



Plan Local d'Urbanisme

APPROUVE PAR DELIBERATION DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 28 JUIN 2012

4.1. REGLEMENT ECRIT

VILLE DE
saint-Jean

auat
toulouse
aire urbaine

le grand toulouse
6, rue René Leduc B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5
www.grandtoulouse.fr

le **Grand**
Toulouse
COMMUNAUTE URBAINE

TITRE I

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À
L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE**

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Jean.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public)

- . R.111-2 : relatif à la salubrité et sécurité publique
- . R.111-4 : relatif à la conservation ou la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques
- . R.111-15 : relatif à la préservation de l'environnement
- . R.111-21 : relatif au respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel

2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol.

- 3 -** Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementation spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la Défense Nationale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement écrit et graphique du PLU a délimité 10 zones et 5 secteurs de zone :

LES ZONES URBAINES (U) :

- . Zone UA et le secteur UAa,
- . Zone UB,
- . Zone UC,
- . Zone UE,
- . Zone UF et le secteur UFa,
- . Zone US.

LES ZONES A URBANISER (AU) :

- . Zone AU et les secteurs ouverts à l'urbanisation :
 - AUa de « Belbèze »,
 - AUb de « Flotis »,
 - AUc d' « Estaquebiau »,

L'aménagement de ces trois secteurs est soumis à des orientations d'aménagement.

. Zone AU0, fermée à l'urbanisation

LA ZONE AGRICOLE (A) :

. Zone A.

LA ZONE NATURELLE (N) :

. Zone N.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES

- 1- Adaptations mineures :** les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.
- 2- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :** les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.
- 3- Constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans :** la reconstruction à l'identique et sans changement de destination, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 4- Participation en cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement :** Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- 5- Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État,** et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

6 - Construction existante non conforme aux règles du PLU

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol régulièrement édifiée 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.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA COMMUNE

- 1 - **Constructions situées au voisinage des axes classés bruyants** : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.
- 2 - **Espaces boisés classés** : les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 130-1 et suivants et Art. R 130-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.
- 3 - **Conformément à la délibération du conseil municipal du 9 octobre 2008**, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable
- 4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du **plan de prévention des risques naturels sécheresse**, approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005 et du **Plan de Prévention des risques inondation du bassin versant de la Sausse** approuvé le 21 juin 2004.
- 5 - **Les règles spécifiques des lotissements**
La liste des lotissements concernés par le maintien des règles spécifiques est reportée en annexe du présent règlement. Cela concerne les lotissements « Plein Horizon I et II » et « Clair de Lune ».
- 6 - **Protection du bâti de caractère au titre de l'article L-123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme**
Il correspond aux bâtis ponctuels identifiés au plan de zonage par une légende spécifique. De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur. L'avis de l'Architecte des bâtiments de France sera demandé. Les prescriptions sont intégrées à l'article 2 du règlement. Ce bâti de caractère est identifié sur les parcelles suivantes :

	Références cadastrales		Adresse
	Section	Parcelle N°	
Église	AD	0275	Avenue de l'église
Maison de l'enfance	AB	0359	37, Avenue de Lapeyrière
Mairie annexe	AS	0006	54, Avenue d'Albi

7 - Protection des continuités écologiques et paysagères des ruisseaux

Les ruisseaux de la Pichounelle, de Preissac, de Fond-Peyré, de Flotis, de la Sausse, de la Dancelle, de Malbou et de Rouquette sont inscrits en tant que continuités hydrauliques, biologiques et paysagère **à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L-123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme**

Ils sont identifiés en tant que tel sur le règlement graphique et font l'objet de plusieurs alinéas dans le règlement écrit des différentes zones traversées.

8 - La préservation et la valorisation des continuités écologiques

Les continuités écologiques instaurées par le Schéma de Cohérente Territoriale (SCoT) de la grande agglomération sont inscrites sur les règlements graphique et écrit. Elles déterminent une bande inconstructible de 50 mètres de part et d'autre des ruisseaux de la Pichounelle et de Fond-Peyré. Sont concernées les zones UA, UC, AU0, A et N.

- 9 - Création d'une « bande d'études »**, de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 888, préalable à la réalisation d'un projet d'intégration d'un TCSP et dans laquelle l'autorité compétente peut surseoir à statuer en application de l'article L 111-10 (graphique d'information 5A3).