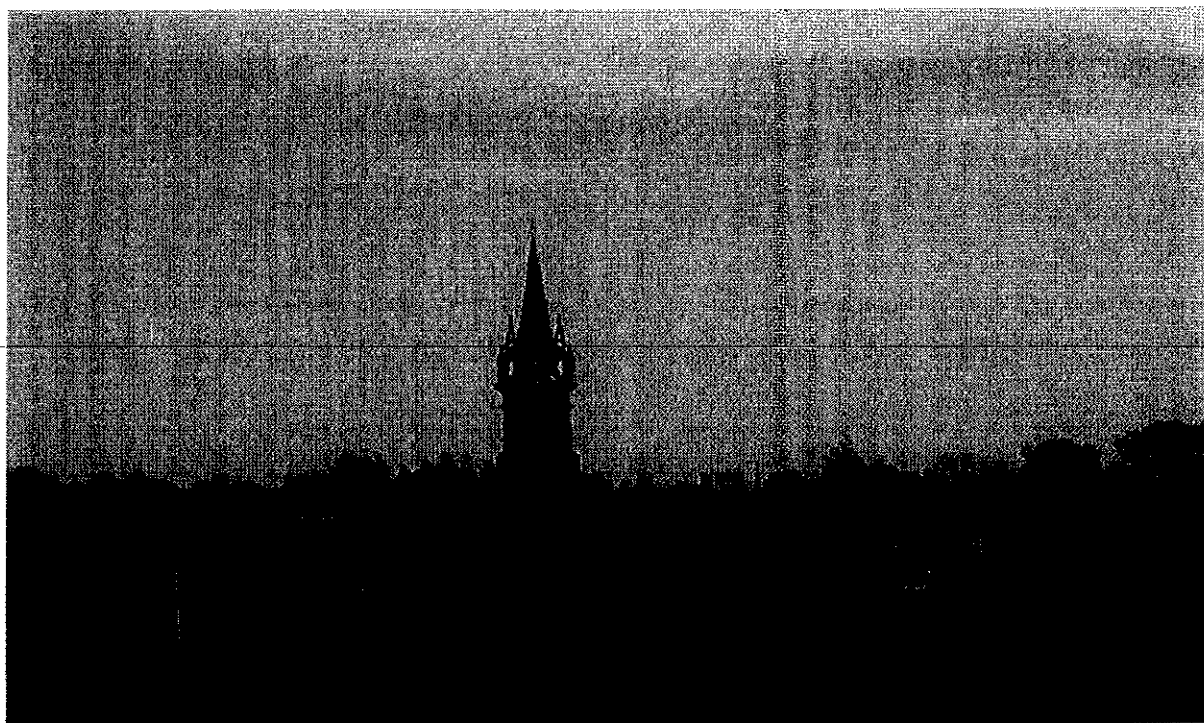


# COMMUNE DE DOMALAIN

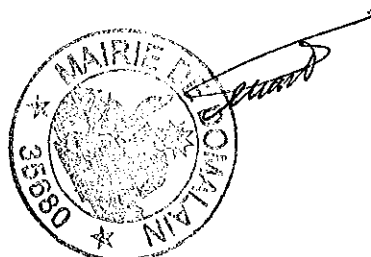
## PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)



### 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 UC

---

## ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre ancien et traditionnel de l’agglomération. Les caractéristiques d’urbanisation sont denses et le bâti est le plus souvent réalisé à l’alignement sur un parcellaire généralement étroit.

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

Le centre bourg ancien forme un centre historique d’intérêt patrimonial, il est donc soumis au permis de démolir.

Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle en terre ou en pierre et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver, à restaurer, à mettre en valeur et soumis au permis de démolir.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

### **SECTION 1 NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 1 TYPES D’OCCUPATION OU D’UTILISATION DU SOL INTERDITS**

##### **1 Dans les marges de reculement :**

Sans objet

##### **2 Dans les secteurs soumis au risque d’inondation :**

Sans objet

##### **3 Sur l’ensemble de la zone :**

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d’un quartier d’habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l’article R 421.23f du Code de l’Urbanisme, quelles qu’en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, s’ils ne sont pas liés à des travaux de constructions, de régulation des eaux pluviales ou d’aménagements publics urbains.

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

## **ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis :**

### **1 Dans les marges de reculement :**

Sans objet

### **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 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.

Tout travail d'aménagement et de restauration d'un bâtiment ancien reconnu comme élément constitutif du patrimoine communal devra reprendre les matériaux, l'aspect et la mise en œuvre du patrimoine d'origine ou contemporain de la construction. Les travaux devront se fonder sur la conservation des données d'origine ou sur leur restitution, dans le domaine du possible.

Les clôtures anciennes seront conservées, et si possible restituées.

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 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 UC 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 contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe 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...).

Il est interdit à toute personne de déverser ses eaux pluviales et ses eaux de lavage sur la voirie publique.

### **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 UC 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.

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

### **ARTICLE UC 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**

L’implantation des constructions principales s’effectuera à l’alignement ou sera autorisé ou imposé selon l’alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes en respectant la continuité du front de rue, afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

#### **2 Voies piétonnes**

L’implantation des constructions principales s’effectuera à l’alignement ou sera autorisé ou imposé selon l’alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes en respectant la continuité du front de rue, afin de ne pas rompre l’harmonie de l’ensemble.

#### **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.

## **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 UC 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.

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.

## **ARTICLE UC 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 UC 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 UC 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 autorisée en zone UC est RDC+1+ un niveau de comble.

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

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 UC 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 devront concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...)

Tous les travaux qui concernent un élément du patrimoine répertorié doivent reprendre la mise en œuvre et la méthode de l'époque de la construction et conserver ou restituer dans le domaine du possible l'origine du patrimoine.



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 UC 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.

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

### **SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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