

Avertissement

A ce stade de la procédure, le règlement ne détaille que les dispositions réglementaires de la zone UX, qui sont susceptibles d'évolution.

Ce n'est qu'au stade de l'approbation de la procédure, que le dossier intégrera les dispositions de l'ensemble des zones.

Département de la Haute Garonne
Commune de
Villeneuve de Rivière

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

Révision
1^{ère} Modification

approuvée le 12 septembre 2006
approuvée le 11 septembre 2007

1^{ère} Modification

4.1 – Règlement Dispositions réglementaires Extrait de la zone UX

TABLE DES MATIERES

TITRE I: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
 ZONE UX.....	14
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	14
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	15
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	19

TITRE I: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UX

La zone UX est une zone équipée destinée à recevoir des industries et activités diverses. Elle est divisée en quatre secteurs:

- le secteur UXa qui, dans les espaces non urbanisés, est frappé d'interdiction de toute nouvelle construction dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A64, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN117,
- le secteur UXb qui ne peut recevoir que les installations classées existantes,
- les secteurs UXc et UXd qui, de par leurs règles spécifiques en matière environnementale et de sécurité, impose des reculs d'implantation particuliers par rapport à l'A64 et la RN117.
- le secteur UXe, qui est réservé à l'accueil d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces et services (maison de retraite médicalisée notamment), et pour lequel les constructions sont soumises à un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN 117.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs
- ♦ Les carrières
- ♦ Les constructions et installations liées aux activités agricoles et forestières
- ♦ Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...)
- ♦ Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les garages collectifs de caravanes
- ♦ Les récupérations de ferrailles et d'épaves automobiles
- ♦ Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article

UX-2 ci-après.

- ♦ **Dans le secteur UXb** : toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles décrites dans l'article UX-2 (secteur UXb).
- ♦ **Et dans le secteur UXe** :
 - les constructions à usage industriel ou artisanal,
 - les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux.

ARTICLE UX-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements, et qui devront être intégrées au corps du bâtiment principal.
- ♦ Les affouillements ou exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis par la zone.
- ♦ Les constructions autorisées comprises dans les secteurs de nuisances acoustiques de l'A 64 et de la RN 117 reportés au plan de zonage sont admises si elles se soumettent aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 qui définit les contraintes d'isolations acoustiques.
- ♦ La reconstruction, l'aménagement ou l'extension des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- ♦ **Dans les secteurs UXa, UXc et UXe**
 - les installations classées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement, qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines et qu'elles ne réduisent pas les possibilités d'urbanisation des zones d'urbanisation limitrophes.
- ♦ **Dans le secteur UXb**
 - les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics d'assainissement.
 - l'extension des bâtiments existants et des installations classées existantes, à condition que le plancher bas de ces extensions soit situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou à un mètre au-dessus du terrain naturel.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX-3 : ACCES ET VOIRIE

► Accès

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée à laquelle il a accès.

Les accès des établissements et installations doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée selon les normes en vigueur.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les parcelles non desservies par une autre voie que la RN 117 sont inconstructibles.

Toutefois, dans le secteur UXa sur les parcelles déjà bâties, les constructions nouvelles et autres installations seront autorisées sous réserve d'utiliser l'accès existant sur la RN 117.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

► Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile. Les voies à créer doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Dans les secteurs UXa et UXe

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir une largeur d'emprise de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 m

Dans les secteurs UXc UXd

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir une largeur d'emprise de 13 mètres et une largeur de chaussée de 6 m. Ces voies doivent être plantées, de chaque côté de la chaussée (de 6 m de large), d'arbres de haute tige en bordure de celle-ci.

Dans le secteur UXd

Pour les voies en impasse, la largeur d'emprise devra être de 11 mètres. Les voies en impasse devront être plantées, d'un seul côté de la chaussée (de 6 mètres de large), d'arbres de haute tige, l'autre côté comportant des lampadaires.

ARTICLE UX-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

► Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, et compatibles avec les projets de travaux concernant ces réseaux.

► Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

► Assainissement

Eaux usées domestiques

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement à proximité du terrain, l'assainissement non collectif est autorisé uniquement en :

- secteur UXa : au quartier de "l'Armajou" (parcelles n°1047 1078 et 1159); au quartier "Palère" (parcelles n°821 et 822)
- secteur UXd: au sud de la RN 117 quartier Poumaro (parcelles n° 81, 83a, 96a et 97).
- Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur (se reporter au schéma communal d'assainissement).

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Effluents industriels

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur. L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

► Réseaux divers

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain ou aménagés au moyen de techniques discrètes.

ARTICLE UX-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune surface minimale n'est requise pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Pour les constructions qui ne sont pas raccordées à ce réseau, l'unité foncière devra dégager une superficie minimale de 1500 m² ou 2500 m² suivant les préconisations du schéma communal d'assainissement.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou aménagements des constructions existantes, ni aux reconstructions équivalentes à une construction détruite par un sinistre à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

ARTICLE UX-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

♦ dans les secteurs UXa, UXb et UXe

Toute construction doit être édifiée à au moins 5 m de l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées

Toute construction nouvelle doit être implantée à au moins 75 mètres de l'axe de la RN 117. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions mesurées (moins de 50 m² de SHON¹ pour l'habitat et moins de 100 m² de SHON pour les autres constructions) des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sans jamais être inférieures à 10 m de la limite d'emprise de la RN 117.

Toute construction nouvelle doit être implantée à au moins 100 mètres de l'axe de l'A64.

Des implantations différentes peuvent être imposées :

- pour des raisons de composition urbaine : l'implantation à l'alignement des constructions voisines pourra être imposée.
- pour des raisons de sécurité : en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé.
- en cas d'extension d'une construction existante il pourra être exigé un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

♦ Dans le secteur UXc (cf. schéma de voirie dans "Orientations d'aménagement")

Toute construction nouvelle doit être implantée à au moins 30 mètres de l'axe de la RN 117, et à au moins 12,5 mètres de l'axe de la voie de desserte interne.

♦ Dans le secteur UXd (cf. schéma de voirie dans "Orientations d'aménagement")

Toute construction nouvelle ainsi que les reconstructions des bâtiments existants devront être implantées :

- à un alignement égal à 43 mètres de l'axe de la RN 117
- à au moins 100 mètres de l'axe de l'A64.
- à au moins 19,5 mètres de l'axe de la voie de desserte interne, à au moins 18,5 mètres des voies en impasse.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas être soumises aux règles définies dans cet article.

¹ SHON: surface hors œuvre nette.

ARTICLE UX-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

♦ **Dans les secteurs UXa, UXb et UXe**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

Sur les limites de parcelles jouxtant la zone U2, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de ces dites limites au moins égale à 10 mètres.

Sur les limites de parcelles jouxtant une zone agricole pour le secteur UXa, ou une zone naturelle pour les secteurs UXb et UXe, les constructions seront autorisées sous réserve que leur hauteur sur sablière ne dépasse pas 3 mètres.

Les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur.

♦ **Dans le secteur UXc**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

Les constructions des équipements publics ou d'intérêt collectif d'une hauteur supérieure à 9 mètres doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur.

♦ **Dans le secteur UXd**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, pour les parcelles faisant face à la RN117, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

Pour les équipements publics d'une hauteur supérieure à 7 mètres, cette distance doit être au moins égale à la moitié de leur hauteur.

ARTICLE UX-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

♦ **Dans les secteurs UXa, UXb, UXc et UXe**

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé.

♦ **Dans le secteur UXd**

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UX-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

♦ **Dans les secteurs UXa, UXb et UXe** H = 10 mètres

♦ **Dans les secteurs UXc et UXd** H = 7 mètres

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.

Toutefois, pour les bâtiments à vocation publique, notamment pour la maison de retraite médicalisée à statut public ou privé, et en cas de nécessité technique ou fonctionnelle, ou encore pour réaliser un élément architectural de repère ou de signalisation, ces dispositions pourront ne pas être appliquées.

Dans ce cadre, le dépassement de hauteur autorisé ne sera pas supérieur à 1 m. pour la maison de retraite médicalisée implantée dans le secteur UXe.

ARTICLE UX-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Seuls les bâtiments publics pourront déroger à ces règles architecturales afin de se différencier des autres bâtiments.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, par leur volumétrie, devront tendre vers une architecture simple et sobre.

Les matériaux d'imitation (fausses pierres, briques...) sont interdits.

Pour les extensions situées dans les secteurs **UXa et UXb**, l'utilisation de matériaux ou de teintes, de pentes de toiture, identiques à ceux existants, peut être admise pour des raisons de cohérence architecturale.

► **Façades**

- Les couleurs vives (bleu, vert, rouge, jaune, orange...) ne devront pas être dominantes sur les façades. La teinte blanche sera proscrite pour les façades de tout bâtiment.
- Un soin particulier devra être apporté à la mise en œuvre des matériaux de façade (bardage, appareillage de briques, béton...)

► **Toitures**

- La pente des toitures doit être inférieure à 35%.
- Pour les toitures en pente, seules les toitures de couleur tuile, zinc ou ardoise sont autorisées.

► **Clôtures**

♦ **Dans les secteurs UXa, UXb et UXe**

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie.

Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

♦ **Dans les secteurs UXc et UXd**

Les clôtures devront être réalisées en panneaux de mailles métalliques soudées de couleur verte, dans un seul plan vertical. Les supports des poteaux devront être exclusivement métalliques, sans jambage, de couleur verte et à profil fermé.

Les clôtures sont obligatoires dans les cas suivants, et peuvent parfois être accompagnées de haies (cf. schéma de voirie en annexe):

- en limite séparative: clôture + haie vive
- en limite d'emprise publique avec la RN 117: clôture seule (H= 2m)
- en limite d'emprise publique avec la voie de desserte interne: clôture (H= 2m) + haie basse (H= 0,8 m)

► **Stockage**

Tout dépôt extérieur de matériau, équipement ou fourniture est interdit en vue directe depuis la voie publique et devra être réalisé exclusivement dans des bâtiments clos ou masqués par des haies vives, de hauteur supérieure à 2 m.

♦ **Dans le secteur UXd**

Tout dépôt extérieur est interdit à moins de 100 mètres de l'axe de l'A64.

ARTICLE UX-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Sur chaque parcelle il sera aménagé des aires suffisantes déterminées par une étude détaillée dont devra faire l'objet chaque implantation en fonction de la nature des activités.

♦ **Dans les secteurs UXc et UXd**

Les aires de stationnement devront se situer à plus de 30 mètres de l'axe de la RN 117 et à plus de 100 mètres de l'axe de l'A64.

- voir également le schéma de voirie dans la pièce 3 "Orientations d'aménagement" du dossier de PLU pour les secteurs UXc et UXd

ARTICLE UX-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

► **Espaces boisés classés**

SANS OBJET

► **Plantations existantes**

♦ **Dans les secteurs UXa et UXb**

Les arbres de haute tige doivent être remplacés ou conservés.

♦ **Dans les secteurs UXc et UXd**

Au minimum 20% du terrain devra être conservé en espace vert et planté d'arbres de haute tige. Toute opération de minéralisation par rapport au terrain naturel (emprise au sol des bâtiments, aires de stationnement à l'air libre, voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, emplacements pour poste de transformation etc.) devra respecter ce seuil minimum.

► **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

♦ **Dans les secteurs UXa, UXb et UXe**

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier de l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés en jardins engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement sur terre-plein doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Les espaces bordant une voie publique ou privée extérieure à la zone doivent être plantés de doubles rangées d'arbres de haute tige disposées en rideau afin de masquer les installations.

En limite de zone U2, une haie arbustive dense doit être plantée.

Les dépôts de résidus et de déchets autorisés en application de l'article UX2 doivent être masqués par des écrans de verdure.

♦ **Dans les secteurs UXc et UXd**

Il devra être planté au moins un arbre par 80 m² d'espaces verts et de surface de parking.

Les surfaces sur lesquelles sont construites les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par 80 m².

Pour les parcelles en limite de la RN 117, les arbres devront être organisés suivant des alignements perpendiculaires à cette voie ; en outre, une bande de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise publique de la nationale devra être plantée d'arbustes bas et d'arbres de haute tige.

♦ **Dans le secteur UXd**

Les espaces distants de moins de 100 de l'axe de l'A64 doivent être aménagés en aires engazonnées et plantées d'arbres de haute tige.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UX-3 à UX-13 pour les unités foncières raccordées au réseau collectif d'assainissement

Le COS est fixé à **0,20** pour les unités foncières non raccordées au réseau collectif d'assainissement.