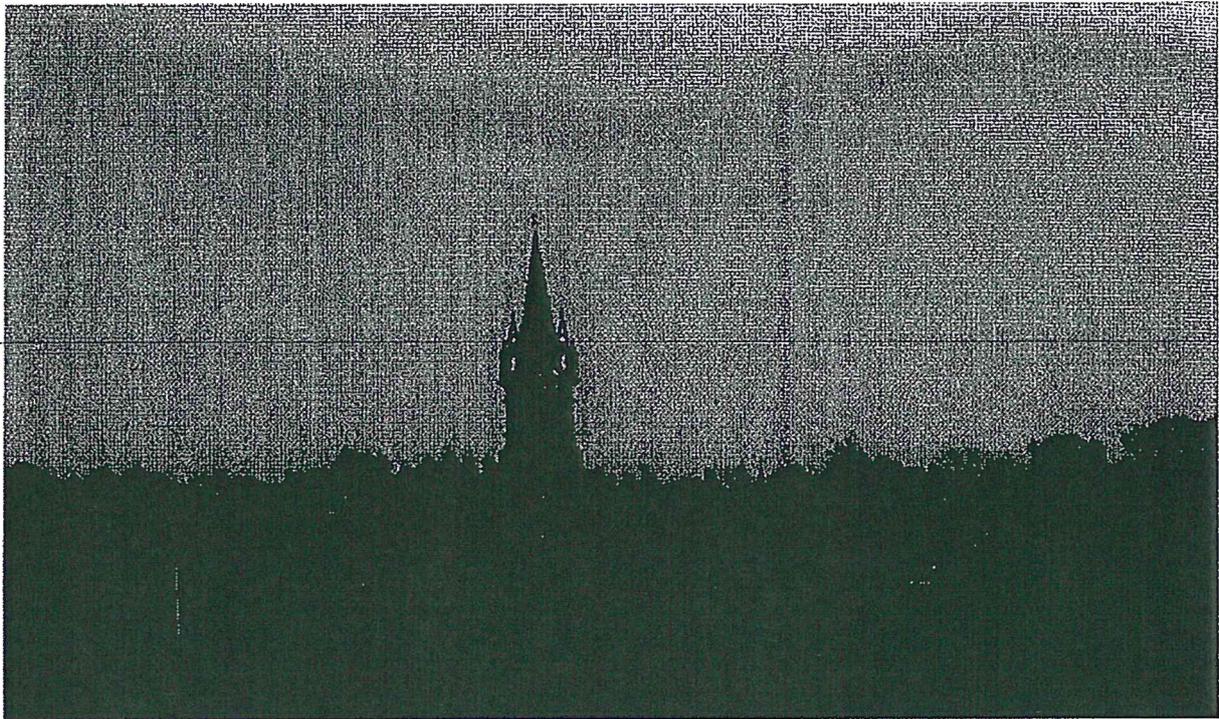


CHAPITRE V: ZONE UH

COMMUNE DE DOMALAIN

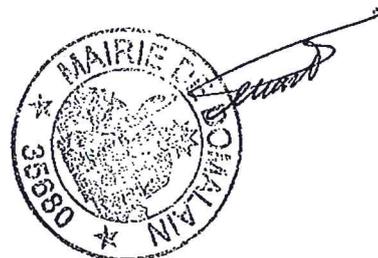
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)



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



ZONE UH

La zone UH est une zone qui correspond à un secteur d'habitat dense qui peut être amené à se développer au même titre que le bourg.

La zone UH concerne le secteur de Carcraon et de la Heinrière.

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

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

Tout bâtiment du hameau antérieur au 20^{ème} siècle en pierre ou en terre 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 I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

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

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

Sont admis :

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 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.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH3 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.

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 UH 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) pourra être 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, 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 UH 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 ou en cas de réseau insuffisant, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE UH 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 à l'alignement et / ou avec un retrait de 1 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 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 UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites séparatives

L’implantation des constructions se fera en limite et / ou avec un retrait de 1 m 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 UH 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 UH 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UH 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 doit pas excéder RDC+1+combles.

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 UH 11 ASPECT EXTERIEUR & 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.

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.

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, ...).

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 UH 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.

ARTICLE UH 13 ESPACES LIBRES - 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.

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

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Hcu

