COMMUNE DE LESPINASSE

Modification du PLU

Notice explicative

08 Novembre 2010

auat
toulouse
aire urbaine

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de Lespinasse a été révisé et approuvé le 9 octobre 2006 et modifié une première fois le 12 mars 2007.

La commune envisage une deuxième modification portant sur certains aspects réglementaires (documents écrit et graphique) profitant de la déclaration d'achèvement de la ZAC de la Viguerie, ainsi que pour apporter un complément au règlement de publicité.

Globalement les modifications réglementaires concernent, une meilleure définition de la raquette de retournement dans les voies en impasse, l'implantation par rapport aux limites séparatives, la distance d'implantation des piscines, la redéfinition de l'aspect extérieur dans un souci esthétique, une harmonisation de la hauteur des clôtures, l'interdiction de dépôts de matériaux en zones naturelles et agricoles, la redéfinition de la hauteur des constructions, une exigence renforcée en matière de plantations et la suppression de la marge de recul pour les équipements publics.

La commune a confié la réalisation de l'ensemble du dossier de modification à l'auat.

Sommaire

1 – MODIFICATIONS DU ZONAGE.....4

1.1. Déclaration d'achèvement de la ZAC de la Viguerie et transfert de la zone UBe en UBb.....4

2 – DIVERS – POINTS RÉGLEMENTAIRES.....7

2.1. Rajout d'un schéma de raquette de retournement en UB 3 et UC 3.....7

2.2. Autres voies.....7

2.3. Application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, lot par lot.....8

2.4. Redéfinition de l'aspect extérieur UA 11, UB 11, UC 11, UF 11.....8

2.5. Harmonisation de la hauteur des clôtures UA 11, UC 11, UB 11.....8

2.6. Redéfinition de l'implantation des piscines et des annexes par rapport aux limites séparatives UA 7,UB 7 et UC 7.....8

2.7. Suppression de l'alinéa 6 de l'article UB14 et rajout en UC 14.....9

2.8. Rajout des extensions et des changements de destination en UA 12, UB 12 et U C12.....9

2.9. Complément au règlement de publicité.....10

2.10. En zones A et N : interdire les dépôts de matériaux.....10

2.11. Hauteur des constructions, redéfinition du lieu de mesure en UA 10, UB 10, UC 10, UF 10.....10

2.12. Articles UB 13, UC 13 : Plantations.....10

2.13. Harmonisation de la hauteur à 6.50 mètres dans les secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc.....10

2.14. Modification de l'implantation des équipements publics.....10

2.15. Modification de l'article UC5 ……..11

1 - MODIFICATIONS DU ZONAGE

1.1. Déclaration d'achèvement de la ZAC de la Viguerie et transfert de la zone UBe en UBb

Le périmètre de la ZAC de la Viguerie correspond actuellement sur le règlement au secteur UBe ; son achèvement a été déclaré par délibération du Conseil Municipal en date du 4 octobre 2010. La zone UBe peut être intégrée dans la zone UBb.

Synthèse du rapport de présentation exposant les motifs de la suppression de la ZAC de la Viguerie :

- La ZAC la Viguerie d'une superficie de 6,5 hectares a été créée par délibération du conseil municipal le 23 mars 1991.

- Le projet de la ZAC de la Viguerie était situé dans un contexte bâti notamment sur ses limites Nord-Est et Sud-Ouest. Le chemin du Parc est bordé d'habitat pavillonnaire. De l'autre côté, en bordure de la rue des Lacs, un habitat pavillonnaire s'est également développé.

- L'impact de cette opération a permis une maîtrise foncière afin d'obtenir une urbanisation rationnelle. En effet, le parcellaire, issu d'une zone maraîchère, long et laniéré n'était pas adapté à l'urbanisation.

- Elle a eu pour objet la réalisation d'une zone d'habitat de 65 logements et 22 000 m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) sur la totalité de la zone.

- L'opération d'aménagement de la ZAC a été achevée par la SMGI de manière satisfaisante et a donc demandé la cession à l'euro symbolique des VRD et leur prise en charge dans le domaine public communal.

- Une enquête publique s'est déroulée du 13 octobre au 31 octobre 2003.

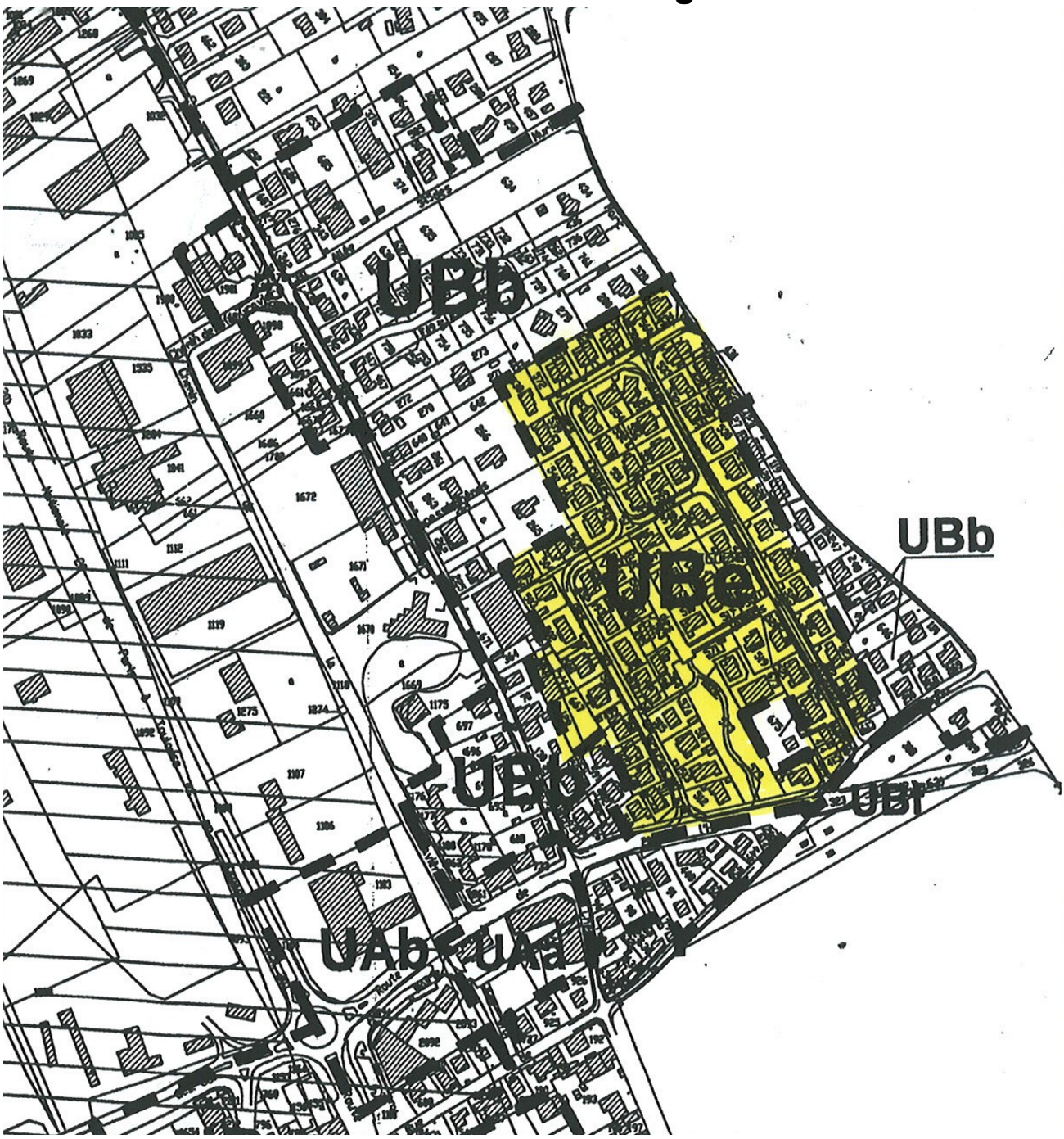
- Par délibération du 15 décembre 2003, le conseil municipal a validé la rétrocession des VRD.

- Les VRD ont été classés dans le domaine public communal et la cession a été régularisée par acte notarié en date du 28 janvier 2005.

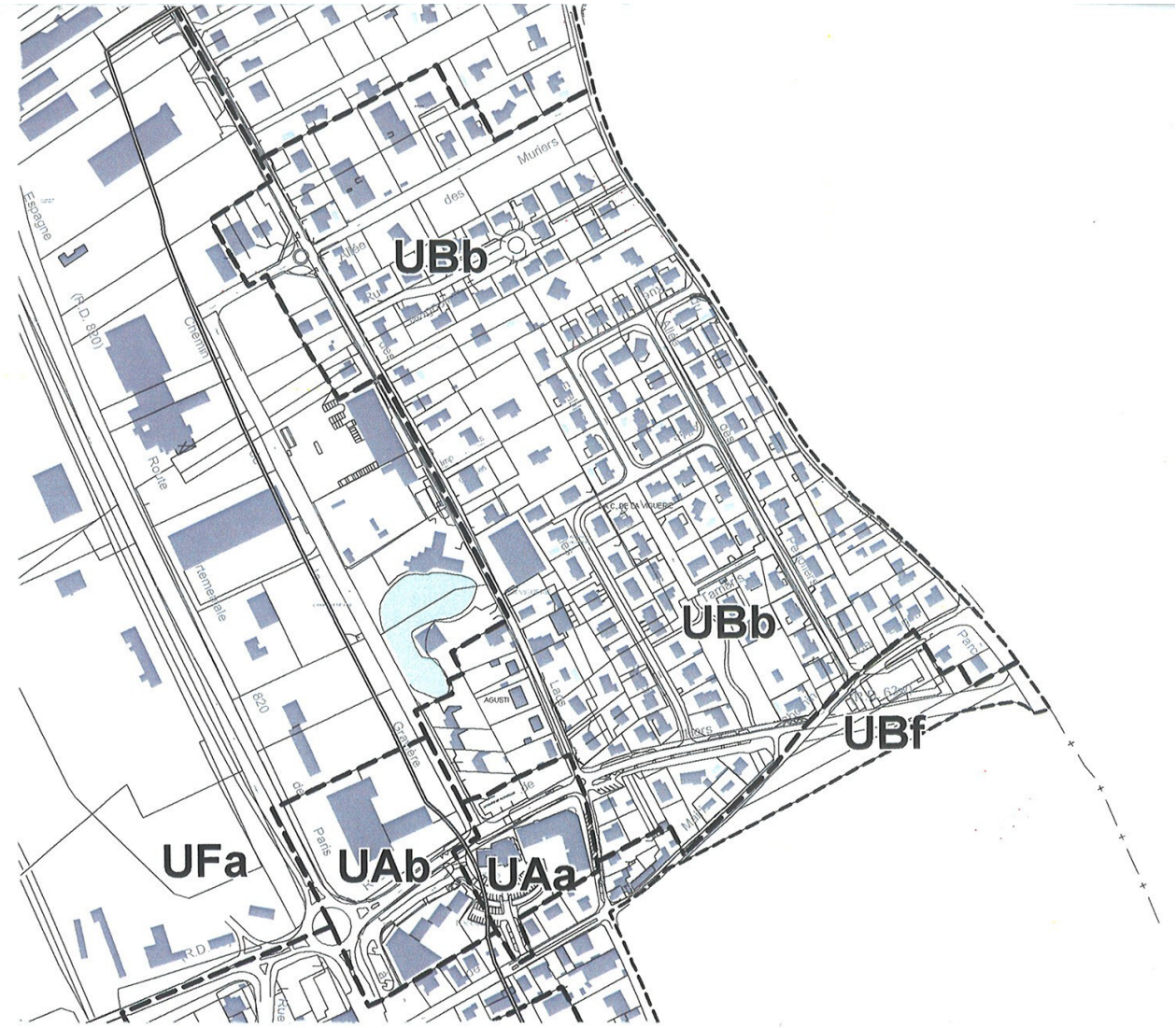
- La présence d'un document d'urbanisme propre ne se justifie plus. Lors de la 2ème modification du PLU, le périmètre de la ZAC serait donc supprimé, ce qui permettrait une harmonisation du zonage et serait donc classé en zone UBb.

- Au vu des éléments précités, la ZAC n'a plus de raison d'être, elle doit donc être supprimée conformément à l'article R.311-12 du code de l'urbanisme.

Zonage actuel



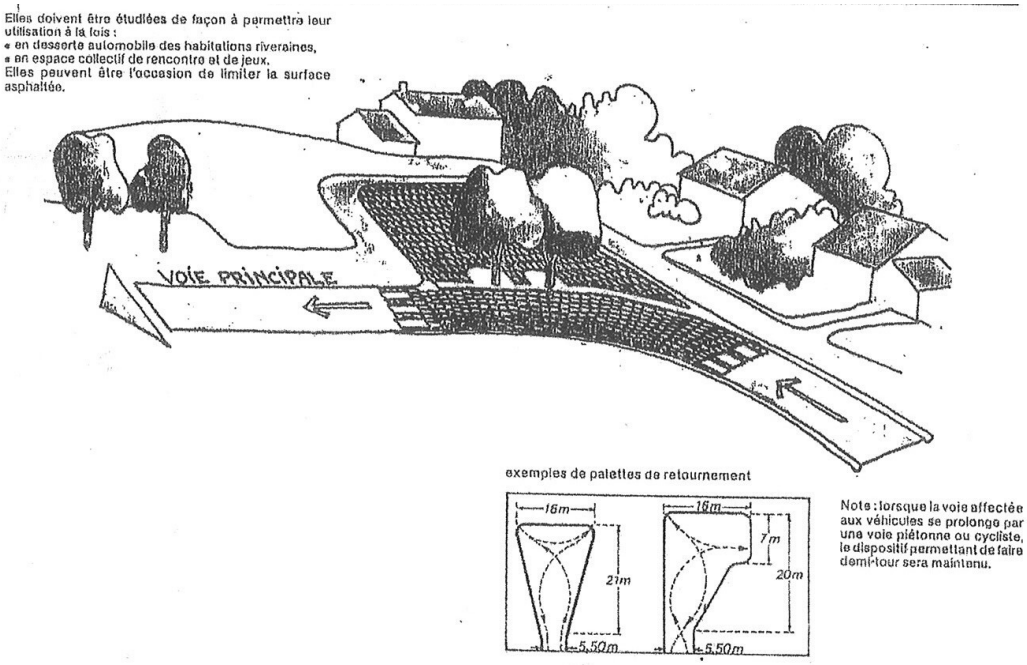
Zonage modifié



2 - DIVERS – POINTS RÉGLEMENTAIRES

2.1. Rajout d'un schéma de raquette de retournement en UB 3 et UC 3

Rajout d'un schéma de principe sur les voies en impasse privées ou publiques.



2.2. Autres voies :

Leur plate-forme ne devra pas être inférieure à 10 mètres : la largeur cumulée des trottoirs ne pourra être inférieure à 3 mètres.

2.3. Article UB 7 : application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, lot par lot :

Rajout à la fin de l'alinéa 1 : « Dans les lotissements, ces règles s'appliquent lot par lot ».

2.4. Redéfinition de l'aspect extérieur (autorisation des constructions selon les nouvelles mesures environnantes)

(Alinéa sur les nouvelles technologies… Grenelle)

Articles UA11, UB11, UC11, UF11 : Aspect extérieur : Alinéa 1 : Principe général :

Rajout de

« Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site, et dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,…).

Articles UA11 – UB11 – UC11 : Alinéa 2 : Toitures :

A – Rajout de « et des abris-jardins démontables » après vérandas et suppression de la dernière phrase : « Dans le secteur UBa, les toitures seront en tuile canal ou similaires ».

2.5. Harmonisation de la hauteur des clôtures en zones UA 11, UB 11 et UC 11:

Articles UA 11, UB11 et UC 11 : Alinéa 4

Afin de proposer une plus grande intimité aux habitants, il est proposé une modification de la hauteur des clôtures sur limites séparatives, soit d'augmenter la hauteur de 1,50 mètre à 1,80 mètre.
La hauteur des clôtures sur rue passerait de 1,80 m à 1,50 m.

2.6. Redéfinition de l'implantation des piscines et des annexes par rapport aux limites séparatives :

UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- **Alinéa 1 :**

A la suite de « les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3m. » on ajoutera : « la construction en limite séparative pour une seule annexe est autorisée »

Articles UA7, UB7, UC7 : implantation des piscines par rapport aux limites séparatives :

- Alinéa 2 :

Au lieu de :
« les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à 3 mètres mesurés à compter du bord du bassin »

On substituerait :

« les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égales à 1,50 mètres mesurés à compter du bord du bassin ».

2.7. Suppression de l'alinéa 6 de l'article UB14 concernant l'application des dispositions de l'article L-123-1.1. du Code de l'Urbanisme concernant la division d'un terrain bâti et rajout du même alinéa en UC 14.

. Objet de la suppression de cet alinéa : La commune souhaite appliquer la seule règle du COS pour tout terrain à bâtir en zone UB et le replacer en zone UC. Modification du COS article UB 14 : 0,15 pour les autres constructions (alinéa 2.2.).

2.8. Articles UA 12, UB 12 et UC 12 – Stationnement : rajout de « les extensions et les changements de destination » à la suite de « pour les constructions nouvelles ».

Alinéa 1 : Habitations

Article UA 12 et UC 12 : au lieu de « Deux places de stationnement par logement sises sur la parcelle privatives ».
Il sera écrit : « Une place de stationnement par tranche entre 1 à 60 m² de SHON ».
Rajout de l'alinéa 7 : « Le nombre d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions ».

Article UB 12 :

A la place de « Deux places de stationnement par logements sises sur la parcelle privative ».
Il sera écrit : « Une place de stationnement par tranche entre 1 à 60 m² de SHON.
Dans les lotissements, il sera prévu une place de stationnement par lot réalisé dans les espaces communs ».

Rajout de l'alinéa 7 : « Le nombre d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions ».

Rajout de l'alinéa 8 : Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement des deux roues.

Rajout de l'alinéa 9 : Dans les opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager ou les ensembles d'habitations, une aire de regroupement pour les ordures ménagères sera prévue à l'entrée de chaque opération, dont les dimensions seront définies en accord avec les services municipaux.

2.9. Complément au règlement de publicité

Dans le règlement communal de publicité, un règlement concernant la signalétique des entreprises en zone UF serait souhaitable ; la raison sociale serait écrite avec des lettres de 10 cm de couleur bleu foncé sur support de couleur blanche. Cela au carrefour rue des Lacs/chemin de Novital.

Chapitre premier des zones de publicité autorisées :

Prescription applicable à la publicité non lumineuse : « Dans le carrefour rue des Lacs/chemin de Novital, la raison sociale sera écrite avec des lettres de 10 cm de couleur bleu foncé sur support de couleur blanche ».

2.10. Articles A1 et N1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Zone A rajout de l'alinéa 7 : « Les dépôts et stockages de quelque nature que ce soit ».

Zone N rajout de l'alinéa 4 : « Les dépôts et stockages de quelque nature que ce soit ».

2.11. Articles UA 10, UB 10, UC 10, UF 10 et 2AU 10 : Hauteur des constructions :

A la place de « La hauteur des constructions est mesurée sur la panne sablière », il sera écrit « à l'égout du toit ».

2.12. Articles UB 1 3 et UC 13 : Plantations :

Au lieu de « Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes », il sera écrit « Il sera planté sur chaque terrain à bâtir, un arbre de haute tige par 200 m² de terrains ».

2.13. Harmonisation de la hauteur à 6,50 mètres dans les secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc :

Article 2AU 10 : Hauteur des constructions.
Il sera rajouté à « soit 6,50 m dans le secteur 2AUa » les secteurs 2AUb e 2AUc.

2.14. Modification des articles UB 6 et UB 7 pour l'implantation des équipements publics :

ARTICLE UB6
Rajout d'un alinéa 3:
L'implantation de bâtiments à usage d'équipements collectifs (y compris extension de bâtiment) est autorisée en limite des voies et emprises publiques.
ARTICLE UB 7
Rajout d'un alinéa 4 :
L'implantation de bâtiments à usage d'équipements collectifs (y compris extension de bâtiment) est autorisée en limites séparatives.

2 .15 Modification de l'article UC5 (taille minimale des parcelles en Uca) :

Modification de la taille minimale des terrains constructibles dans le petit secteur limitrophe de Saint-Jory (Uca) fixé à 2000m2 et non à 1500m2

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Alinéas 1 et 2 :

Au lieu de :
« 1 –Terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif : non règlementé
2- Terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif : pour être constructible, tout terrain devra disposer d'une superficie au moins égale à 1500m2 ; »
On écrira :
« 1- Terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif : non règlementé.
2- Terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif :
La superficie minimale des terrains constructibles est de :
-secteur Uca =2000m2
-autres secteurs : 1500m2.
Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431.24 du code de l'urbanisme . »