

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U1

CARACTERE DE LA ZONE U1

La zone U1 correspond au noyau historique de St Sulpice sur Lèze et à ses extensions immédiates traitées en continuité de la trame urbaine de la bastide, à vocation d'habitat, de services et de commerces.

On trouve dans cette zone un bâti majoritairement ancien caractéristique du midi toulousain notamment par l'emploi de la brique de terre crue ou cuite et de la tuile canal.

La partie est de ces secteurs est située en en zone inondable de risques faible à moyen BI.

Pour l'ensemble de ces secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPR.

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

ARTICLE U1 / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- constructions à usage industrielles
- constructions à usage artisanales autres que celles visées à l'article U1 / 2
- constructions à usage entrepôts commerciaux
- constructions à usage agricole
- les terrains de campings et de caravanage
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables)
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules
- les installations classées autres que celles visées à l'article U1 / 2
- les carrières
- les affouillements et exhaussements de sols
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances,
- les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés,
- toute construction et occupation du sol contraires interdites dans le PPR
- les constructions autres que celles autorisées à l'article 2 pour les éléments de paysage identifiés bâtis.
- toute construction dans les éléments de paysage identifié non bâti.

ARTICLE U1 / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPR doivent se soumettre à ses prescriptions
- Les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores.
- les EPI bâtis repérés au document graphique devront être préservés par l'intégrité de l'enveloppe du bâtiment, par le respect de son caractère architectural, par le respect de son inscription dans une unité foncière non bâtie. Seules les extensions mesurées de ces bâtiments sont autorisées.
- L'urbanisation nouvelle dans les secteurs la Ville, Escons et Ste Anne devra respecter les principes posés dans les orientations d'aménagement concernées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 / 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.
- Les voies du secteur « la ville » et « d'Escons » doivent être conformes aux préconisations de l'orientation d'aménagement. L'emprise de la plate forme (largeur de l'emprise publique) sera de 8 m minimum, avec une chaussée de 6 m maximum.

ARTICLE U1 / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1: Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 : Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- l'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

4.3 : Électricité, gaz, téléphone et câbles divers :

- Pour les opérations d'ensemble, ces réseaux seront ensevelis.

ARTICLE U1 / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE U1 / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques (trottoirs, parking ou espaces verts comme sur le secteur d'orientation d'aménagement La Ville). (cf : orientation d'aménagement La Ville).

En dehors du secteur d'orientation d'aménagement La Ville, des implantations autres pourront être tolérées dans les cas suivants :

- surélévation ou extension d'une construction implantée en recul de l'alignement
- adaptation au tissu urbain existant

Lorsque l'emprise publique est un fossé, l'implantation se fera à au moins 1 m du fossé ou de l'emplacement réservé destiné à recalibrer ce fossé.

ARTICLE U1 / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Hors du secteur d'orientation d'aménagement La Ville, l'implantation est obligatoire en limites latérales, à l'exception des parcelles ayant une façade supérieure à 20m, pour lesquelles l'implantation est imposée sur une seule limite latérale.

Dans le secteur d'orientation d'aménagement La Ville (cf. orientation d'aménagement), l'implantation est obligatoire en limites latérales, à l'exception :

- des constructions qui s'implanteront au sud de la voie d'accès (est-ouest) la plus au sud du secteur, où l'ordre pourra être discontinu
- et d'une rupture visuelle et paysagère par bandeau bâti le long de chaque voie est-ouest, conformément à l'orientation d'aménagement.

ARTICLE U1 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Néant.

ARTICLE U1 / 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE U1 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser R+2 et 8 m à l'égout du toit.

La hauteur ne pourra en principe excéder la hauteur du bâtiment mitoyen le plus élevé.

Dans tous les cas, la hauteur de référence est la hauteur moyenne des bâtiments de la rue ou de la place.

ARTICLE U1 / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

Restaurations, réhabilitations et modification des constructions traditionnelles

Les restaurations ou réhabilitations se feront à l'identique de l'état existant ou d'un état antérieur connu et documenté et valorisant le bâti.

Les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

11.1 - adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

Les façades destinées à être enduites, le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera lissée à la truelle, talochée ou brossée. Les baguettes d'angle apparentes sont proscrites. Les enduits pourront être revêtus en finition de badigeons de chaux aérienne teintés aux terres naturelles.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées. Le sablage est proscrit. Les éléments en brique seront restaurés à l'aide de briques foraines moulées pleine masse et rejointoyés au mortier de chaux naturelle et de sable de pays selon la teinte et la coloration d'origine. Elles pourront être harmonisées par application d'une patine légère à base de lait de chaux et de terres naturelles.

Toutes les modénatures existantes et éléments de décor en briques ou en pierres (chaînes d'angle, bandeaux, corniches, encadrements, antéfixes...) seront conservés et restaurés.

Volets, portes et fenêtres seront en bois. Les menuiseries anciennes seront si possible conservées et restaurées, sinon restituées à l'identique (dessin, sections, profils).

Tous les éléments de décor accessoires seront conservés et restaurés (lambrequins, garde-corps, ferronnerie...)

11.3 – façades commerciales

Les façades commerciales devront respecter la composition architecturale des bâtiments, ou l'améliorer.

Les vitrines commerciales pourront être métalliques.

11.4- toitures

Elles seront réalisées exclusivement en tuile de terre cuite demi ronde dite "canal" en couvrant et en courant. La pente sera de 30 à 35 %.

Toutefois, les toitures existantes en tuiles plates mécaniques dites " de Marseille", pourront être conservées et restaurées si elles constituent un ensemble cohérent avec le reste de la construction (débords de toit, décors de façade...).

De même, les toitures à forte pente en tuiles plates de terre cuite seront conservées et restaurées à l'identique.

Les débords de toiture seront rampants sur chevrons et voliges apparents.
les gouttières seront en zinc.

11.5 - Clôtures

La hauteur des clôtures en façade ne devra pas dépasser 2 mètres au total, le mur-bahut étant de 1 mètre maximum.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

11.6 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

Les constructions nouvelles présentant un style architectural plus contemporain devront par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

Les toitures seront en tuiles canal exclusivement.

ARTICLE U1 / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions nouvelles uniquement, il est exigé :

- Habitat : 1 place par 100 m² de surface de plancher. Selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, les logements sociaux ne se verront pas imposés la mise en œuvre d'aire de stationnement.
- Établissements d'hébergement pour personnes âgées : 20 places par établissement
- Commerces: 1 place par 60 m² de surface de vente
- Équipement hôtelier et restauration : 1 place de stationnement par chambre, une place par 10 m² de salle de restaurant.
- Bureaux : 1 place par 40 m² de surface de plancher.
- Activités : une place par poste de travail.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction ou bien s'acquitter de la participation prévue pour non-réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

Le montant de la participation par place de stationnement est fixé par délibération du Conseil Municipal. Ce montant pourra être révisé périodiquement en fonction du coût de la construction publié par l'INSEE.

ARTICLE U1 / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1)

13.2 – Autres plantations existantes ou à créer

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

Dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement, les principes d'espaces verts le long des voies, des plantations d'alignement, des plantations en limites de parcelles, des plantations d'espaces publics devront être respectés.

13.3 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1.7 du code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés :

- par l'intégrité de l'enveloppe du bâtiment
- par le respect du caractère architectural
- par le respect de son inscription dans une unité foncière non bâtie

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés (notamment haies pour des raisons de paysage ou des raisons écologiques).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.