

## CHAPITRE II

---

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

***Rappel*** : La zone UB concerne la première extension urbaine de la zone UA. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir les commerces.

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

#### **UB1** - 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 ;
- Toutes constructions dans les espaces concernés par le retrait de 10 mètres par rapport aux berges figurant sur le document graphique.

#### **UB2** - 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.

- La façade des bâtiments devra être orientée Nord/Sud, pour les nouvelles constructions.

- Au sein de la zone UB, 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 UB1 et UB2 est implicitement autorisé.**

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

### **UB3** - 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.

### **UB4**- 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

Pour mémoire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit s'effectuer dans le respect des dispositions du Code Civil.

Le traitement des eaux pluviales doit s'effectuer prioritairement par infiltration dans le sol de chaque parcelle. Toutefois, cette infiltration ne peut pas être projetée dans le cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds,...) ou lorsqu'il existe une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP par exemple).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, soit dans un fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eau pluviales (s'il existe).

Dans les deux cas, infiltration à la parcelle ou rejet, le volume de rétention préalable doit être calculé sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol créée, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet, le calcul du débit est basé sur les surfaces aménagées.

Les surfaces aménagées sont obtenues par cumul des surfaces aménagées lors du projet et de celles correspondant au bassin versant naturel ( topographique) dont les eaux sont interceptées par le projet.

Dans le cas où les surfaces aménagées sont inférieures à 1 500 m<sup>2</sup>, le débit minimum est fixé à 2 l/s. Dans le cas où les surfaces aménagées sont supérieures à 1 500 m<sup>2</sup>, le débit minimum est fixé à 7 l/s/ha.

L'ensemble des aménagements précédents sont à la charge exclusive du propriétaire qui a l'obligation de réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 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.

## **UB5** – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementé dans le P.L.U.

## **UB6** – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Cet alignement peut être constitué par un mur de clôture dont la hauteur s'harmonise avec les constructions voisines ou par des éléments architecturaux.

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.

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 :**

- 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.

## **UB7** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres.

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

- 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.

## **UB8** - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé dans le P.L.U.

## **UB9** - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.  
Ne sont pas compter dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes
- Les abris non clos d'une superficie n'excédant pas 10 m<sup>2</sup>.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux aménagements, changements de destination ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **UB10** - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur **UB**, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 m à l'égout des toitures et 9.5 m au faîtage.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UB11** - 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 dominante du plein sur les vides, la simplicité de la modénature, l'appartenance rurale, déterminent le caractère du village.

Les constructions devront présenter la plus grande simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, toute construction ou élément architectural déviée de sa fonction initiale (tours, pigeonniers... ou faux linteau...).

## **2) Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher en rez-de-chaussée sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci, sous réserves de contraintes réglementaires spécifiques, d'ordre hydraulique par exemple.

## **3) Orientation**

Le corps de bâtiment principal sera généralement orienté de la même façon que les constructions existantes environnantes. On cherchera de préférence une orientation sud pour les façades principales.

## **4) Les toitures et couvertures**

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes ou parallèles à la voie sur laquelle s'aligne le corps de bâtiment.

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 27% et 33%. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être admis.

Des toitures-terrasses, accessibles ou non accessibles, pourront être admises sous réserve qu'elles ne couvrent pas le corps de bâtiment principal, et que la construction par sa volumétrie ou son caractère ne porte pas atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants.

## **5) Les façades**

### Traitement des façades

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. Les finitions seront de type "frotassé" fin ou gratté. Les placages ou imitations de

matériaux (fausse pierre...) sont proscrits, de même que les imitations d'éléments ou d'ouvrage (linteau rapporté..).

### Constructions existantes

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.

### 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

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 de préférence en bois, peintes et non vernies, le bois n'étant pas laissé apparent, à l'exception des portes d'entrée.

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 et rideaux métalliques peuvent être autorisés à condition que les caissons d'enroulement soient inclus dans la maçonnerie du linteau ou installés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur.

## **6) Détails architecturaux**

### Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ou râteaux 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...).

### Panneaux solaires thermiques, panneaux photovoltaïques

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 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.

### 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.



## Clôtures

Afin de préserver la continuité architecturale de la rue ou des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures et murs de soutènements seront constituées, de façon préférentielle, à l'identique (aspect et hauteur) et dans la continuité de la clôture de la parcelle mitoyenne, sous réserve d'une hauteur maximum de 1,80 mètres.

En limites séparatives, les clôtures pourront être constituées :

- 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.
- soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage.

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

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

Les installations techniques de service public devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords..).

## **UB12 - 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.

**UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La superficie minimum concernant les espaces vert doit être de 30% minimum de l'assiette du terrain.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.