

CHAPITRE 1 – ZONE UA

La zone UA correspond au bourg historique de CASTRES-GIRONDE caractérisé par une forme urbaine dense et un bâti ancien, réparti de chaque côté de la RD1113 et vers l'ancien port sur le Gât-Mort. Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, avec la mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, commerces, services) propre à un centre bourg. Les bâtiments y sont construits en général en ordre continu.

Les objectifs sont :

- affirmer sa centralité, sa vocation mixte de cœur de bourg,
- préserver sa forme urbaine et l'intérêt patrimonial, paysager et économique des constructions et de l'ensemble urbain,
- faciliter l'amélioration de l'habitat.

Le règlement du PPRI s'applique à la partie inondable de cette zone.

L'ensemble de la zone UA est compris dans le périmètre de protection des abords des Monuments Historiques de l'Eglise du XI^{ème} siècle.

Des orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent à certains secteurs de la zone, identifiés sur le plan de zonage.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Co de de l'urbanisme, doivent respecter les exigences particulières aux articles UA11 et UA13. (voir aussi plan de détail en annexe du règlement)

En application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, une zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics (CSsp) de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos figure sur le plan de zonage du PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions appartenant aux catégories de destinations suivantes sont interdites :

- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- entrepôt.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- terrains de camping et caravanning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances,
- terrains de sports ou loisirs motorisés, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, golfs,
- dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- affouillements ou exhaussement des sols, à l'exception de celles prévues à l'article UA2,
- installations classées (ICPE), dont les carrières, à l'exception de celles prévues à l'article UA2.

ARTICLE UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toute occupation ou utilisation du sol n'est autorisée que sous réserve de respecter le règlement du PPRi applicable à la partie inondable de cette zone.
- Toute occupation ou utilisation du sol dans l'emprise « CSsp » (zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics), de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos, n'est autorisée que sous réserve de respecter les conditions suivantes : Dans cette zone de protection sanitaire, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits ou soumis à des prescriptions particulières (voir l'annexe n°4 du règlement).
- Les installations classées (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles répondent à l'une ou l'autre des nomenclatures suivantes :
 - 2220 (préparations alimentaires à base de produits d'origine végétale)
 - 2221 (préparations alimentaires à base de produits d'origine animale)
 - 2255 (stockage d'alcools de bouche)
 - 2320 à 2345 (tissus, blanchisserie, pressing...)
 - 2360 (maroquinerie, chaussures...)
 - 2410 (atelier de travail du bois)
 - 2450 (imprimerie, reprographie)
 - 2910 à 2950 (divers)
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :
 - o à des impératifs techniques,
 - o ou/et à la restauration du bâti existant,
 - o ou/et à des fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 : Accès et voirie

3.1. Sur le secteur soumis à **orientation spécifique d'aménagement**, des conditions de desserte sont précisées dans ladite orientation ; les accès et la voirie devront être compatibles avec elle.

3.2. Accès

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du code civil.
- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m, s'il dessert un seul logement ; et la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5m s'il dessert plus d'un logement.
- Les accès devront être regroupés de manière à ne pas multiplier les sorties de véhicules le long des routes départementales. La sortie sur une voie autre qu'une départementale, si elle est possible, sera obligatoire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies

publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3. Voirie (*voir annexe n°1 du règlement*)

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie.
- Les voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (ramassage des ordures ménagères, etc.) et aux constructions qu'elles desservent.
- Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce, par au plus une manœuvre en marche arrière.

ARTICLE UA4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2. Electricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique seront réalisés en souterrain.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain ; s'il y a impossibilité avérée d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux électriques peut être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades.

4.3. Assainissement

Eaux usées

- Toute installation ou construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature des activités ; leur raccordement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité.
- L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales (*voir annexe n°3 du règlement*)

- Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants et de limiter les phénomènes d'inondation en aval, la gestion sur la parcelle des eaux de pluie (de toiture et de ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols) est imposée pour toute construction neuve. Cette mesure pourra conduire, selon le cas, à l'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage, de régulation ou de récupération pour réutilisation, de noues, de revêtements filtrants pour voirie ou aires de stationnement ou tout autre système alternatif au « tout tuyau ».
- Pour les autres opérations, les surplus d'eaux pluviales générés par l'opération devront, dans la mesure du possible être résorbés sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration seront conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Toutefois si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas (maisons existantes en bord de route), les eaux pluviales devront être évacuées par le caniveau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans

stagnation. Dans ce cas, les débits de fuite de chaque construction ne devront pas être supérieurs à ceux admissibles par le réseau d'eaux pluviales de la commune.

Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

ARTICLE UA5 : Caractéristiques des terrains :

Non réglementé

ARTICLE UA6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques et voies publiques ou privées, existantes ou projetées, sur toute la hauteur de la façade.

Toutefois, l'implantation en retrait peut être autorisée dans les cas suivants et aux conditions suivantes :

- les extensions de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement de la construction principale, si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant ;

- la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, située sur le fonds directement voisin et implantée en retrait ;

- les constructions voisines mitoyennes sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation pouvant alors être celle de l'une d'entre elles ;

- la continuité du bâti sur la rue est assurée par un mur existant à la date d'approbation du présent règlement ou un élément d'architecture existant repéré au titre des éléments de paysage à préserver, le recul de la construction ne pouvant être inférieur à 5m ;

- la reconstruction à l'identique de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

6.2. Les constructions annexes seront accolées à la construction principale ou implantées à l'arrière de celle-ci.

6.3. Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50cm de large maximum.

ARTICLE UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Marges latérales

Les constructions seront implantées :

- soit en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à distance de l'autre.

En cas de retrait, la construction respectera une distance minimale de 3,50 mètres par rapport à la limite séparative.

7.2. Marges de fond de parcelle

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera d'au moins 3,50 mètres.

7.3. Pourront déroger aux articles 7.1 et 7.2 :

- les annexes de 3 m de haut (hauteur maximale au faîtage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) et d'une surface de moins de 20m², non accolées à la construction principale, qui peuvent être implantées en limite ;
- les piscines non couvertes qui peuvent être implantées jusqu'à une distance minimale de 2m par rapport aux limites ;
- les constructions ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ;
- les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et qui ne respecteraient pas les règles d'implantation du PLU.

D'autre part, les **débords de toiture et corniches** sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50cm de large maximum, sauf en cas d'implantation en limite.

ARTICLE UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Non réglementé

ARTICLE UA9 : Emprise au sol : Non réglementé

ARTICLE UA10 : Hauteur des constructions

Les hauteurs s'entendent mesurées depuis le sol naturel avant travaux. Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1,20m.

10.1. La hauteur mesurée à l'égout de toute construction ne peut dépasser 8,50 mètres ; la hauteur absolue (faîtage) ne peut dépasser 10 mètres.

10.2. La contrainte de hauteur ne s'applique pas :

- aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus, sans pouvoir dépasser l'existant ;
- en cas de reconstruction, la hauteur du projet ne pouvant toutefois excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée ;
- pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sur la parcelle ou sur une parcelle immédiatement voisine et mitoyenne, sans pouvoir dépasser la hauteur de celle-ci * ;
- aux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure et pour tout équipement public.

** Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti.*

10.4. La hauteur des **annexes indépendantes** de la construction principale ne doit pas excéder 3,50m à l'égout du toit.

ARTICLE UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

- La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle étrangère au type traditionnel local est interdit (*se référer au rapport de présentation 1.4, 2.2, 2.3, 2.4*).
- Dans le cas de restauration, modification ou extension de bâti ancien traditionnel tel que défini dans le rapport de présentation (*voir RP 1.1.4.c : caractérisation de la forme urbaine*) les caractéristiques des constructions d'origine seront conservées, qu'il s'agisse des toitures (pentes, aspect de la

couverture, débords), des façades, des ouvertures, etc., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications antérieures en contradiction avec le caractère original typique du bâti.

- Les constructions annexes seront construites en cohérence avec les constructions principales.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions particulières du 11.2.

11.2. Dispositions particulières

11.2.1. Volumétrie

Les volumes des constructions neuves seront de plan orthogonal, sauf exceptions suivantes :

- extension d'existant justifiant un plan différent,
- adaptation à une forme de parcelle.

11.2.2. Toiture

En cas de toiture en pente, les pentes seront de l'ordre de 33% (18° environ), un écart de 7% en plus ou en moins pouvant être admis ; les débords de toiture seront de 50 cm minimum, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Dans toute la zone UA, secteur soumis à la servitude de protection des abords des Monuments Historiques, les toitures en pente seront en tuiles canal ou romane de teinte claire.

Toutefois, d'autres types de toitures (aspect, pente, matériau, orientation, débords) peuvent être autorisés en cas de modification ou d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement (en ardoise ou tuiles plates), afin de faire correspondre la toiture au style du bâtiment.

L'implantation de dispositifs solaires ponctuels intégrés dans la toiture peut être envisagée s'ils ne nuisent pas à l'architecture du bâtiment et de son contexte.

11.2.3. Façades

Sur toutes les façades, sont interdits :

- o l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- o les façades à empilement de madriers.

Sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits :

- o les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ;
 - o les équipements (climatiseurs, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils seront intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.
- Les façades seront de tons clairs ou soutenus, à l'exclusion du blanc et des couleurs vives sur de grandes surfaces ; en cas de ton pierre, les références sont les pierres de Frontenac et de Bourg.
 - Le bardage bois apparent est autorisé.

11.2.4. Menuiseries et serrurerie

Caractéristiques des ouvertures :

- les ouvertures respecteront la composition d'ensemble et le caractère de la façade (ordonnancement, proportions...) ;
- les fenêtres de toit sont proscrites sur la façade principale et sur les toitures visibles depuis la voie publique.

Aspect et couleurs :

- les menuiseries des fenêtres, les volets et bandeaux seront de couleur claire (blanc cassé, gris clair ou gris moyen, gris bleu, ocre rouge) ou ton bois naturel ; les menuiseries des baies vitrées pourront être de tons plus foncés ;
- les portes d'entrée seront de tons plus foncés ;
- les garde-corps, portails, ferronneries, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les portes d'entrée, ou de couleur noire ;
- les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs.

11.2.5. Clôtures

Sur espace public, le principe de base est le respect de l'ensemble urbain, que ce soit pour la hauteur, le type de clôtures, les matériaux et les couleurs.

Les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme seront impérativement préservés et correctement entretenus.

La hauteur des parties pleines ne pourra excéder 1,70m et la hauteur maximale de l'ouvrage ne pourra excéder 1,80 m, sauf exception justifiée par une harmonisation avec l'existant.

Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale (type pierre de Frontenac ou de Bourg), surmontés ou non d'une grille à barreaudage métallique ;
- les reconstructions et extensions de murs et murets en pierre ou moellons existants, sans dépasser la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine ;
- les ferronneries de couleur foncée ;
- les treillages métalliques de couleur foncée doublés d'une haie végétale.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale (type pierre de Frontenac ou de Bourg) ;
- les reconstructions de murs et murets en pierre ou moellons existants à la date d'approbation du présent règlement, sans dépasser la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine ;
- les grillages métalliques à mailles soudées peints de couleur foncée et doublés d'une haie végétale d'essences variées.

Voir fiche de recommandations paysagères pour les essences des haies adaptées.

11.2.6. Réseaux

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain ; s'il y a impossibilité avérée d'alimentation souterraine, le branchement au réseau de téléphone peut être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades

11.3. Prescriptions complémentaires liées à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et au périmètre de protection des abords de Monuments Historiques de l'église

Les constructions nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces éléments : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés..., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications récentes en contradiction avec le caractère initial et traditionnel du bâti.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

ARTICLE UA12 : Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Il est exigé pour les constructions à usage de :

- habitation : 2 places par logement ;
- activités (tertiaires, commerciales, artisanales, services) : 1 place pour 60 m² de surface de plancher ; pour les établissements de plus de 100 m² de surface de plancher, la surface affectée au stationnement et à ses voies de desserte doit être égale à 50 % de la surface de plancher ;
- hébergement et accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissement de santé, etc.) : 1 place pour 20 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

12.3. Les établissements recevant du public doivent comporter une aire pour le stationnement des deux-roues, à raison de 2 places / tranche de 100m² de surface de plancher, pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE UA13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Les plantations existantes devront être maintenues ou replantées si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.

13.2. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté de la parcelle et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage.

13.3. Les éléments végétaux (haies, arbres isolés, murs ou tout autre élément de petit patrimoine) identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans seront préservés et entretenus.

13.4. Les aménagements réalisés dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces espaces (qualité de la façade arrière, espaces plantés,...) et devront préserver les passages privés, ruelles et cours intérieures.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé