



# COMMUNE DE DOMANCY

74700

## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

(de la révision générale n°1 du PLU)

**APPROBATION**

**Document en date d'octobre 2015**

**RÈGLEMENT**

Certifié conforme et vu pour  
être annexé à la délibération  
d'approbation du conseil  
municipal en date du :

07/10/2015

Le Maire, Laurence  
TRAPPIER



■ 4



**Espaces et Mutations**

Etudes, conseil  
Urbanisme & Aménagement

Le Noël d'Union  
Parc Alice  
27, rue Adolphe  
74450 Chavanod

[info@espaces-et-mutations.com](mailto:info@espaces-et-mutations.com)

## SOMMAIRE

### Zones urbaines

<b>Ua : Secteur de cœur de villages.....</b>	<b>3</b>
<b>Ua1 : sous-secteur identifiant le chef-lieu</b>	
<b>Ua2 : sous-secteur identifiant Sechy, Vervex et La Pallud</b>	
<b>Ub : secteur de première périphérie (confortement des coeurs de villages) .....</b>	<b>11</b>
<b>Ub1 : sous-secteur identifiant le secteur d'accueil de logements sociaux</b>	
<b>Uc : secteur de deuxième périphérie à dominants d'habitat individuel.....</b>	<b>19</b>
<b>Uca : sous-secteur deuxième périphérie avec assainissement individuel ad'itifs</b>	
<b>Ux : Secteur d'activités économiques.....</b>	<b>27</b>
<b>Uxa : sous-secteur d'activités à dominante artisanale</b>	
<b>Uxc/Uxcp/Uxcf : sous-secteurs d'activités à dominante commerciale</b>	
<b>Ue : Secteur d'équipements publics.....</b>	<b>35</b>

### Zones à urbaniser

<b>2AU: secteur à urbaniser : ouverture par décision du Conseil Municipal.....</b>	<b>39</b>
<b>1AU(0): Secteur à urbaniser : ouverture avec les règles de la zone urbaine correspondante.....</b>	<b>43</b>

### Zones agricoles

<b>A : secteur agricole.....</b>	<b>46</b>
<b>Ap : Sous secteur agricole à valeur paysagère</b>	
<b>Ab, Abc et Abh : Sous secteurs agricoles bâti diffu (au titre de l'article L123-1-5-II-6°)</b>	

### Zones naturelles

<b>N : secteur naturel.....</b>	<b>56</b>
<b>Ns : sous-secteur naturel sensible</b>	
<b>Nlb : sous-secteur naturel bâti diffu (au titre de l'article L123-1-5-II-6°)</b>	
<b>Nl : sous-secteur naturel de tourisme et/ou de loisirs</b>	
<b>Na : sous-secteur naturel à usage agricole</b>	
<b>Nx : sous-secteur naturel d'activités</b>	
<b>Ne : sous-secteur naturel équipements publics (infrastructures)</b>	

### Annexes

<b>Lexique - Palette végétale - Recueil/cours d'eau - .....</b>	<b>66</b>
---	-----------

**ARTICLE ZAU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

Les habitations (sauf celles décrites dans l'article 2).

L'hébergement hôtelier,

Les bureaux et services,

Les commerces,

L'artisanat,

L'industrie,

Les entrepôts,

Les exploitations agricoles et forestières.

Les équipements publics et d'intérêt collectif (sauf ceux décrits à l'article 2).

Sont également interdits :

Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature. A titre dérogatoire, le maintien temporaire de dépôts de matériaux est cependant autorisé dans la zone ZAU « La Mouille du Creux ».

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du c. et à l'exception du e. premier cas) du Code de l'Urbanisme.

Toute occupation et utilisation du sol dans les secteurs soumis à risques naturels forts identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.123.11-b) du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE ZAU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

**1- Rappel**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée.

**2- Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :**

Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitat et les annexes sous les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitat :

Il sera autorisé une surface complémentaire inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et ce, en une fois d'un bâtiment existant dans la mesure où :

- L'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public.
- l'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu annexée au PLU.
- Il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.

Les annexes :

2 annexes (accollées ou non) d'une superficie cumulée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme) + 1 piscine des bâtiments existants si elles sont implantées à moins de 20 m du bâtiment principal.

L'installation de panneaux solaires au sol est admise sous les conditions suivantes :

- la surface couverte par les panneaux solaires n'excédera pas 20 m<sup>2</sup>.
- L'installation doit présenter une bonne intégration paysagère dans le site, l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens.

Sont autorisées les équipements publics et d'intérêt collectif sous les conditions ci-après :

Ils ne doivent concurrencer que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.123.11-b) du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

### **ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau ou de sa non programmation, il pourra être mis en place un assainissement individuel conformément conformément à la filière préconisée par la carte d'aptitude des sols et du milieu disposée en annexe du PLU.

#### **Eaux Pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe.

La mise en place de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies privées.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau public d'assainissement propre à la voirie départementale.

#### **ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS :**

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

### **ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

#### **GENERALITES**

Les débordements de toiture, d'avant, d'escaliers et de balcon jusqu'à 1,50 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies publiques existantes mais également futures telles qu'elles sont matérialisées par des emplacements réservés au plan graphique.

#### **IMPLANTATION**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimum de 2 m des

## **Zone 2AU :**

Secteur à urbaniser à ouverture par évolution du PLU et respect des principes indiqués dans le rapport de présentation du PLU

limites des voies publiques et voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieure de la zone.

Pour les extensions à usage d'habitat autorisées les reculs minimum sont les suivants :

- Voies communales et RD en agglomération : 7,50 m de l'axe,
- Chemins ruraux : 6 m de l'axe avec un recul minimum de 5 m du domaine public,
- RD1205 hors agglomération si elle existe : 35 m de l'axe,
- Autres RD hors agglomération si elles existent : 25 m de l'axe RD339 et 18 m de l'axe RD199.

Des dérogations pourront être instruites à ces reculs sous réserve qu'elles n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'elles apportent une qualité architecturale à la construction.

Des dérogations aux prescriptions de reculs définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat dits classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

Pour les annexes (accollées ou non) du bâtiment principal, peuvent être édifiées à partir de 1,50 m des limites des emprises publiques et voies publiques à condition :

- qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades moyennes ne dépasse pas 10 m ; et sous réserve qu'elles n'aggravent pas la sécurité des personnes.

### **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

#### **GÉNÉRALITÉS**

Les débordements de toiture, d'auvent, d'escaliers et de balcon jusqu'à 1,50 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Des dérogations aux dispositions de l'article 7 seront possibles par l'établissement conventionnel ou judiciaire d'une servitude de cours commune. Lorsqu'il existe une telle servitude, le recul sur le fond dominant se

calcule par rapport à la limite opposée de la cours commune ; le recul sur le fond servant de calcul par rapport à la limite de la cour commune.

Toute construction, installation et aménagement doit respecter un recul minimum vis à vis des toitures et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). Cette règle ne s'applique pas aux cours d'eau busés.

#### **IMPLANTATION**

La distance d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice ne doit pas être inférieure à 4 m.

Annexes non enterrées :

Les annexes non accollées du bâtiment principal, peuvent être édifiées jusqu'à 1,50 m des limites des propriétés voisines à condition :

- qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades moyennes ne dépasse pas 10 m ; et sous réserve qu'elles n'aggravent pas la sécurité des personnes.

Elles pourront cependant être édifiées jusqu'en limite uniquement dans le cadre d'un projet commun implanté au milieu des limites séparatives.

Annexes enterrées :

Les annexes enterrées peuvent être édifiées jusqu'en limite (garages, caves...) à condition :

- qu'aucune façade ne dépasse 8 m
- que le sommet enterré de la dalle de couverture ne dépasse pas le terrain naturel (mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment)
- que la façade situé à moins de 4 m de la limite soit obligatoirement enterrée.

Dans le cas d'annexes accollées à un bâtiment principal préexistant, la distance d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice ne doit pas être inférieure à 4 m.

Piscines :

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives; le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division)

**ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Les débordements de toiture, d'avant, d'escaliers et de balcon jusqu'à 1,50 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Pour les constructions principales : non réglementé.  
Cependant, les annexes ( accolées ou non accolées ) des constructions implantées sur une même propriété doivent respecter un recul minimum de 3 m.

**ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux et du terrain recomposé avant et après terrassement, en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder :

- 10 m dans le cadre d'une toiture à pans.
- 7 m dans le cadre d'une toiture terrasse.

Pour les annexes non accolées, la hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux et du terrain recomposé avant et après terrassement, en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 4,00 m.

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovations ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en

conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.  
Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, chauffères, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

**ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Pour les constructions autorisées dans la zone, se référer aux règles de la zone Uc.

**ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces verts, régulièrement entretenus, et plantations devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet, l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens.

Les plantations, en limites séparatrices, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

**ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1AUa1/1AUa2 : voir les règles de la zone Ua et sous-secteurs Ua1/Ua2,

1AUb : voir les règles de la zone Ub,

1AUc : voir les règles de la zone Uc,

1AUxc : voir les règles de la zone Ux sous secteur Uxc

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement : se référer complémentarément aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

**ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

**1- Rappel**

**Adaptations mineures :** les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront inscrites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.**

**2- Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions :**

1AUa1/1AUa2 : voir les règles de la zone Ua et sous-secteurs Ua1/Ua2,

1AUb : voir les règles de la zone Ub,

1AUc : voir les règles de la zone Uc,

1AUxc : voir les règles de la zone Ux sous secteur Uxc

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement : se référer complémentarément aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

**En outre,**

Dans la zone 1AUa1 Chef lieu, les constructions existantes ou à venir dominant sur la route de Létraz sont concernées par un repérage au titre de l'article L.123-1-5-II-5° du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, la diversité commerciale devra être préservée ou développée : les rez-de-chaussée en interface de la voie publique devront accueillir des commerces. Il sera par ailleurs interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existants.

Dans l'ensemble des zones, hormis la zone 1AUxc et la zone 1AUc La Pallud, toute opération d'aménagement ou de construction devra concerner l'ensemble de la zone (opération d'aménagement d'ensemble). L'aménageur ou le constructeur devra prendre en compte les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement si elles existent. Dans le cadre de la réglementation en vigueur, une participation aux équipements publics pourra être demandée aux aménageurs.

Dans la zone 1AUxc La Pallud, il est rappelé que les aménagements projetés devront respecter les reculs imposés par l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme (amendement DUPONT)

**ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement : se référer complémentarément aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

**ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

**ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

**Zone 1AU1 :** Secteur à urbaniser avec respect des règles de la zone urbaine correspondante ou des orientations d'aménagement si elles existent

**ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

**ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

**ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

**ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

**ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

**ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

**ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

**ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.



**Zone 1AUI :** Secteur à urbaniser avec respect des règles de la zone urbaine correspondante ou des orientations d'aménagement si elles existent

**ARTICLE 1AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION L.C. SOL**

**Sans objet.**