

# CHAPITRE I

---

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UA**

***Rappel*** : La zone UA recouvre le centre ancien de la commune. Ce noyau regroupe l'essentiel des services et de l'habitat ancien.

La zone est partiellement concernée par **le risque inondation**, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre VI. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **UA1** - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;

#### **UA2** - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- La création d'installations classées, à condition :

- Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
- Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations classées relevant de la rubrique n°2251 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, pour lesquelles la création, l'aménagement et l'extension sont autorisés sans condition.

Au sein de la zone UA, prévoir un minimum de 10% de logements locatifs sociaux (type PLAI ou PLUS) pour toute opération à usage de logement de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation figurant sur le document graphique**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque (*cf. Titre VI – Prescriptions en matière de risque inondation*).

*Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Article R.111-2 du CU).*

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UA1 et UA2 est implicitement autorisé.**

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

### **UA3** - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **UA4**- DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine agricole, artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

### 3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Ils ne devront pas aggraver la situation en aval.

### 4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

## UA5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé dans le P.L.U.

## UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privés existantes, modifiées ou à créer.

Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et les cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.

Le long des rues, autour des places, à l'intérieur des lots, la construction à l'alignement architectural préexistant est obligatoire.

En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## **UA7** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexe, cellier, garage.

2. Au delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées des constructions :

- Soit en limite séparative si la hauteur n'excède pas 3.50 m ;
- Soit à 4 mètres minimum des limites séparatives.

## **UA8** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé dans le P.L.U.

## **UA9** - EMPRISE AU SOL

Non réglementé dans le P.L.U.

## **UA10** - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions voisines.

Les façades doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone **UA**.

Des adaptations aux dispositions précédentes peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles.

## **UA11** - ASPECT EXTERIEUR

### Conditions générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Afin de répondre au mieux aux objectifs précédents, le permis de construire ou les déclarations préalables pourront être accordés sous réserves de la prise en compte de prescriptions spécifiques.

## **1) Parti architectural**

La plus grande simplicité dans les volumes et les profils des toitures sera exigée.

### Constructions existantes

Tout projet de réhabilitation, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, devra être conçu dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques architecturales, historiques, culturelles ou écologiques des bâtiments,
- de leur volumétrie et de l'ordonnancement originel des façades,
- des matériaux et des modalités constructives des bâtiments.

### Constructions neuves

Tout projet de construction, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, devra garantir une parfaite insertion dans l'espace dans lequel il s'inscrit. Volumétrie générale et hauteur, orientation des faîtes, ordonnancement de la façade, rythmes et proportions des ouvertures, natures et teintes des matériaux mis en oeuvre devront être déterminés en tenant compte des caractéristiques historiques remarquables de l'environnement bâti. Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et toute construction déviée de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

## **2) Adaptation au terrain**

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée sera le plus près possible du terrain naturel (sauf contrainte réglementaire, par exemple d'ordre hydraulique).

## **3) Les toitures**

Les toitures devront présenter un ou deux pans. Une adaptation mineure au règlement pourra être consentie pour les bâtiments édifiés aux angles de rues ou de places, de façon à se raccorder correctement aux bâtiments voisins. Les pentes seront comprises entre 27 et 33 %.

Elles ne comporteront ni lucarne ni chien-assis.

Les couvertures seront en tuiles d'aspect "canal" en couvert et en creux d'onde. Leurs teintes devront s'intégrer dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles (sans panachage, orangé clair, paille, beige rosé,...).

Les débords de toiture seront choisis en fonction de la typologie du bâtiment et du respect de l'homogénéité du front de rue, par exemple : génoise, débord de chevrons, corniche.

### Les terrasses couvertes

Les terrasses couvertes sous toitures, de type loggia rappelant les anciens séchoirs, pourront être admises. Les garde-corps seront en maçonneries pleines et enduites.

### Les terrasses découvertes

Seules les terrasses en décaissé dans le volume de la toiture pourront être autorisées sous les conditions suivantes :

- présenter une surface proportionnée à la surface totale de la toiture (surface maximum de ¼ de la surface totale, avec un maximum absolu de 16 m<sup>2</sup>)
- être située à plus de 2 mètres en arrière de la ligne d'égout,
- ne pas être apparente en façade, que ce soit en façades sur rue, en façades latérales, en façades sur cour, ou visible depuis l'espace public.

#### **4) Les façades**

La dominante du plein sur les vides, la simplicité de la modénature, l'appartenance rurale, déterminent le caractère du village.

### Traitement des façades

Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle).

Sont proscrits :

- les enduits projetés, fouettés, jetés et écrasés,
- les imitations d'éléments ou d'ouvrage (encadrement en pierre plaquée, linteau rapporté..)
- les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique ...)
- les matériaux laissés apparents alors même qu'ils sont conçus pour être revêtus ou enduits (moellon, parpaing, brique...)

Les enduits présenteront une finition talochée fin, grattée fin, ou frotassée. Les bandeaux verticaux, horizontaux, les chaînes d'angle, les encadrements, les filets d'ombre, les décors en trompe-l'oeil, les frises, seront réalisés d'aspect "badigeon de chaux" dans un ton plus clair que celui de l'enduit.

De même, les génoises recevront un aspect "badigeon de chaux".

Les soubassements, dont la réalisation est conseillée, seront réalisés dans une teinte plus foncée et grain plus gros.

### Constructions existantes

Les façades devront être enduites au mortier de chaux naturelle aérienne ou hydraulique, colorée par sables du pays, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime.

Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

La mise à nu des maçonneries en moellons ou en galets appareillée sera à éviter. Toutefois, pourront rester apparentes et faire l'objet d'un rejointoiement dit à "joints beurrés" :

- les maçonneries des constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit,
- les maçonneries des pignons ne comportant pas d'éléments en pierre de taille.

Les encadrements et les éléments de modénature en pierre de taille seront restaurés et laissés apparents.

Les décors existants (bandeaux, encadrements, frises etc...) seront restaurés ou refaits à l'identique.

### Constructions neuves

Des matériaux ou traitements différents pourront être tolérés, sous réserve que les façades dans leur ensemble répondent aux exigences formulées dans les "conditions générales" et "parti architectural".

### Percements

Les pleins prédominent nettement sur les vides. Les percements, créés ou restaurés, seront à dominante verticale nette (proportion de 1 x 1,4 minimum).

### Constructions existantes

L'ordonnancement initial de la façade, la composition et les proportions des percements devront être respectés.

### Constructions neuves

L'ordonnancement des façades, la composition générale et les proportions des percements, devront s'inspirer des caractéristiques historiques remarquables des façades environnantes.

Toutefois, des expressions contemporaines sobres pourront être tolérées sous réserve que les façades dans leur ensemble répondent aux exigences formulées dans les "conditions générales" et "parti architectural".

### Menuiseries, châssis et fermetures

D'une manière générale, les menuiseries extérieures devront s'adapter aux percements existants ou créés (profilés, formes ...) et non l'inverse. Les châssis et les fermetures devront être adaptés, tant du point de vue technique que du point de vue de leur caractère, aux baies existantes, particulièrement lorsque celles-ci présentent des caractéristiques historiques et patrimoniales affirmées. A titre d'exemple, les fenêtres à meneaux ne pourront recevoir de volets battants, les portes d'entrée ne pourront être remplacées par des portes industrielles aux dimensions non adaptées.

De façon générale, les menuiseries présenteront l'aspect et les modénatures d'ouvrages en bois laqué satiné.

Les menuiseries d'une même façade devront présenter un caractère homogène, dans la nature, le dessin et la mise en oeuvre des matériaux employés. Des adaptations pourront être admises dans le cas de l'existence d'une baie de grande dimension en rez-de-chaussée (vitrine commerciale ou ancienne remise).

Les menuiseries seront peintes et non vernies, le bois ne sera pas laissé apparent, à l'exception des portes d'entrée. Les teintes utilisées devront répondre aux exigences formulées dans les "conditions générales" et le "parti architectural".

Les imitations de matériaux sont proscrites.

### Châssis

Les fenêtres et portes-fenêtres coulissantes sont proscrites.

Les ouvrants devront conserver le mode de partition à petits bois d'origine, généralement 4 à 6 carreaux par vantail. On évitera les ouvrants dits à "petits carreaux".

### Volets

Les volets seront à lames contrariées, à cadres ou persiennés mais on évitera les modèles exogènes à barres et écharpes. Les teintes seront choisies parmi les teintes traditionnelles et à ce titre, le blanc, le bleu marine, le rouge sont proscrits.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que le coffre soit inclus dans la maçonnerie du linteau ou installé à l'intérieur de la construction, sur le linteau et non visible depuis l'extérieur.

### Portes de garages ou de remise

Les arcs, linteaux, jambages en pierre seront restaurés ou restitués sans pouvoir être supprimés.

Les menuiseries devront contribuer à la mise en valeur des baies existantes et répondre ainsi aux exigences formulées dans les «"conditions générales «"et le «"parti architectural"». A ce titre par exemple, les portes de couleurs blanches ou à oculus sont proscrites.

### Devantures commerciales

Les devantures commerciales présentant un intérêt patrimonial devront être maintenues et restaurées.

Les devantures devront s'intégrer à la composition d'ensemble de la façade, respecter les trames parcellaires, les axes et les alignements des percements existants.

Les menuiseries devront contribuer à la mise en valeur des baies existantes et répondre ainsi aux exigences formulées dans les «"conditions générales "et le "parti architectural". On préférera les devantures en bois posées en applique.

Les volets roulants et grilles métalliques devront coulisser à l'intérieur, derrière les vitrines et ouvertures. Dans le cas d'une impossibilité technique, ils pourront se dérouler dans l'épaisseur du tableau. Les caissons d'enroulement devront être, de préférence, installés à l'intérieur derrière le linteau. Dans le cas d'une impossibilité technique, ils pourront être installés au nu de la façade dissimulés derrière un lambrequin ou utilisés comme support d'enseigne. Aucun élément du dispositif, volets, grilles, rideaux et caisson d'enroulement ne devra apparaître en saillie par rapport au nu de la façade.

Une seule enseigne murale sera autorisée par commerce et par façade. Une seule enseigne en drapeau sera autorisée par commerce et par activité. Elles ne devront pas dépasser la hauteur du plancher du premier étage. Les caissons lumineux et les néons sont interdits.

## **5) Détails architecturaux**

### Vérandas

Les vérandas devront s'inspirer des serres ou vérandas traditionnelles. Elles seront traitées en métal peint pour l'ossature, vitrage translucide pour les parois verticales et vitrage ou zinc pour la couverture.

### Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ou râdeaux doivent être implantées en retrait des façades et de la manière la plus discrète possible, en s'insérant le plus possible à la construction.

Elles ne devront pas être visibles depuis les espaces publics du centre du village (places, mails, rues, etc.).

### Tuyaux d'évacuation

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne seront pas apparents. Les descentes de gouttière et les dauphins seront de préférence en zinc ou d'aspects similaires.

### Gardes corps et ouvrages de ferronnerie

Les gardes corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. De façon générale, les ouvrages en ferronnerie resteront simples, le dessin sera sobre, les barreaux seront droits (fer plein, ronds ou carrés), en évitant toute imitation de style étranger à Domazan.

### Les unités extérieures

Les unités extérieures de rafraîchissement ou de chauffage ne devront pas être installées en saillie, que ce soit en toiture ou en façade. Elles pourront être dissimulées (intégrées aux menuiseries,...).

Elles ne devront pas être visibles depuis les espaces publics du centre du village (places, mails, rues, etc...).

### Boîtiers de branchement et de comptage

Ils doivent être intégré dans les maçonneries des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sont interdits. Ils devront être accessibles depuis la voirie.

### Panneaux solaires thermiques, panneaux photovoltaïques et fenêtres de toit

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti et la qualité du grand paysage, les dispositifs de production d'énergie renouvelable ou d'économie d'énergie devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Dans le même objectif, chaque toiture ne pourra recevoir au maximum que deux fenêtres d'une surface unitaire maximum de 1 m<sup>2</sup>.

Dans le cas de constructions neuves, les dispositifs seront traités comme des éléments architecturaux à part entière, et à ce titre participer à l'équilibre de l'ordonnancement général de la construction.

## Clôtures

Afin de préserver la continuité architecturale de la rue, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type de la construction, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre et d'une longueur maximum de 12 mètres.
- soit d'un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage (en évitant les brises vues et les toiles tendues), le tout ne devant dépasser 1 m 80.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas où la clôture serait réalisée à l'identique (aspect et hauteur) et dans la continuité de la clôture de la parcelle mitoyenne.

Le portail d'entrée et la clôture présenteront un caractère homogène, tant du point de vue du traitement que des proportions.

Dans les zones présentant un risque de nature hydraulique, les clôtures devront être transparentes à l'eau.

### **6) Équipements d'intérêt général**

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du centre ancien dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

## **UA12 - STATIONNEMENT DES VOITURES**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

### **Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.

### **Bureaux :**

- Une place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Commerces :**

- Une place par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Hôtels et restaurants :**

- Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants). Dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

**Autres établissements recevant du public :**

- Une place pour 10 personnes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

**UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.