

HAUTE - GARONNE

COMMUNE DE SAINT-JEAN

POS

plan d'occupation des sols
2ème REVISION

REGLEMENT

POS MIS EN REVISION PAR D.C.M. DU : **30 JUIN 1994**

POS ARRETE PAR D.C.M. DU : **5 MARS 2001**

POS APPROUVE PAR D.C.M. DU : **08 MARS 2002.**

Conduite d'étude : **Direction Départementale de l'Équipement 31**
Service Urbanisme et Aménagement

Chargé d'étude : **Architecture et Design Urbain**
28 rue de Metz 31000 Toulouse

SOMMAIRE

Titre 1 - Dispositions générales p.3
Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines
et naturelles p.6

Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines p.8

zone UA p.9

zone UB p.15

zone UC p.22

zone UE p.29

Titre 3 - Dispositions applicables aux zones naturelles p.36

zone 1NA p.37

zone 1NAXf p.44

zone 2NA p.50

zone NB p.56

zone NC p.61

zone ND p.65

Annexe : Application des règles d'occupation des sols p.68

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-JEAN.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent en ce qu'elles ont expressément de contraire aux articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles rappelés ci-dessous qui restent applicables :

A) Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L.111-9, L.111-10, L.421-4 concernant les sursis à statuer et les articles énumérés à l'article R.111-1 qui concernent les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du POS et portent plus particulièrement sur : salubrité publique, risques naturels, bruit, desserte et accès, environnement.

1 - Article R.111.2 : salubrité et sécurité publique

2 - Article R.111.3.2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

3 - Article R.111.4 : desserte (sécurité des usagers) – accès - stationnement

4 - Article R.111.14.2 : respect des préoccupations d'environnement

5 - Article R.111.15 : respect de l'action d'aménagement du territoire

6 - Article R.111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

B) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui font l'objet de l'annexe 5.3 et sont reportées à titre indicatif sur le document graphique n° 5.3.2.

C) - Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment la santé publique, les installations classées pour la protection de l'environnement, la défense nationale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols comporte :

- des zones urbaines,
- des zones naturelles ou non équipées.

Il comporte également :

- des terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à protéger,
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- la zone UA,
- la zone UB,
- la zone UC et le secteur UCa,
- la zone UE et les secteurs UEat, UEf et UEt.

repérées aux plans par leurs indices respectifs UA, UB, UC, UCa, UEat, UEf, UEt et délimitées par un tireté.

2 - Les zones naturelles ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone 1 NA et les secteurs 1NAh1, 1NAh2,
- la zone 1NAXf,
- la zone 2 NA et les secteurs 2NAcv, 2NAh, 2NAt,
- la zone NB,
- la zone NC,
- la zone ND.

repérées aux plans par leurs indices respectifs, 1NAh1, 1NAh2, 1NAXf, 2NAcv, 2NAh, 2NAt, NB, NC, ND et délimitées par un tireté.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1 - Les dispositions des articles 3 à 13 du Règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

2 - Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET NATURELLES

ARTICLE 1 : AFFECTATION DES ZONES

L'affectation des zones et les activités, constructions ou installations qui y sont autorisées ou interdites, sont précisées dans le règlement particulier y afférent.

Par la lecture des articles 1 et 2 des règlements spécifiques à chaque zone, les principes suivants sont adoptés, sous réserve de l'application des dispositions particulières du présent chapitre et sans préjudice de l'application des dispositions liées à d'autres réglementations (code minier, code forestier, code rural...) :

a) Dans les zones urbaines (Zone U) toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement interdite est autorisée.

b) Dans les zones naturelles (Zone N) toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement autorisée est interdite.

ARTICLE 2 : CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement de la zone d'implantation.

En cas de dépassement de la densité fixée à l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface hors œuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la S.H.O.N. de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

N'est pas considérée comme sinistre pour l'application du présent article, la destruction accidentelle en cours de travaux.

ARTICLE 3 : OUVRAGES PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des services publics et des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,
...peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 4 : RAPPELS REGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire (articles L et R 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

4.1 - L'édification des clôtures (articles R 444.1 à 12).

4.2 - Les installations et travaux divers (articles R 442.1 à 13) tels que :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres.

4.3 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit (art R 130.1 à 24 du Code l'Urbanisme).

4.4 - Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping caravanning (articles R 443.1 à 16).

4.5 - L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles 444.1 à 4).

4.6 - L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

