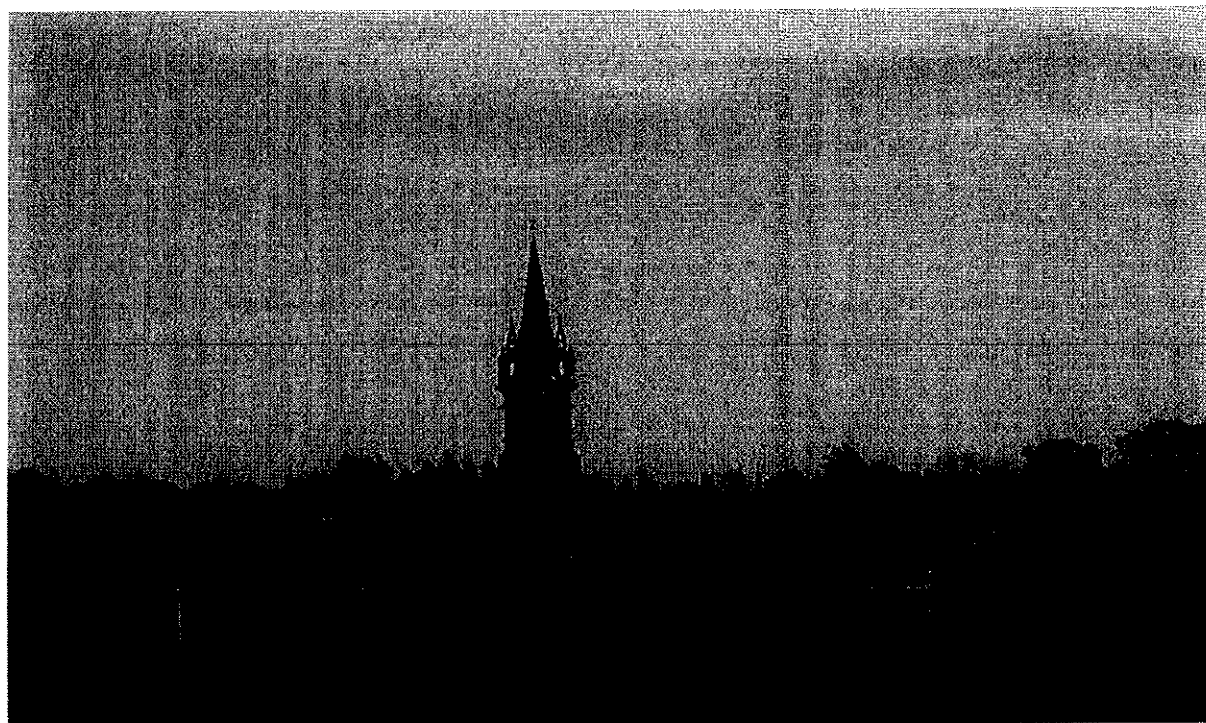


COMMUNE DE DOMALAIN

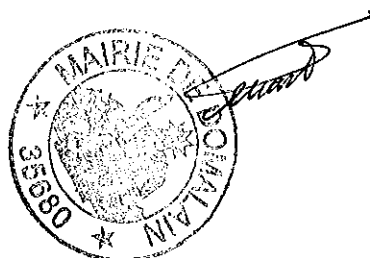
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)



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 A

ZONE A

La zone A comprend les parties de la zone naturelle exclusivement réservée à l'activité agricole. Seule l'activité agricole s'y développe. C'est un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisés exclusivement les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination des constructions n'est pas systématiquement admis tout comme les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

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

ARTICLE A 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 A 2

Les implantations des abris de jardin sur terrain nu sont interdites.

Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole sont interdits.

ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A 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 reculement :

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 réserves 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.

La création de logement de fonction ne doit pas contribuer au mitage de l’espace agricole. De plus, ce dernier doit être situé à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles des autres sièges d’exploitation agricoles.

Les installations agricoles nouvelles et leurs extensions devront être situées à au moins 100 m de tout logement ou local appartenant à un tiers.

Dans le cas où le bâti agricole est situé à moins de 100 m de bâtiments occupés par des tiers, les extensions de ce bâti agricole ne devront pas réduire les interdistances avec les tiers. Les extensions s’effectueront à l’opposé ou de manière latérale mais ne devront pas s’effectuer face aux locaux occupés par des tiers.

La restauration, l’aménagement, l’extension avec ou sans changement de destination pour les besoins de l’exploitation agricole.

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 30m².

Dans ce cas, 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...)

Les activités considérées comme la diversification d’une activité agricole existante sous réserve d’être étroitement liées à l’exploitation agricole et d’en demeurer l’accessoire, sont autorisées dès lors qu’elles se situent à au moins 100m des bâtiments et installations agricoles des autres exploitations agricoles et des locaux occupés à des tiers.

Sont donc autorisées les constructions nouvelles ou changement de destination 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).

Les nouvelles installations agricoles classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ne sont admises que si elles se situent à au moins 100m des limites des zones U, 1AU et 2AU du PLU ; cette règle ne s’applique pas aux exploitations agricoles existantes.

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 A 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 privés 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 A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à destination d'habitat susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur, excepté pour les bâtiments agricoles desservis par un forage.

2 Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome, excepté les bâtiments agricoles bénéficiant de leurs propres systèmes de collecte, 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.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompes de refoulement) sera imposé.

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 A 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 A 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 avec un retrait minimum de 5 m.

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 contigus 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.

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 A 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:

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, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

ARTICLE A 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 A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne pourra excéder

- 12 m au faîtage pour les bâtiments agricoles, excepté en cas de nécessité technique (cheminées, silos...)
- 6 m à l'égout du toit pour les habitations.
- 2.5 m à l'égout du toit pour les annexes

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

ARTICLE A 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.

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 A 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 A 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 A 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité