
CHAPITRE I – ZONE UA

Caractère de la zone :

Zone à caractère dense affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux activités et services qui en sont le complément habituel (couvre le centre ancien de Castillon du Gard). Les bâtiments y sont construits en ordre continu.

Elle comprend un secteur UAa moins dense et de hauteur de construction plus limitée ;

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations liées au fonctionnement d'une activité d'élevage ou pastorale pour entreposer la production ou le matériel, pour abriter les animaux ou les unités de mise en valeur de la production.
- Les carrières et gravières.
- Le stationnement de caravanes hors construction close.
- Les dépôts de véhicules, matériel ou matériaux sauf ceux visés en UA2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées en UA2.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - hôtelier
 - d'équipement public
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureau et de services
 - d'entrepôts commerciaux

réalisés individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement ou groupes d'habitations) à dominante d'habitat (plus de 50 % de la surface hors œuvre nette totale de l'opération).

- Les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises et qui, de par leur nature, sont corrélées à la vie urbaine et doivent être implantées en zone à vocation d'habitat.
- L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
Les dépôts de véhicules, matériel ou matériaux utilisés en complément indissociable d'une construction à usage d'activité

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé et inconstructible sauf si u propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par les dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m2 imperméabilisé, avec un débit de fuite d'au maximum 7 litres par seconde par hectare imperméabilisé vers les exutoires appropriés.

Electricité - Téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courants sur les façades pour le téléphone. Ces câbles téléphoniques et électriques emprunteront le même tracé.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, pour tous les niveaux en façade sur rue, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ~~ou privées. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée.~~

- a) lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- b) lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots,
- c) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement, Les passages et cheminements réservés aux piétons ne seront pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure de ceux – ci.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments, ou parties de bâtiment qui ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantés de telle sorte que la distance horizontale de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Expression de la hauteur : La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être égale à celle des immeubles mitoyens à un mètre près. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder quatorze (14) mètres.

En secteur UAa, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder dix mètres et cinquante centimètres (10,5 m.).

Afin de préserver les caractéristiques architecturales du centre ancien, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle édictée au présent article.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 monumentales
En particulier, sont interdits les menuiseries et traitement de façade de couleurs vives.

Toiture

- Les couvertures seront en tuiles canal ;
- les tuiles seront de teinte vieillie de couleur brune nuancée ou paille, la couleur rouge cru est interdite ;
- La toiture possèdera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- La pente sera comprise entre 30 et 40 cm. par mètre ; l'égout de toiture principale sera parallèle à la rue ou à la voie ;
- Les souches de cheminée seront enduites ou en pierre ;
- En égout de toiture, pour le bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal,
- Aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents.
- Les toits en terrasse, s'ils sont de petites dimensions, seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

Couleur

- les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé