de 3 cm maximum est autorisée). Les fonds et cornières doivent être de couleur noire, de forme simple de type rectangulaire.

ARTICLE 1 AUE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Deux places de stationnement extérieures, donnant sur la voie publique, seront réalisées sur l’enclave privative non close du terrain.

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

Dans le cas d’une opération de type lotissement, le constructeur devra intégrer un parking pour accueillir les visiteurs, un stationnement pour les extérieurs sera donc à créer.

Le stationnement de caravanes et/ou de camping car doit s’organiser à l’intérieur du lot en non sur l’espace public.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l’Etat ou d’extension de plus de 50 % de la surface de plancher existante avant travaux en cas de transformation ou d’amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l’Etat, il ne sera pas exigé plus d’une place de stationnement par logement.

ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts privatifs dont la surface minimale ne pourra être inférieure, en pourcentage de la surface de la parcelle à 20%.

Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division, des espaces libres communs devront être intégrés au projet pour au moins 40% de la surface.

Dans le cas de construction en retrait de l’alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traités en espaces verts pour au moins 50 % de leur surface.

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espace paysager adapté à leur environnement.

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l’article L.310-1 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 1 AUE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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