

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine

Plan Local d'Urbanisme

- 1ère Révision approuvée le 9 octobre 2006
- Modification n° 1 approuvée le 12 mars 2007
- Modification n° 2 approuvée le 8 novembre 2010
- Modification n° 3 approuvée le 29 novembre 2012
- Modification simplifiée n° 1 approuvée le 19 décembre 2013

4ème Modification du PLU approuvée par DCM du 10/11/2015

1 - Rapport de présentation

- Notice explicative

VILLE DE LESPINASSE

aua/Toulouse aire urbaine

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

PLU de Toulouse métropole – Commune de Lespinasse
NOTICE EXPLICATIVE

PARTIE 1 - PROCEDURE ET MISE EN ŒUVRE 3

1.1 Rappel de l'évolution du document d'urbanisme 4
1.2 Exposé du choix de la procédure et mise en œuvre prévisionnelle 4
1.3 Les objectifs assignés à la 4ème modification du PLU 7

PARTIE 2 - OBJET DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES 11

OBJET 1 – Renforcement de la mixité sociale et anticipation du renouvellement urbain sur le territoire communal 12

1.1. Institution d'un périmètre d'attente L123.2a sur une partie du secteur UFa et extension du secteur UFa en cohérence avec le périmètre L111.10 12
1.2. Instauration de secteurs à pourcentage de logements locatifs sociaux dans les zones urbaines à vocation d'habitat 16

OBJET 2 – Actualisation réglementaire suite à l'application de la loi ALUR 19

2.1. Encadrement de la constructibilité des zones UB, UC, UFc, 1AU et suppression du COS 19
2.2. Constructibilité en zones A et N 30
2.3. Suppression de l'obligation de surface minimum en vue de rendre un terrain constructible 32
2.4. Actualisation des références au Code de l'urbanisme 33

OBJET 3 - Mises à jour du PLU et adaptations réglementaires 35

3.1. Classement de la zone UC Beldou/Peyrallies/La Beauté en zone UBc suite à son raccordement à l'assainissement 35
3.2. Autorisation des toits-terrasses dans le règlement de l'ensemble des zones 36
3.3. Harmonisation des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 37
3.4. Harmonisation des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zones UC et 1AU 39
3.5. Modification des règles d'implantation des constructions et des clôtures en vue de faciliter l'entretien des fossés 41
3.6. Ajout d'un lexique des termes techniques en fin de règlement écrit 43
3.7. Mise à jour de l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre 48

PARTIE 3 - INCIDENCES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT 49

1. Incidences de la procédure de modification sur l'environnement 50
2. Incidences de la procédure de modification sur le réseau Natura 2000 51

PARTIE 1
PROCEDURE
ET MISE EN ŒUVRE

1. Rappel de l'évolution du document d'urbanisme

Le PLU de Lespinasse a été approuvé le 9 octobre 2006 et modifié quatre fois, dont une fois par modification simplifiée :

- 1ère modification approuvée en date du 12 mars 2007
- 2ème modification approuvée en date du 8 novembre 2010
- 3ème modification approuvée en date du 29 novembre 2012
- 1ere modification simplifiée approuvée en date du 19 décembre 2013

Le PLU est amené à évoluer afin de répondre aux nouvelles exigences réglementaires souhaitées par le législateur, par les documents supra communaux (PLH), et pour prendre en compte les évolutions liées au territoire. C'est dans ce contexte que s'inscrit aujourd'hui la présente 4eme modification du PLU de Lespinasse.

2. Exposé du choix de la procédure et mise en œuvre opérationnelle

- **Champs d'application de la procédure**

A la demande de la commune de Lespinasse, Toulouse Métropole, l'autorité compétente pour mener les procédures d'évolution du PLU en concertation avec la commune, a lancé la présente procédure de modification par arrêté en date du 12 mai 2015

Compte tenu des évolutions envisagées, il convient de se conformer aux modalités de la procédure de modification définie par les articles L.123-13-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ainsi, une modification du PLU peut être décidée par le Président de Toulouse Métropole et approuvée par délibération du Conseil de la Métropole après notification aux personnes publiques associées et enquête publique, lorsque le projet de modification :

- Porte uniquement sur le règlement et les orientations d'aménagement ;
- A pour effet:

  1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

  2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

  3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

- **Déroulement de la procédure**

Contenu du dossier

Le dossier devra contenir :

- Un rapport de présentation justifiant et exposant les changements envisagés (extrait des pièces graphiques et écrites des modifications envisagés).

  Les justifications devront également montrer que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations du P.A.D.D, ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisances.

- Les pièces règlementaires graphiques et écrites présentant les modifications apportées.

Notification

L'intercommunalité, Toulouse Métropole, doit notifier le dossier de modification, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux Personnes Publiques Associées (P.P.A) désignées à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme.

Enquête Publique

Le présent dossier correspond au projet présenté à l'enquête publique. L'enquête publique est prescrite par arrêté du Président de Toulouse Métropole : elle se déroule du 15 juin au 17 juillet 2015
Le Conseil Municipal donnera son avis sur le dossier de modification préalablement au Conseil de la Métropole prévu en novembre 2015 qui approuvera la présente modification.

Les étapes de la procédure de modification

(Tableau synthétique)

LE LANCEMENT DE LA PROCÉDURE art. L. 123-13-1	Comment et par qui ? **Pas de délibération** mais élaboration d'un projet : ► le conseil municipal ou ► l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale)	Contenu du dossier : Rapport de présentation + dispositions règlementaires graphiques et écrites avant et après la modification
LA NOTIFICATION DU PROJET art. L. 123-13-1 et L. 121-4	Le projet doit être notifié aux PPA (personnes publiques associées – art. L. 121-4) **mentionnées** ci-dessous : Préfet, Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général, Président de l'EPCI compétent en matière de SCOT lorsque la commune est située dans son périmètre, Président de l'autorité compétente en matière de transports urbains et de PLH, Parc Naturel Régional, Parc National, Président de l'EPCI en charge d'un SCOT limitrophe du territoire de la commune si celle ci n'est pas couverte par un SCOT, syndicats d'agglomération nouvelle. ►Dans certains cas (art. L. 121-10), l'avis de l'autorité environnementale doit être sollicité (au moins 3 mois avant enquête). ►Le cas échéant, en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (art. L. 122-2) saisine de la CDNPS ou du président du SCOT pour déroger à la règle de l'urbanisation limitée.	
☞ L'article L. 300-2 laisse à la collectivité le soin de juger de l'opportunité d'organiser ou non une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.		
L'ENQUÊTE PUBLIQUE art. L. 123-10 et L. 123-13-2	Comment y procéder ? ►Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal administratif ►Arrêté du maire fixant la date d'ouverture, la durée (1 mois minimum) et les modalités de l'enquête ►Publication d'un avis dans 2 journaux départementaux : 1ère parution : au moins 15 jours avant le début de l'enquête 2ème parution : dans les 8 premiers jours de l'enquête ►Affichage au lieu habituel en mairie Contenu du dossier d'enquête ? ►Le projet de modification ►Les avis éventuellement émis ►L'avis, le cas échéant, de l'autorité environnementale Le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions à l'autorité compétente	
☞ Après enquête, le projet peut être modifié pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique.		
L'APPROBATION DE LA MODIFICATION art. L. 123-10	Approbation par délibération de l'autorité compétente, conseil municipal ou de l'EPCI, Le dossier approuvé de modification du PLU doit être transmis au Préfet avec la délibération d'approbation	
LES MESURES DE PUBLICITÉ art. R. 123-24 et R. 123-25	► Affichage en mairie durant 1 mois ► Mention est insérée dans un journal du département ► Publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3 500 habitants)	
OPPOSABILITÉ DE LA MODIFICATION (articles L 123-12 et L. 123-15)	► Communes situées dans un SCoT approuvé (schéma de cohérence territoriale) : exécutoire dès que les formalités de publicité ont été exécutées **et** que le dossier a été transmis au Préfet ► Communes non couvertes par un ScoT approuvé : 1 mois après sa transmission au Préfet **et** l'accomplissement des formalités de publicité	

3. Les objectifs assignés à la 4eme modification du PLU

Des évolutions réglementaires sont proposées dans cette 4eme modification pour permettre de prendre en compte le contexte législatif et réglementaire issu de la loi ALUR et les obligations du PLH, notamment pour anticiper les évolutions de la commune.

La présente modification fournit l'occasion également d'actualiser le PLU : des adaptations et améliorations réglementaires sont intégrées. Elles sont nécessaires pour une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme et une mise à jour du document d'urbanisme.

En synthèse, les modifications du PLU portent sur 3 principaux objets :

OBJET 1 **RENFORCEMENT DE LA MIXITE SOCIALE ET** **ANTICIPATION DU RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**		
N°	**Type de modification**	**Pièces du PLU modifiées**
1.1	Mise en place d'une servitude dite de « projet », au titre de l'article L.123.2a du code de l'urbanisme, sur une partie du secteur UFa situé chemin de la Gravière Extension du secteur UFa en cohérence avec le périmètre de prise en considération au titre du L. 111.10 du code de l'urbanisme	Règlement graphique et écrit
1.2	Instauration de secteurs à pourcentage de logements locatifs sociaux dans les zones urbaines à vocation d'habitat	Règlement graphique et écrit

OBJET 2 **ACTUALISATION REGLEMENTAIRE SUITE A L'APPLICATION DE LA LOI ALUR**		
N°	**Type de modification**	**Pièces du PLU modifiées**
2.1	Encadrement de la constructibilité des zones UA, UB, UC, UFc, 1AU et suppression du COS	Règlement écrit
2.2	Constructibilité en zones A et N	Règlement écrit
2.3	Suppression de l'obligation de surface minimum en vue de rendre un terrain constructible	Règlement écrit
2.4	Actualisation des références au Code de l'urbanisme	Règlement graphique et écrit

OBJET 3 **MISES A JOUR DU PLU ET ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES**		
N°	**Type de modification**	**Pièces du PLU modifiées**
3.1	Changement de la zone UC Beldou/Peyrallies/La Beauté en zone UB suite à son raccordement à l'assainissement	Règlement graphique et écrit
3.2	Autorisation des toits-terrasses dans le règlement de l'ensemble des zones	Règlement écrit
3.3	Harmonisation des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règlement écrit
3.4	Harmonisation des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règlement écrit
3.5	Modification des règles d'implantation des constructions et des clôtures en vue de faciliter l'entretien des fossés	Règlement écrit
3.6	Ajout d'un lexique des termes techniques en fin de règlement écrit	Règlement écrit
3.7	Mise à jour de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre	Règlement graphique et annexes

L'ensemble des évolutions proposées du PLU de Lespinasse vise à :

- ☛ Permettre l'instauration de secteurs à pourcentage de logements ;
- ☛ Permettre une actualisation réglementaire du PLU suite à l'application de la loi ALUR ;
- ☛ Permettre des adaptations du PLU et mises à jour réglementaires.

Le projet de 4eme modification respecte donc les conditions requises par l'article L.123-13-1 et suivant du Code de l'Urbanisme et seront donc menées dans le cadre de cette procédure de modification du PLU.

- **Une procédure adaptée aux objectifs émis**

Les différents objectifs assignés à cette procédure de modification du PLU répondent tous au cadre réglementaire fixé par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne modifie les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, aucun ne réduit un Espace Boisé Classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

- **Méthodologie**

Les changements apportés par cette 4eme modification du Plan Local d'Urbanisme amènent à modifier les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation du P.L.U. (document n°1) n'est quant à lui pas modifié mais complété par la présente notice explicative.

- Le règlement écrit (document n°4.1) ;

- Le règlement graphique (document n°4.2.) ;

- L'annexe relative au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (document n°5.5).

NB : Concernant les ajustements apportés au contenu des documents, ceux-ci seront signifiés :
- en rouge plein concernant les changements relevant d'ajouts au texte
- en ~~rouge barré~~ pour les suppressions dans le texte.

PARTIE 2
OBJET DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES

OBJET 1 – RENFORCEMENT DE LA MIXITE SOCIALE ET ANTICIPATION DU RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

1.1. Institution d'un périmètre d'attente au titre du L.123.2a du CU sur une partie du secteur UFa et extension du secteur UFa en cohérence avec le périmètre de prise en considération au titre du L.111.10 du CU

➢ **Les raisons amenant la modification**

La zone UF, largement bâtie, accueille principalement des constructions à usage d'activités, le secteur UFa correspondant à la majeure partie de la zone d'activités existante et couvrant l'ensemble du domaine ferroviaire public, même s'il accueille quelques habitations dans sa partie nord.



PLU approuvé le 19 décembre 2013

Le secteur UFa fait l'objet d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L.111-10 du Code de l'urbanisme, institué par délibération de Toulouse Métropole du 9 avril 2015 afin d'anticiper l'évolution de ce territoire en lien avec l'accueil potentiel d'une halte ferroviaire dans le cadre du projet de LGV (ligne à grande vitesse et mise à 4 voies de la voie ferrée entre Toulouse et Saint-Jory).
Cette disposition permet à la collectivité de sursoir à statuer lorsque des travaux de constructions ou installations sont susceptibles de compromettre l'exécution de travaux publics.

Au sein du secteur UFa, un îlot d'environ 3 hectares, le long du chemin de la Gravière, est aujourd'hui potentiellement mutable : il est occupé par du bâti à usage d'activités.
Cet ilot bénéficie d'une situation stratégique dans la commune, à proximité du centre-ville et la collectivité souhaite dès lors maitriser l'évolution du foncier, afin de permettre à terme le développement d'un projet global et cohérent qui puisse s'inscrire dans le renforcement de la centralité villageoise, avec notamment l'accueil d'habitat.

Il est à noter que le centre-village a déjà fait l'objet d'opérations de réaménagement et de renouvellement, menée depuis quelques années par la collectivité, afin de conforter son identité et de renforcer sa dynamique par l'accueil d'habitat , de commerces, de services et d'équipements publics avec notamment une nouvelle mairie.
L'enjeu pour la commune est de pouvoir mener une réflexion d'aménagement de ce secteur. Dans l'attente de pouvoir disposer d'un outil d'attente sur cet îlot, il est donc proposé la mise en place d'une servitude au titre du L.123.2a du CU qui « gèle » la constructibilité pour une durée maximale de 5ans.



Périmètre de prise en considération sur le secteur UFa au titre du L.111.10 du CU



Ilot de 3ha stratégique pour le développement du centre-ville, situé chemin de la Gravière

- **Les modifications du PLU proposées**

Dans le cadre de cette 4eme modification du PLU, il est proposé :

- d'instaurer un outil d'attente permettant de définir un projet global sur une partie du secteur UFa de 3 hectares située chemin de la Gravière et jouxtant le centre-ville, cela pour une durée maximale de 5 ans au titre de la servitude L.123.2a du Code de l'urbanisme.
  Cette disposition permettra ainsi à la collectivité de mettre en place une réflexion sur ce projet de secteur en « gelant » la constructibilité afin de ne pas compromettre ses objectifs ;

- d'élargir le périmètre de la zone UFa afin d'assurer sa cohérence avec le périmètre de prise en considération (à effet de sursis à statuer) au titre du L.111-10 du Code de l'urbanisme mis en place sur le secteur UFa.
  Le secteur UFa fait l'objet d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L.111-10 du Code de l'urbanisme, institué par délibération de Toulouse Métropole du 9 avril 2015 afin d'anticiper l'évolution de ce territoire en lien avec l'accueil potentiel d'une halte ferroviaire dans le cadre du projet de LGV (ligne à grande vitesse et mise à 4 voies de la voie ferrée entre Toulouse et Saint-Jory). Cette disposition permet à la collectivité de surseoir à statuer lorsque des travaux de constructions ou installations sont susceptibles de compromettre l'exécution de travaux publics.
  Afin d'assurer sa cohérence avec ce périmètre de L.111-10, il est prévu dans la présente modification d'élargir le périmètre de la zone UFa. Il s'agit plus précisément détendre ce dernier sur une partie de l'actuel secteur UAb, afin d'y intégrer un espace occupé par des constructions dédiées à l'activité économique, ceci pour plus de cohérence en terme de délimitation des zones du PLU. Le secteur UFa correspond en effet à la majeure partie de la zone d'activité de Lespinasse située au Nord de la D63 (route de l'Hers), tandis qu'au Sud, le secteur UAb correspond à une zone urbaine affectée à habitat, aux commerces et aux services.

- de modifier le règlement du secteur UFa en vue de permettre l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, et d'instaurer un périmètre de servitude de projet d'aménagement global au titre du L.123-2a sur une partie de ce secteur située à proximité du centre-bourg.

Modification du règlement écrit

Il est proposé la modification de l'article 2 de la zone UF :

ARTICLE UF 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

2 - Dans le secteur UFb, les constructions autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 60 m de long.

3 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sècheresse » approuvé par arrêté Préfectoral du 18/11/2011 et annexé au présent PLU.

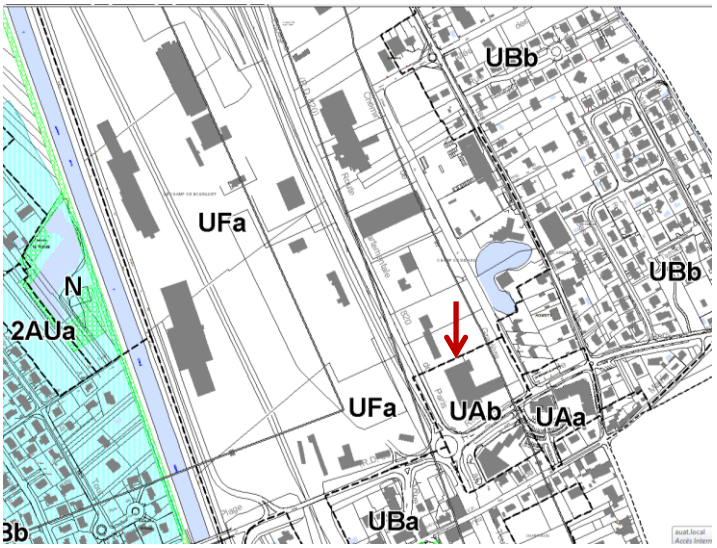
4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de

prévention des risques technologiques approuvé par arrêté Préfectoral du 03/04/2012 et annexé au présent PLU.

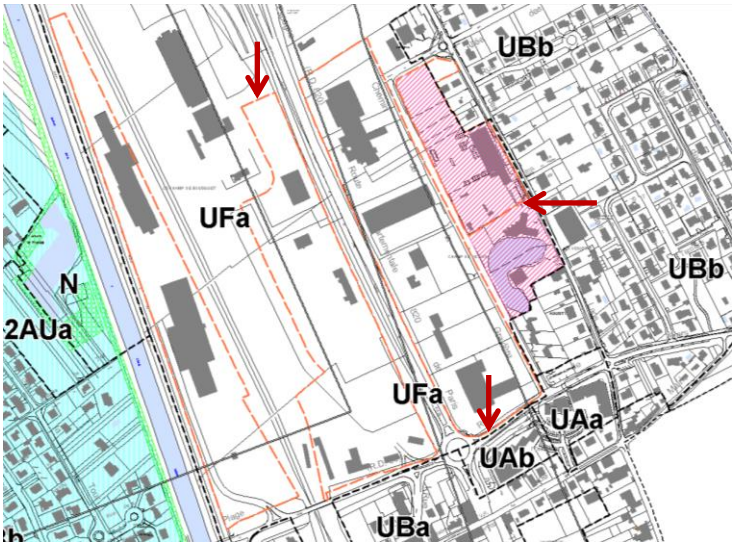
5 - En UFa, n'est autorisée qu'une seule extension contiguë ou non (exemple : garage) des habitations existantes à la date d'approbation du présent règlement, limitée à 20% de la surface de plancher.

6 - A l'intérieur du périmètre de servitude de projet d'aménagement global au titre du L.123-2a du CU, ne sont autorisées que les constructions, installations et extensions nouvelles d'une superficie ne dépassant pas 20m² de surface plancher ou d'emprise au sol, ainsi que les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection (sans changement de destination).

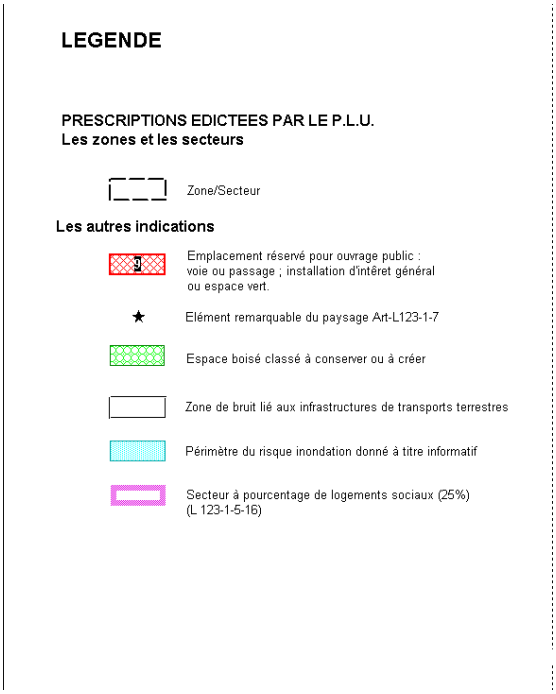
Modification du règlement graphique



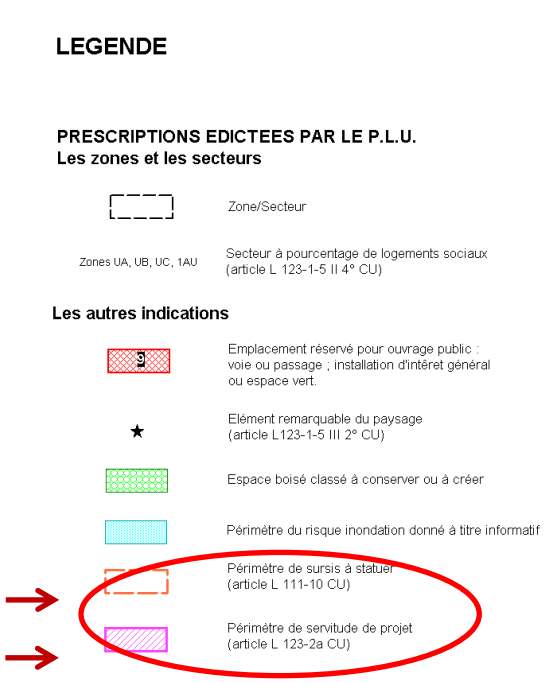
PLU approuvé le 19 décembre 2013



Projet de 4eme modification



PLU approuvé le 19 décembre 2013



Projet de 4eme modification

1.2. Instauration de secteurs à pourcentage de logements locatifs sociaux dans les zones urbaines à vocation d'habitat.

- **Les raisons amenant la modification**

La loi Duflot du 18 janvier 2013 a relevé le seuil de logements locatifs sociaux exigibles pour les communes de plus de 3 500 habitants de 20 % à 25 % à l'horizon 2025.
Cet objectif apparaît d'autant plus fondamental pour la commune de Lespinasse dans la mesure où elle s'est fixée comme objectif de répondre aux besoins en matière de logement locatif aidé, dans le cadre de la mise en œuvre du PLH.

Au 1er janvier 2014, la commune de Lespinasse, compte 2 538 habitants, elle n'est pas donc pas soumise aux obligations de la loi Duflot en matière d'obligation de pourcentage de logements locatifs sociaux.
Toutefois, compte tenu du potentiel de développement de son territoire, la commune souhaite anticiper son passage à 3 500 habitants, en augmentant le taux de logements locatifs sociaux, dont le faible taux relevé est de 4,16% au 1er janvier 2014.

A cet effet, l'article L-123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme permet de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ce type d'outil n'existait pour l'instant qu'en zone 1AU dans le PLU de Lespinasse, aussi il est proposé de l'étendre à l'ensemble des zones urbaines susceptibles d'accueillir de l'habitat et surtout de préciser son contenu, notamment le seuil d'opération de logement soumise à une obligation de 25% de logement locatif social.

- **Les modifications du PLU proposées**

Modification du règlement écrit : article 2 des zones UA, UB, UC et 1AU

Exemple de modification pour l'article UA 2 (idem UB, UC et 1AU) :

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage.

2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage.

3 - Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPRi (approuvé par arrêté Préfectoral du 15/10/2007) joint en annexe du PLU.

4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sècheresse » approuvé par arrêté Préfectoral du 18/11/2011 et annexé au présent PLU.

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques technologiques approuvé par arrêté Préfectoral du 03/04/2012 et annexé au présent PLU.

6 - En application de l'article L-123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme identifié aux pièces graphiques du règlement, pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant plus de 400 m² de surface de plancher affectés à du logement, ou bien comportant plus de 2 logements ou plus de 2 lots, il est exigé qu'au moins 30% de la surface de plancher du programme de logement ou au moins 30% du nombre de logements soient affectés à du logement locatif social.

Exemple de modification pour l'article 1AU2 :

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Les constructions et opérations ne sont autorisées que si elles sont réalisées sous forme d'une opération d'aménagement recouvrant l'ensemble de la zone 1AU et compatibles avec l'orientation d'aménagement intégrée au présent PLU.

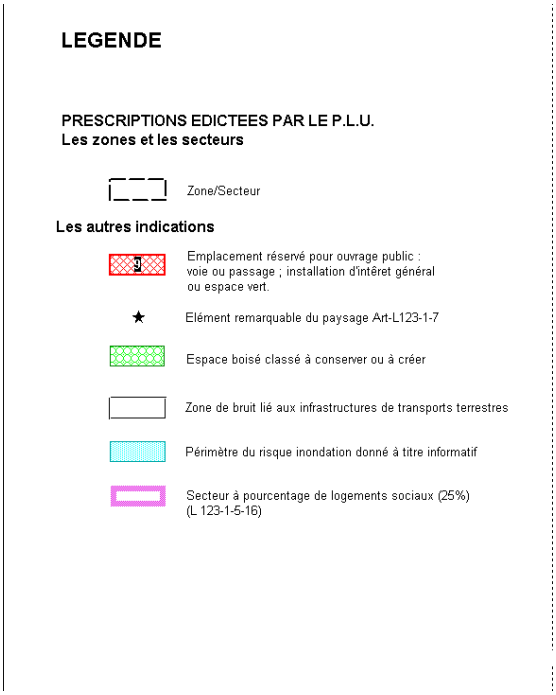
~~2 - Dans les secteurs à % de logements sociaux, en application de l'article L-123-1-5.16° du Code de l'Urbanisme identifié aux pièces graphiques du règlement, toute construction à usage d'habitat et toute opération d'aménagement à usage d'habitat doivent affecter au minimum 25 % de la surface de plancher à du logement locatif social. Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur plusieurs lots et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.~~

2 - En application de l'article L-123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme identifié aux pièces graphiques du règlement, pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant plus de 400 m² de surface de plancher affectés à du logement, ou bien comportant plus de 2 logements ou plus de 2 lots, il est exigé qu'au moins 30% de la surface de plancher du programme de logement ou au moins 30% du nombre de logements soient affectés à du logement locatif social.

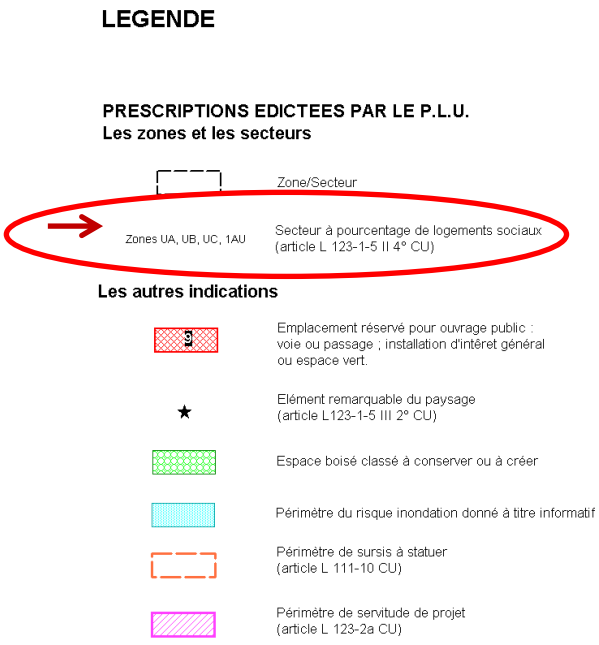
3 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans le Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU.

(…)

Modification du règlement graphique



PLU approuvé le 19 décembre 2013



Projet de 4eme modification

OBJET 2 - ACTUALISATION REGLEMENTAIRE SUITE A L'APPLICATION DE LA LOI ALUR

2.1. Encadrement de la constructibilité des zones UB, UC, UFc, 1AU et suppression du COS

- **Les raisons amenant la modification**

L'esprit de la loi ALUR

La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a notamment modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme en supprimant le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.), ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le Plan Local d'Urbanisme.
Entrée en vigueur le 27 mars 2014 et d'application immédiate, la suppression du COS et de la possibilité de fixer des tailles minimales de terrain doit être prise en compte dans les procédures en cours, y compris lorsque le projet de PLU a été arrêté ou approuvé.

Pour l'heure, en l'absence de décret, la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains ne remet pas en cause la structure réglementaire par article des documents d'urbanisme.
Les articles 5 et 14 continuent donc d'exister sans qu'ils leur soient possibles de définir de règles spécifiques concernant les deux dispositions supprimées.

En conséquence il s'agit donc de supprimer les dispositions précédemment mises en place sans pour autant faire disparaître les articles.
A Lespinasse, cette modification touche toutes les zones concernées par le COS (UB, UC, UFc et 1AU), ainsi que toutes les zones pour lesquelles était identifiée une taille minimale des parcelles (UB, UC, UF et A).

C'est dans une logique d'accroissement de l'offre en logements que le législateur a souhaité supprimer le COS et la taille minimale des parcelles avec la loi ALUR, jugeant ces outils réducteurs et peu adaptés aux exigences du développement durable et aux objectifs de modération de consommation d'espace.
Pour autant, il apparaît nécessaire de tempérer cet argumentaire, dans la mesure où les communes soumises à d'importantes pressions foncières ont souvent recouru au COS pour encadrer la croissance urbaine au regard des capacités d'accueil du territoire (voiries, réseaux, équipements, etc.), plus que pour limiter les droits à construire.

De fait une suppression du COS non maîtrisée pourrait :

- Remettre en cause l'équilibre global du PADD, et donc du PLU ;
- Fragiliser le rapport de compatibilité du document d'urbanisme communal avec le SCOT ;
- Fragiliser la capacité d'accueil des réseaux ;
- Remettre en cause les formes urbaines existantes et désirées.

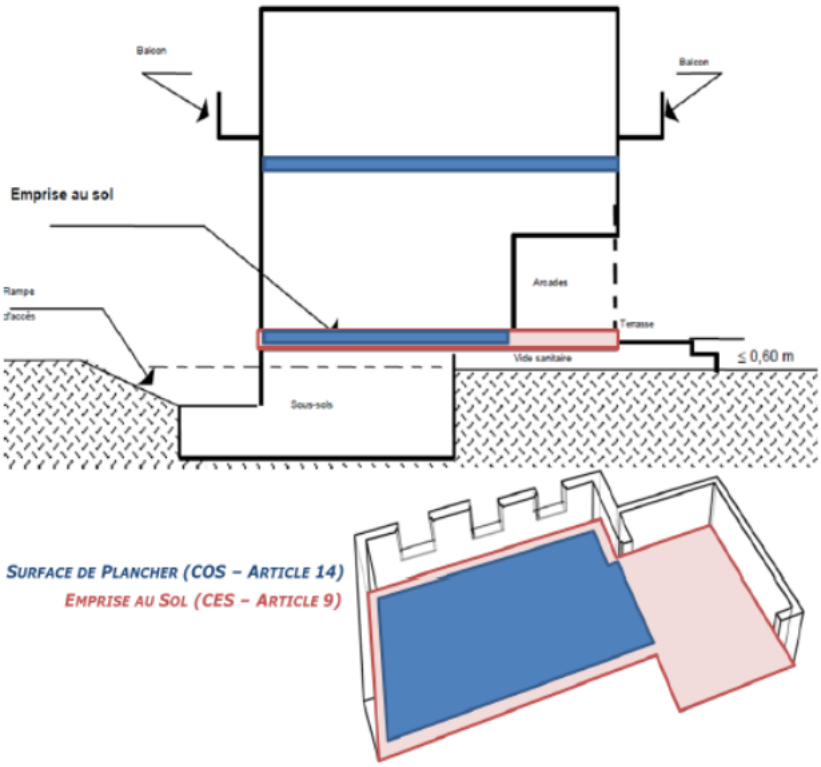
Afin de parvenir au plus proche des objectifs de la loi Alur, et notamment d'accroître « *l'offre en logements* ***dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires*** **»** il apparaît **primordial d'évaluer les conséquences potentielles de la suppression du COS avant d'envisager d'éventuelles mesures compensatoires** pour corriger les effets induits non prévus et non souhaités qui pourraient se faire jour.

En d'autres termes, si la commune ne souhaite pas entraver la densification des secteurs bâtis, l'objectif demeure de maîtriser le développement des zones urbaines, tout en préservant les formes urbaines du territoire.

Un changement d'unité de mesure

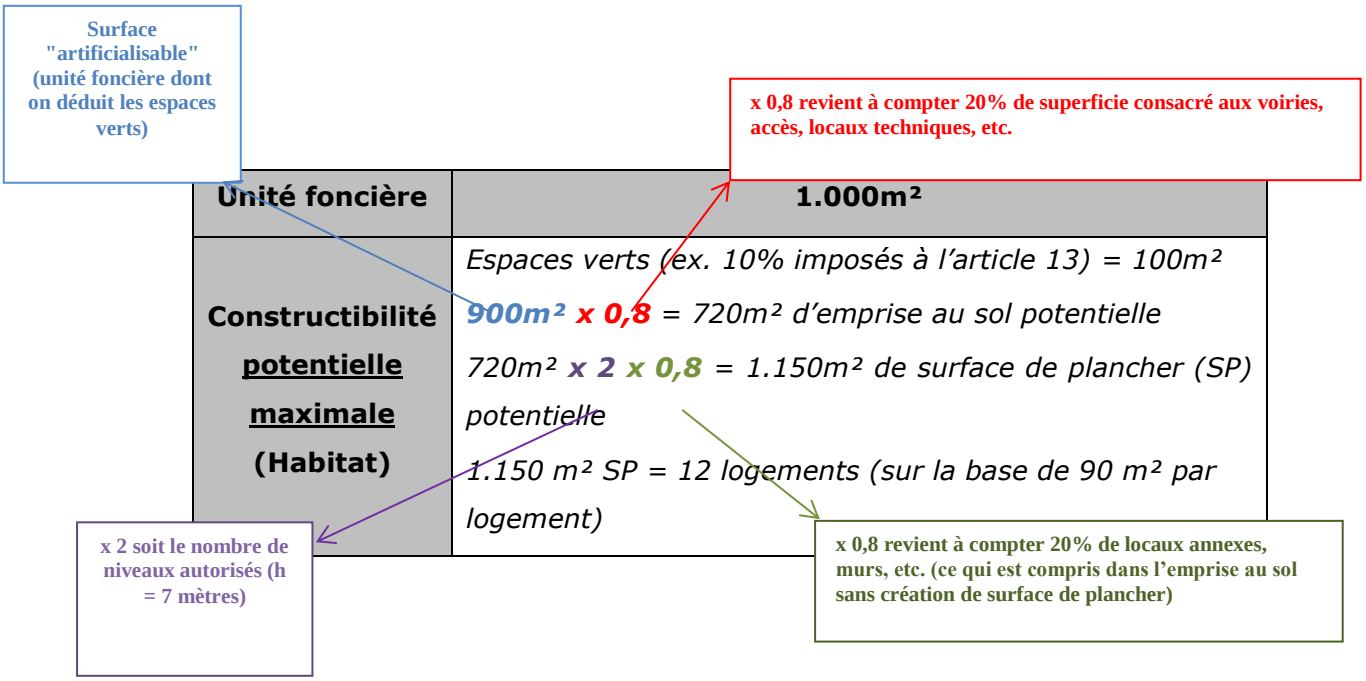
La disparition du COS entraîne des conséquences pour la surface de plancher qui ne peut plus être définie au prorata de la surface d'un terrain.
Qu'il s'agisse de l'évaluation de la constructibilité « post ALUR », ou à terme des mesures compensatoires, les auteurs de PLU sont donc désormais « obligés » de se référer à d'autres outils, et de croiser ceux-ci entre eux, pour définir les formes urbaines et pour aborder la question des densités.

La difficulté principale consiste donc à garder à l'esprit les différences induites par le changement d'unité de mesure : on pense notamment au Coefficient d'Emprise au Sol (CES), défini à l'article 9 du règlement écrit, qui exprime l'emprise au sol.
Cette dernière correspond à la projection verticale des constructions : à la différence de la surface de plancher, elle intègre les murs, les locaux annexes, les garages et les surfaces non closes. En revanche, elle ne se rapporte qu'à un seul niveau.



➢ **Evaluer les incidences de la suppression du C.O.S. : éléments de méthode**

Pour évaluer la constructibilité potentielle en l'absence de COS, voici l'exemple d'un terrain de 1000m² pour lequel le COS a disparu, en l'absence de CES, sur lequel 10% d'espaces verts sont exigés et avec une hauteur permise de 7 mètres.



Potentiel n'est pas faisabilité :

Afin de parvenir au plus proche des objectifs fixés le recours à des coefficients de pondération permet d'obtenir une évaluation des potentiels de construction. Cette démarche purement théorique n'est toutefois en rien assimilable à une projection car celle-ci dépendrait, d'un grand nombre de paramètres dont bon nombre ne sont pas quantifiables (mobilisation du foncier, ancienneté du bâti, attachement sentimental, etc.) mais aussi en raison d'une faisabilité économique et financière qui relèverait d'une étude particulière attachée à chaque projet.
Les constructibilités potentielles exprimées devront s'entendre comme des maximas et non comme un état de fait. Celles-ci demeurent, et malgré les réserves émises, un passage obligé pour prendre la mesure des conséquences de la suppression du COS au regard de la formulation actuelle du règlement de la commune.

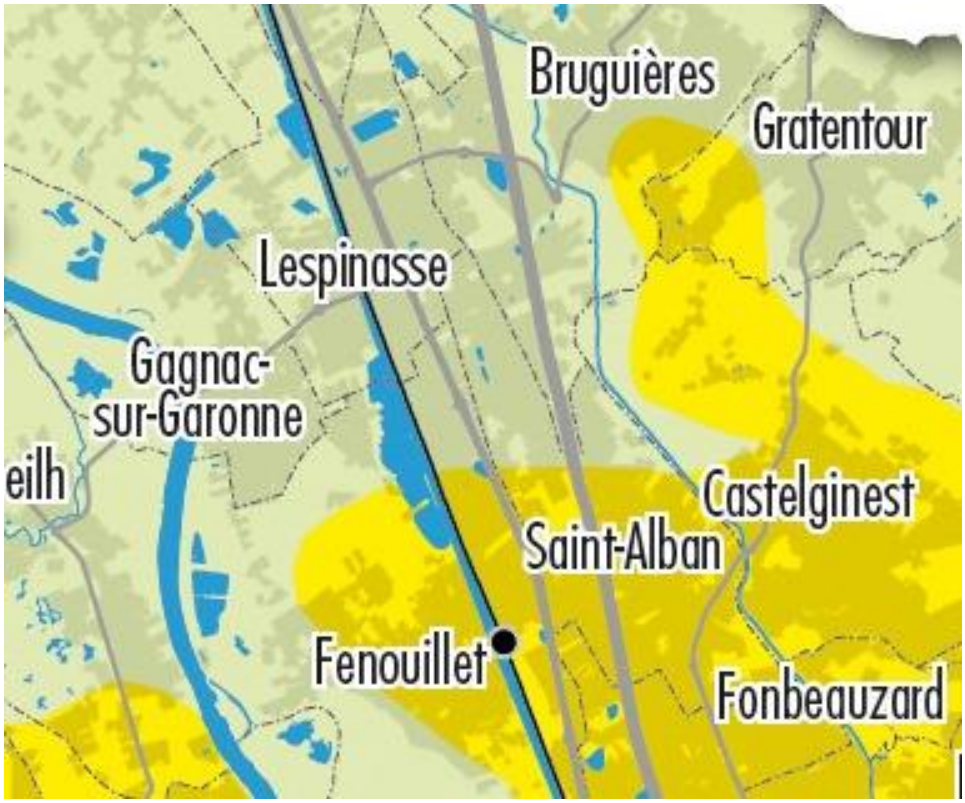
Pour chaque zonage et sous-zonage du PLU de Lespinasse, la notice suivante présente un rappel des principales règles du PLU, approuvé et opposable depuis le 19 décembre 2013, qui encadrent, d'une façon ou d'une autre, la constructibilité des terrains.
A la suite de ce rappel, il est proposé de tenter de cerner l'évolution possible du PLU suite à la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains, afin d'envisager la manière avec laquelle l'actuel projet de 4eme modification pourrait proposer de nouveaux outils d'encadrement de l'urbanisation et des formes urbaines.
Ces coefficients de pondération sont principalement l'emprise au sol (article 9) et le coefficient d'espaces verts ou non-artificialisés (article 13).

L'étude suivante se base sur une expertise de l'ensemble des zones urbaines du PLU de Lespinasse, s'appuyant notamment sur des projections appliquées à des parcelles représentatives, par leur taille et leurs caractéristiques.
Dans la commune, la problématique principale concerne essentiellement la suppression du COS qui existait pour les zones UB, UC, UFc et 1AU, tandis que la réglementation de la superficie minimale des terrains ne concernait que les zonages UB, UC, UF et A.

Les tableaux présentés ci-dessous sont des projections basées sur la constructibilité avant suppression du COS, après sa suppression puis avec le recours aux coefficients de pondération : coefficient d'emprise au sol et coefficient d'espace vert.
Pour rappel, les calculs utilisés pour réaliser ces projections sont établis sur la base :

- de 20% de superficie consacré aux voiries, accès, locaux techniques, etc. ;
- de 20% de locaux annexes, murs, etc. (ce qui est compris dans l'emprise au sol sans création de surface de plancher) ;
- avec une moyenne estimée de 90 m² par logement ;

Les propositions d'encadrement de la forme urbaine proposées au travers des coefficients d'emprise au sol et d'espace vert, s'inscrivent en cohérence avec les orientations du SCOT approuvé le 12 décembre 2013 pour la commune de Lespinasse.
Pour rappel, la commune est située en territoire de développement mesuré.



Densités brutes (recommandations)

Territoires mixtes	Densité Individus[1] / Ha	Nombre de Logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	200 Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'agglo.)	200 Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140 Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				BHNS[2]	400 m
	100 Densités moyennes	35	20		Autres territoires de la Ville intense
Développement mesuré	55 Densités moyennes	15	10		Pôles de services et noyaux villageois
	30 Densités maximales	10	–		Hors pôles de services et hors noyaux villageois

(1) Habitant + emploi.
(2) Bus à Haut Niveau de Service.

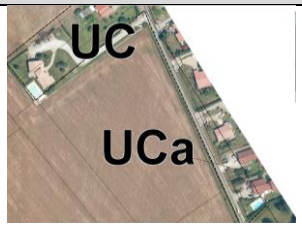
➢ **Evaluation de l'impact de la suppression du COS et proposition d'encadrement de la forme urbaine**

ZONAGE	**UA**	
SOUS-ZONAGE	UAa	UAb
PLU approuvé le 19.12. 2013		
Article 5 : Caractéristiques des terrains	NR	-
Article 9 : Emprise au sol	NR	-
Article 10 : Hauteur	12m	9m
Article 13 : Espaces libres et verts à créer	NR	-
Article 14 : COS	NR	-
Simulation de constructibilité		
	 **UAa**	 **UAb**
PLU 2013	- Pas d'emprise au sol - Pas de COS	- Pas d'emprise au sol - Pas de COS
Projection suppression COS	-	-
4eme Modification du PLU		
	Pas de modification	Pas de modification

ZONAGE	UB				
SOUS-ZONAGE	UBa	UBb	UBc	UBd	UBf
PLU approuvé le 19.12. 2013					
Article 5 : Caractéristiques des terrains	NR AC[1] ou 1500 m²	NR AC ou 1500 m²	NR AC ou 1500 m²	NR AC ou 1500 m²	NR AC ou 1500 m²
Article 9 : Emprise au sol	NR	NR	NR	NR	NR
Article 10 : Hauteur	Hauteur existante ou 6,5m	Hauteur existante ou 6,5m	Hauteur existante ou 6,5m	Hauteur existante ou 6,5m	Hauteur existante ou 9m
Article 13 : Espaces libres et verts à créer	NR	NR	NR	NR	NR
Article 14 : COS	NR	0,35 AC ou 0,15	0,20	0,35 AC ou 0,15	0,35 AC ou 0,15
Simulation de constructibilité					
UB					
	 **UBa**	 **UBb (500 m² avec AC)**	 **UBc (1000 m²)**	 **UBd (300 m² avec AC)**	 **UBf (potentiel foncier limité)**
PLU 2013	Pas de COS	175 m² SP (1-2 log.)	200 m² (2 log.)	105 m² SP (1 log.)	Parcelles en lanières traversées par une voie + règles de stationnement contraignantes
Projection suppression COS	-	640 m² SP (7 log.)	1280 m² SP (14 log.)	384 m² SP (4 log.)	
4eme Modification du PLU					
		CES = 0,25 et CEV = 10%	**CES = 0,25 et CEV = 10 %**	**CES = 0,25 et CEV = 10%**	Pas de potentiel important de constructibilité nécessitant des mesures de pondération
	Pas de modification	200 m² SP (2 log.)	400 m² SP (4-5 log.)	120 m² SP (1 log.)	

Dans l'ensemble, l'évolution potentielle consécutive à la suppression du COS aboutit au triplement, voire au quadruplement de la constructibilité de ces secteurs. L'objectif est dès lors, d'ajuster les règles pour préserver les formes urbaines, les densités de la zone UB et ses secteurs, dans le respect de objectifs de croissance, de l'équilibre communal et d' un territoire inscrit en développement mesuré dans le SCOT Une évolution des règles est donc proposée visant à maintenir une constructibilité équivalente à celle pré existante à la suppression du COS, (qui par ailleurs était compatible avec les densités du SCOT). Il s'agit de l'introduction d'un coefficient d'emprise au sol de 0,25 en UBb, UBc et UBd ainsi qu'un coefficient d'espaces verts de 10% pour l'ensemble de ces secteurs, le but étant essentiellement pour ce dernier de garantir la non imperméabilisation totale des terrains.

[1] AC = assainissement collectif

ZONAGE	UC	
SOUS-ZONAGE	**UC**	**UCa**
PLU approuvé le 19.12. 2013		
Article 5 : Caractéristiques des terrains	NR AC ou 1500 m²	NR AC ou 2000 m²
Article 9 : Emprise au sol	NR	30%
Article 10 : Hauteur	6,5m	7m
Article 13 : Espaces libres et verts à créer	NR	NR
Article 14 : COS	0,15 ou 0,20 AC	0,10 ou 0,20 AC
Simulation de constructibilité		
	 **UC** **(1000 m²)**	 **UCa** **(500 m²)**
PLU 2013	150 m² SP (1-2 log.) 200 m² SP (2 log.) AC	50 m² SP 100 m² SP (1 log.) AC
Projection suppression COS	1280 m² SP (14 log.)	240 m² SP (2-3 log.)
4eme Modification du PLU		
	CES = 0,25 et CEV =10%	**CES = 0,25 et CEV =10%**
	400 m² SP (4-5 log.)	200 m² SP (2 log.)

Dans l'ensemble, l'évolution potentielle consécutive à la suppression du COS aboutit au doublement, voire à la multiplication par 6 de la constructibilité de ces secteurs. L'objectif est dès lors, d'ajuster les règles pour préserver les formes urbaines, les densités de la zone UC et UCa d'habitat aéré dans le respect de objectifs de croissance, de l'équilibre communal et d' un territoire inscrit en développement mesuré dans le SCOT Une évolution des règles est donc proposée visant à maintenir une constructibilité équivalente à celle pré existante à la suppression du COS, (qui par ailleurs était compatible avec les densités du SCOT). Il s'agit de l'introduction d'un coefficient d'emprise au sol de 0,25 en UC et UCa, ainsi qu'un coefficient d'espaces verts de 10%, le but étant essentiellement pour ce dernier de garantir la non imperméabilisation totale des terrains.

ZONAGE	UF		
SOUS-ZONAGE	**UFa**	**UFb**	**UFc**
PLU approuvé le 19.12. 2013			
Article 5 : Caractéristiques des terrains	NR AC ou 2000 m²	NR AC ou 2000 m²	NR AC ou 2000 m²
Article 9 : Emprise au sol	60% (sauf équipement)	60% (sauf équipement)	60% (sauf équipement)
Article 10 : Hauteur	10m (industrie) ou 6,5m	7m	9m
Article 13 : Espaces libres et verts à créer	NR	NR	NR
Article 14 : COS	NR	NR	0,40
Simulation de constructibilité			
UF			
PLU 2013	Pas de COS	Pas de COS	
Projection suppression COS	Non concerné (secteur d'accueil d'activités)		
4eme Modification du PLU			
	Pas de modification	Pas de modification	Suppression du COS

<table>
<tr><th>ZONAGE</th><th colspan="2">AU</th></tr>
<tr><th>SOUS-ZONAGE</th><th>1AU</th><th>2AU</th></tr>
<tr><td colspan="3"><u>PLU approuvé le 19.12. 2013</u></td></tr>
<tr><td>Article 5 :
Caractéristiques des terrains</td><td>NR</td><td>NR</td></tr>
<tr><td>Article 9 :
Emprise au sol</td><td>NR</td><td>NR</td></tr>
<tr><td>Article 10 :
Hauteur</td><td>6,5m (sauf équipement)</td><td>6,5m</td></tr>
<tr><td>Article 13 :
Espaces libres et verts à créer</td><td>NR</td><td>NR</td></tr>
<tr><td>Article 14 :
COS</td><td>0.30</td><td>0</td></tr>
<tr><td colspan="3">Nota : Les zones AU, en tant que zones d’extension urbaine nécessitent une approche légèrement différente. Elles sont ainsi prises de façon globale, à l’échelle de la zone toute entière, d’autant qu’elles ont susceptibles de faire l’objet d’un redécoupage parcellaire lors de l’entrée dans la phase opérationnelle de leur aménagement.</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>Simulation de constructibilité</u></td></tr>
<tr><td colspan="2">Ce secteur fait l’objet d’un projet en cours de réalisation avec un programme de 40 logements.
Ce projet a été élaboré sur la base d’une Orientation d’aménagement et du règlement du PLU approuvé le 19.2.2013 (confère règles ci-dessus)

Il apparaît donc ici nécessaire de proposer un CES permettant de se rapprocher au maximum du potentiel de constructibilité existant avant la suppression du COS, en vue de favoriser la cohérence avec le projet en cours de réalisation.</td><td>

1AU : 2 hectares</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>PLU 2013</u></td><td>6 000 m² SP (66 logements)</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Projection suppression COS</u></td><td>25 600 m² SP (284 logements)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2"><u>4eme Modification du PLU</u></td><td>CES = 0,25 et CEV = 10%</td></tr>
<tr><td>8 000 m² SP (88 logements)</td></tr>
</table>

- **Les modifications du PLU proposées**

Modification de l'article 9 des zones UB, UC et 1AU

Il est proposé de fixer dans le règlement écrit les emprises au sol suivantes :

- 25% pour les secteurs UBb, UBc et UBd ;
- 25% pour l'ensemble de la zone UC (dont secteur UCa) ;
- 25% pour la zone 1AU

Voici un exemple de modification pour la zone UB :

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

~~Non réglementé~~

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière en secteurs UBb, UBc et UBd.

Modification de l'article 14 des zones UB, UC et 1AU

Afin de préserver l'harmonie des formes urbaine et de limiter l'artificialisation des sols, il est proposé de fixer dans le règlement écrit un pourcentage d'espaces libres et verts de 10% pour les zones UB, UC et 1AU.
Voici un exemple de modification pour la zone UB :

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces libres et plantations :

1 - Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé par son doublement.

2 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement.

Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement.

3 - Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4 – Espaces libres et verts à créer

10 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Modification de l'article 14 des zones UB, UC et 1AU

Il est enfin proposé de modifier la rédaction de l'article 14 des zones UB, UC et 1AU afin d'y faire état de la suppression de toute référence à une quelconque réglementation en matière de coefficient d'occupation du sol, dans la mesure où celui-ci a été supprimé par la loi ALUR.

Voici un exemple de modification pour la zone UB :

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~1 - Secteur UBa : il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.~~

~~2 - Secteurs UBb, UBd et UBf :~~
~~2.1. Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : le coefficient d'occupation du sol est fixé à :~~
~~- 0,40 pour les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de bureau et de service.~~
~~- 0,35 pour les autres constructions.~~
~~2.2. Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : le coefficient d'occupation des sols est fixé à :~~
~~- 0,30 pour les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de bureau et de service.~~
~~- 0,15 pour les autres constructions.~~

~~3 - Secteur UBc : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.~~

~~4 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif~~

Sans objet

2.2. Constructibilité en zones A et N

➢ **Les raisons amenant la modification**

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), d'application immédiate, a modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières.

Hormis les STECAL (secteurs de taille et capacité limitée), qui pourront être créés lors d'une procédure de révision du PLU (sous certaines conditions), la loi ALUR a rendu impossible les changements de destination et l'extension des bâtiments existants en zones agricoles, naturelles et forestière (hormis les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, en zone A des PLU).

Toutefois, la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, d'adoption plus récente, permet le changement de destination sous réserve d'identification des bâtiments au document graphique, ainsi que les extensions des bâtiments d'habitation mais sous réserve d'encadrement règlementaire très strict.
Les dispositions de cette dernière loi ne sont pas des obligations mais des possibilités que la commune de Lespinasse souhaite néanmoins intégrer dans le cadre des possibilités ouvertes par le PLU en vigueur.

➢ **Les modifications du PLU proposées**

En l'absence d'identification au document graphique de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, il est seulement proposé de :

- modifier le règlement de la zone A, en vue d'y autoriser l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole
- modifier le règlement de la zone N, en vue d'y autoriser les extensions limitées des bâtiments d'habitation existants.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Les constructions, y compris à usage d'habitation, et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et localisées au siège d'exploitation.

Pour les constructions et installations existantes autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, l'adaptation et la réfection sont possibles.

Sont autorisés les extensions des constructions sous conditions :

- de ne pas excéder 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
- de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site.

(…)

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Tous secteurs :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de bassins de retenues d'orages.
- Les aires de stationnement et de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions et installations existantes, l'adaptation et la réfection sont possibles. Sont autorisées les extensions des constructions sous conditions :

- ne pas excéder 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

(…)

2.3 Suppression de l'obligation de surface minimum en vue de rendre un terrain constructible

- **Les raisons amenant la modification**

La Loi ALUR supprime la possibilité d'imposer une surface minimum de terrain (article 5) en vue de le rendre constructible, ce qui était nécessaire par le passé notamment pour permettre l'implantation de filières autonomes d'assainissement.

Cela implique un toilettage du PLU en vue de supprimer aux articles 5 du règlement toute référence faite à cette obligation devenue illégale, et ce dans les zones UB, UC, UF et A.

La suppression de la taille minimale des terrains sur ces zones n'a pas un impact sur la constructibilité de ces terrains en assainissement autonome, puisque aujourd'hui des progrès technologiques avec le développement des filières compactes ont entrainé une diminution des surfaces consacrées à ces installations.

- **Les modifications du PLU proposées**

Dans le PLU de Lespinasse, plusieurs zones apparaissaient concernées par une réglementation des caractéristiques des terrains : il s'agit des zones UB, UC et UF.

Voici un exemple de modification proposée pour la zone UB :

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

~~Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif : Non réglementé.~~

~~Terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif : Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1500 m2.~~

2.4 Actualisation des références au Code l'urbanisme

➢ **Les raisons amenant la modification**

Au-delà des dispositions relatives au COS et aux caractéristiques des terrains, la loi ALUR a également opéré une renumérotation de certains articles du Code de l'urbanisme qu'il convient d'actualiser dans le règlement écrit, ainsi que dans le règlement graphique.

➢ **Les modifications du PLU proposées**

Il convient donc d'intégrer comme suit ces modifications :

- actualisation des références législatives en matière d'obligation de réalisation de logements sociaux dans le règlement écrit comme dans le règlement graphique (article L123 1-5 16° remplacé par l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme) ;

- actualisation des références législatives en matière de protection des éléments remarquables du paysage dans le règlement graphique (article L123 1-5-7 remplacé par l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme).

Modification du règlement écrit :

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

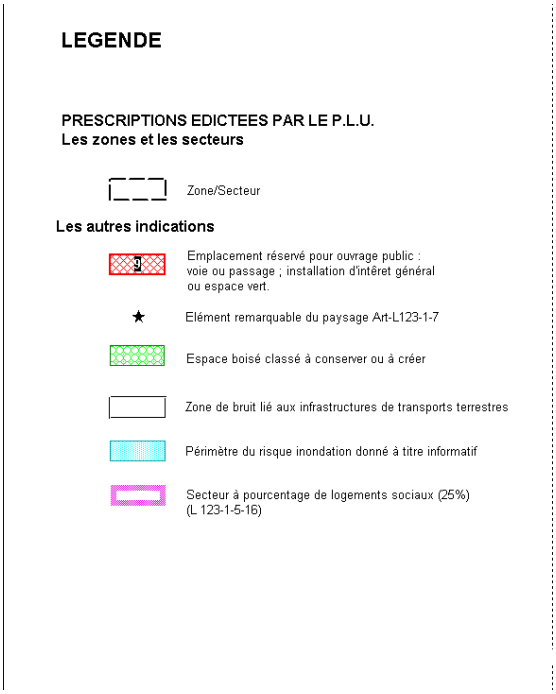
1 - Les constructions et opérations ne sont autorisées que si elles sont réalisées sous forme d'une opération d'aménagement recouvrant l'ensemble de la zone 1AU et compatibles avec l'orientation d'aménagement intégrée au présent PLU.

~~2 - Dans les secteurs à % de logements sociaux, en application de l'article L 123-1-5.16° du Code de l'Urbanisme identifié aux pièces graphiques du règlement, toute construction à usage d'habitat et toute opération d'aménagement à usage d'habitat doivent affecter au minimum 25 % de la surface de plancher à du logement locatif social. Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur plusieurs lots et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.~~

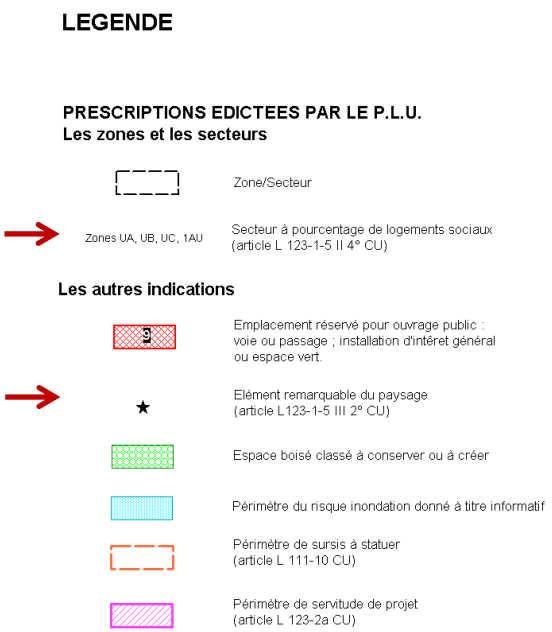
2 - En application de l'article L-123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme identifié aux pièces graphiques du règlement, pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant plus de 400 m² de surface de plancher affectés à du logement, ou bien comportant plus de 2 logements ou plus de 2 lots, il est exigé qu'au moins 30% de la surface de plancher du programme de logement ou au moins 30% du nombre de logements soient affectés à du logement locatif social.

(…)

Modification du règlement graphique :



PLU approuvé le 19 décembre 2013



Projet de 4eme modification

OBJET 3 - MISES A JOUR DU PLU ET ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

3.1. Classement de la zone UC Beldou/Peyrallies/La Beauté en zone UBc suite à son raccordement à l'assainissement

➢ **Les raisons amenant la modification**

Le PLU de Lespinasse distingue 3 zones urbaines à vocation d'habitat :

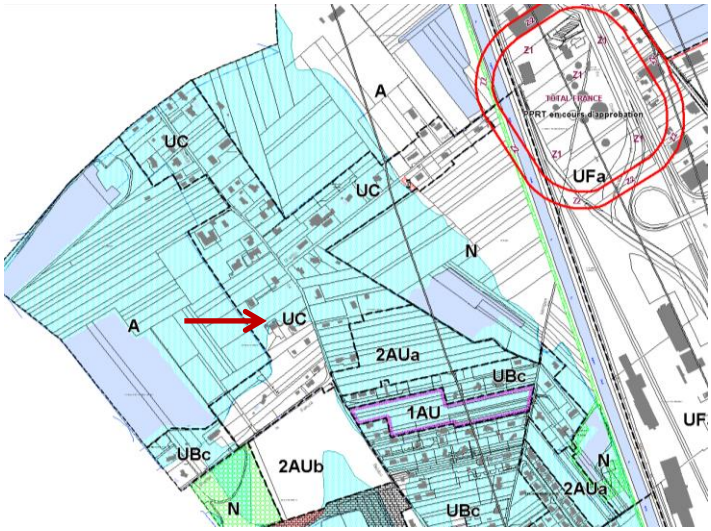
- La zone UA correspond à des parties de l'agglomération où les constructions sont plus élevées et la densité plus forte. C'est une zone urbaine affectée principalement à l'habitat, aux commerces et services.

- La zone UB correspond à une zone à dominante d'habitation récente, essentiellement pavillonnaire, accueillant également des équipements collectifs et des constructions à usage artisanal, commercial, de services et de bureaux. Elle est desservie par le réseau d'assainissement.

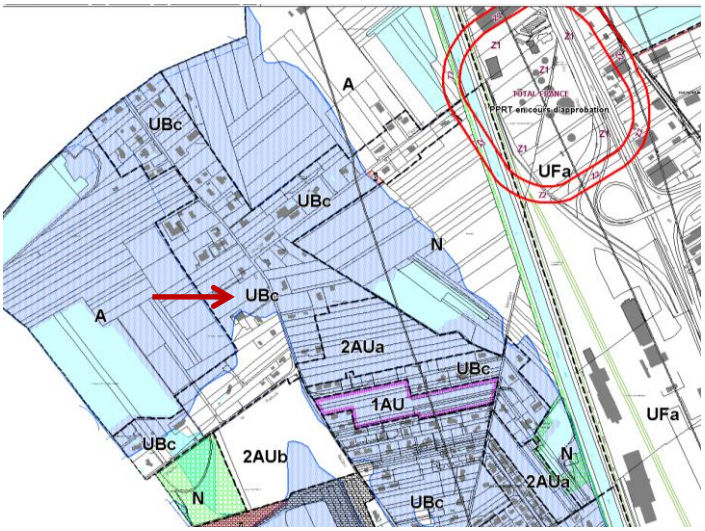
- La zone UC correspond à une zone d'habitat diffus partiellement bâtie, non desservie par un réseau d'assainissement collectif et dans laquelle existent notamment des constructions liées à l'activité maraîchère.

Suite à l'urbanisation en 2014 des secteurs Beldou, Peyrallies et La Beauté, ainsi qu'à leur raccordement au réseau d'assainissement collectif, la commune souhaite modifier leur zonage en les faisant évoluer de UC vers UBc.
En effet, ces deux secteurs apparaissent similaires du point de vue de la morphologie urbaine, avec de grandes parcelles en lanières accueillant majoritairement de l'habitat individuel raccordé au réseau d'assainissement collectif.

➢ **Les modifications du PLU proposées**



PLU approuvé le 19 décembre 2013



Projet de 4eme modification

3.2. Autorisation des toits-terrasses dans le règlement de l'ensemble des zones

- **Les raisons amenant la modification**

Le règlement actuel du PLU apparait restrictif de par sa limitation de l'architecture et de l'aspect extérieur au respect de l'architecture traditionnelle.
Hors aujourd'hui avec les obligations d'application de la RT2012 et d'économie d'énergie, de nouveaux concepts architecturaux et énergétiques se développent (par exemple l'usage des panneaux solaires, le recours à des revêtements de façade type bardage bois, etc.)

Il est donc proposé dans cette modification du PLU de compléter l'article 11 par des prescriptions nécessaires pour permettre l'accueil et l'encadrement de l'aspect extérieur, notamment du point de vue des toitures, en vue de permettre l'autorisation des toitures terrasses dans l'ensemble des zones.

- **Les modifications du PLU proposées**

Exemples de modifications proposées pour l'article UA 11 :

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

2 - TOITURES :

A l'exclusion des vérandas et des abris-jardins démontables, les toitures doivent être en tuiles canal ou similaire et leur pente comprise entre 30 et 35 %.
Toutefois, dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture existante.
Les toitures terrasses sont autorisées, si elles s'inscrivent en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec l'environnement.

(…)

3.3. Harmonisation des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **Les raisons amenant la modification**

Au fil du temps et des retours d'expérience liés à l'instruction des autorisations d'urbanisme, il s'est avéré que l'interprétation des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) pouvait prêter à confusion, en raison de l'insuffisante différenciation entre voies et emprises autres que voirie dans l'ensemble des zones hormis la zone 1AU.

Pour cette raison, la présente 4eme modification du PLU de Lespinasse entend préciser la règle établie à l'article 6 du règlement écrit de l'ensemble des zones en reprenant la formulation existante de l'article 1AU 6.

- **Les modifications du PLU proposées**

Pour exemple, voici les modifications apportées aux articles 6 de la zone UA et UB :

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

.

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement.

2 - Dans le secteur UAa, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement de la RD 63 ;

3 - Dans le secteur UAb, toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance de la limite d'emprise de la RD 63 et de la RD 820 au plus égale à 20 mètres;

4 - Les aménagements et agrandissements de bâtiments existants en recul de l'alignement pourront être admis sans tenir compte des dispositions des paragraphes 2 et 3 ci-dessus, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

5 - Implantations par rapport aux emprises publiques autres que voirie :
Toute construction doit être implantée à 1,50 mètre au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (espaces publics non destinés à la circulation automobile).

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance :
- Secteurs UBa, UBb, UBc et UBe :

- de l'axe de la RD 63 au moins égale à 15 mètres ;
- de l'axe de la RD 63g au moins égale à :
  - 25 m pour les constructions à usage d'activités ;
  - 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 4 m.

- Secteur UBd :

- de l'axe de la RD 820 au moins égal à 75 m.
- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 4 m.

- Secteur UBf :

- de la limite d'emprise des voies au moins égale à 4 m.

2 - Il n'est pas fixé de marge de recul :

- pour les piscines enterrées non couvertes, sauf pour les voies suivantes :
  - la RN 20, les routes départementales
  - la rue des lacs, le chemin de Beldou, le chemin de la Beauté, le chemin du parc, en bordure desquelles s'appliquent alors les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus,
- lorsque les voies sont constituées par des servitudes ou des accès en copropriété ou indivision.

3 - L'implantation en limite des voies et emprises publiques est autorisée pour les équipements et bâtiments publics (y compris extensions).

4 - En bordure du Canal latéral à la Garonne, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites du Domaine Public Fluvial au moins égale ;

- 6 m pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau ;
- 13 m pour les autres constructions.

5 - Implantations par rapport aux emprises publiques autres que voirie :
Toute construction doit être implantée à 1,50 mètre au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (espaces publics non destinés à la circulation automobile).

~~5~~ 6 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

3.4. Harmonisation des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zones UB, UC et 1AU

➢ Les raisons amenant la modification

Au fil du temps et des retours d'expérience liés à l'instruction des autorisations d'urbanisme, il s'est avéré que l'interprétation des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) apparaissait trop complexe.

Il s'avère notamment qu'une ambiguïté peut découler de l'interprétation du terme « annexe », plusieurs permis de construire ayant désigné par ce biais la réalisation d'un garage accolé à l'habitation principale.

Plus largement, la règle concernant les annexes n'apparaît pas suffisamment explicite au regard des règles s'appliquant aux autres constructions, de même que celle concernant les piscines couvertes qui n'ont pas lieu d'être distinguées des autres constructions.

Pour cette raison, la présente 4eme modification du PLU de Lespinasse entend préciser la règle établie à l'article 7 du règlement écrit des zones UB, UC et 1AU, en supprimant la référence aux annexes (UC et 1AU) et en proposant deux possibilités d'implantation clairement formulées pour l'ensemble des constructions :

- une implantation en limite séparative encadrée ;
- une implantation au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

➢ Les modifications du PLU proposées

Pour exemple, voici les modifications apportées à l'article 6 de la zone UC :

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

.

~~1 - 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 3 mètres. La construction en limite séparative pour une seule annexe est autorisée.~~

~~2 - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à 1,5 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.~~

~~3 - Dans le secteur UCa :~~
~~- Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.~~
~~- La construction en limites séparatives est autorisée, pour une seule annexe à l'habitat d'une superficie de 20m2 maximum de surface de plancher.~~

~~Pourront être implantés en limites :~~
~~- le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50 mètres.~~
~~- la façade sous sablière ; la hauteur de ce mur de façade ne devra pas excéder 2,50 mètres sous l'égout du toit et avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50 mètres.~~
~~- le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelles, et dans les mêmes conditions que ci-dessus.~~

~~4 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.~~

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative, sur un linéaire maximum de 10 m, avec une hauteur maximale de 2,80 m sur sablière ou 3,20 m sur acrotère,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Dans les lotissements et les permis de construire valant division foncière, ces règles s'appliquent lot par lot.

2 - Des implantations autres que définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles dans les opérations d'ensemble au vue du plan de masse, lorsqu'il contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.

3 - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à 1,5 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite ou à 80 cm minimum des limites séparatives.

3.5. Modification des règles d'implantation des constructions et des clôtures en vue de faciliter l'entretien des fossés

➢ **Les raisons amenant la modification**

Alors qu'une large partie ouest de la commune apparaît située en zone inondable, la question de l'écoulement des eaux pluviales et de l'entretien des fossés se pose avec acuité sur le territoire communal de Lespinasse.

C'est pourquoi il est proposé de faciliter l'entretien du réseau d'écoulement des eaux par l'instauration de règles d'implantation des constructions facilitant l'accès des services municipaux à ce réseau dans l'ensemble des zones du PLU.

➢ **Les modifications du PLU proposées**

Pour exemple, voici les modifications apportées à la zone UB :

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

.

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 4 m.

2 - Il n'est pas fixé marge de recul :
- pour les piscines enterrées non couvertes, sauf en bordure du chemin de Beldou où elles devront être implantées à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 4 mètres.
- lorsque les voies sont constituées par des servitudes ou des accès en copropriété ou indivision.

3 - En bordure du Canal latéral à la Garonne, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites du Domaine Public Fluvial au moins égale

- 6 m pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau ;
- 13 m pour les autres constructions.

4 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

5 - Implantations par rapport aux emprises publiques autres que voirie :
Toute construction doit être implantée à 1,50 mètre au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (espaces publics non destinés à la circulation automobile).

~~5~~ 6 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

7 - Par rapport à la limite d'emprise des berges des fossés, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres.

3.6. Ajout d'un lexique des termes techniques en fin de règlement écrit

- **Les raisons amenant la modification**

Il est proposé l'ajout d'un lexique en fin de règlement écrit en vue d'éclairer le pétitionnaire, d'expliquer certaines dispositions réglementaires ou bien encore d'éclairer certains termes techniques (par exemple le terme d'emprise au sol qui fait désormais l'objet d'une règlementation jusqu'alors inexistante au sein du PLU).

- **Les modifications du PLU proposées**

LEXIQUE DU REGLEMENT

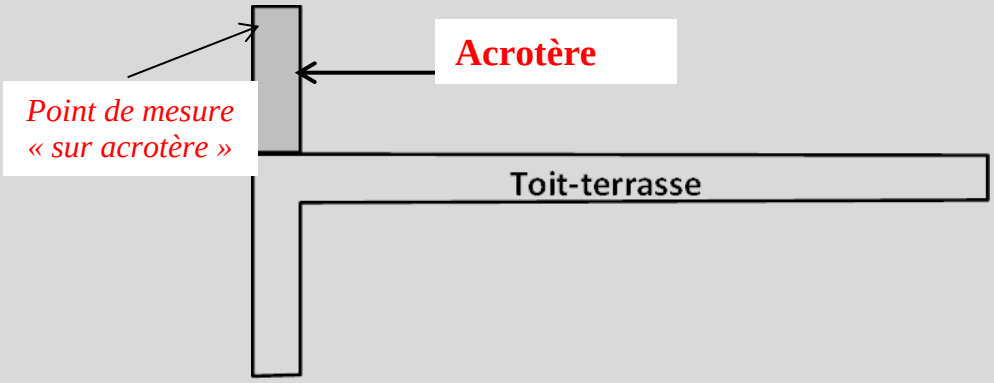
ACCES

L'accès, pour les véhicules motorisés, est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. La côte de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.



AFFOUILLEMENT - EXHAUSSEMENT DES SOLS

Il s'agit de tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Les affouillements et exhaussements des sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement lié à la réalisation de voie privée.

ALIGNEMENT

Juridiquement, l'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Dans le présent règlement, sauf disposition contraire, le terme d'alignement est employé pour désigner indifféremment :

- La limite actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- La limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;
- La limite d'un emplacement réservé* figurant au règlement graphique, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux : habitation, commerce, artisanat, etc.

Les constructions à destination d'habitation

Elles regroupent tous les bâtiments d'habitations, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.
Les hébergements légers de loisirs (maisons légères) sont des constructions à destination d'habitation d'une nature particulière. Elles sont dérogatoires aux règles de construction.
Les résidences de tourisme sont considérées comme des habitations et doivent respecter les règles d'urbanisme du PLU.

Les constructions à destination hôtelière (hébergement hôtelier)

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente, qu'il est possible de distinguer du bâtiment d'habitation, quelle que soit la forme de l'hébergement (bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, motel, bungalow, …).
Quelle que soit la typologie du bâtiment (construction d'un bâtiment classique, hôtel pavillonnaire, bungalows, résidences…), le caractère temporaire de l'hébergement est essentiel, critère auquel s'ajoute celui de l'existence de services qui caractérisent le service hôtelier (réception, restaurant, lingerie…).

Les constructions à destination de bureaux

Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales. Ce sont également des locaux où sont exercées des activités de services, de type direction, conseil, gestion, études, ingénierie, informatique…
Il ne s'agit pas d'activités de présentation et de vente directe au public. Y sont intégrées les professions libérales (médecins, infirmiers, notaires, architectes…).

Les constructions à destination de commerce

Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

Les constructions à destination d'artisanat

Ces constructions abritent une activité artisanale de fabrication et de commercialisation. La qualification de l'artisanat réside essentiellement dans la méthode de fabrication, à dominante manuelle. L'artisanat regroupe des métiers de l'alimentation (boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie, conservation et transformation de viandes, produits laitiers, de la mer, fruits et légumes…), du bâtiment (maçonnerie, plomberie, menuiserie…), d'autres types de fabrication, transformation ou réparation (meubles, textiles, matériel ou matériaux de construction…), ainsi que des métiers de services (cordonnerie, blanchisserie, pressing, coiffure, réparation automobile…).

Les constructions à destination industrielle (locaux industriels)

Elles regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
Elles recoupent très souvent la notion d'installations classées (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement). La nature des équipements utilisés (équipements lourds et usages de machines) ainsi que les procédés de fabrication et les éventuels nuisances qui en résultent pour le

voisinage (bruit, mouvements de véhicules) caractérisent le plus souvent une activité industrielle d'une activité artisanale.

Les constructions à destination agricole ou forestière

Les constructions à destination agricole correspondent notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille Ces constructions sont strictement liées à l'activité agricole et correspondent aux locaux affectés au stockage de la production agricole, à l'hébergement des animaux, au dépôt du matériel agricole, à la transformation des produits provenant de l'exploitation.

Les constructions à destination forestière sont strictement nécessaires à l'activité de gestion forestière.

Les constructions à destination d'entrepôts

Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les constructions à destination d'entrepôt sont directement liées au stockage des produits de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux.

Les constructions à usage à destination de stationnement

Ces constructions correspondent aux parcs de stationnement en silo ou en souterrain, qui ne constituent pas de la surface de plancher hors œuvre nette (SH.O.N.). En effet, les aires de stationnement nécessaires à la construction et imposées par l'article 12 du règlement doivent être distinguées des parcs de stationnement publics ou privés indépendants d'une construction.

Les constructions à destination d'équipements collectifs

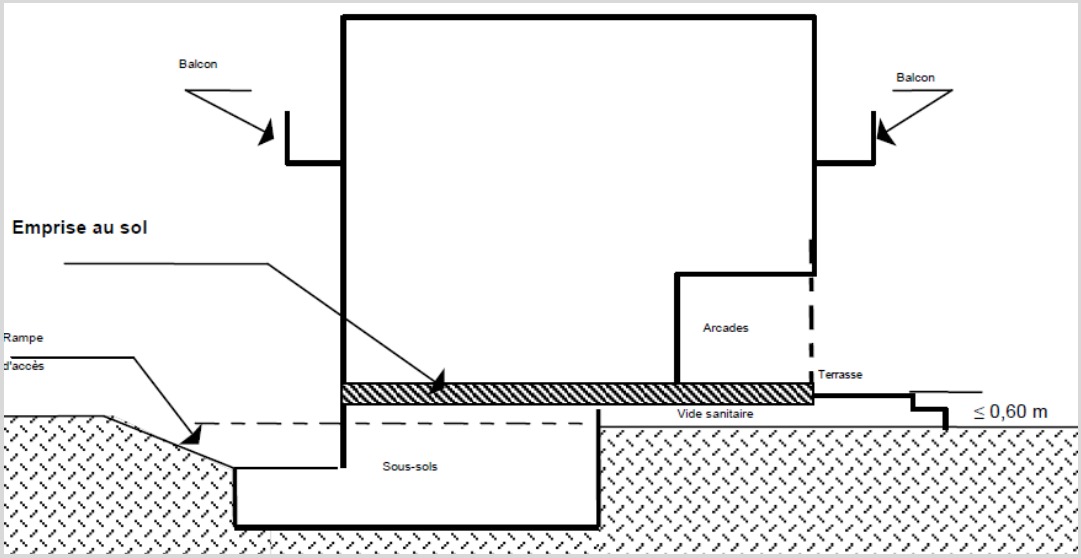
Elles correspondent à une catégorie vaste et ambiguë, qui englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- les équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif).

Un équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacement réservé (Cf. circulaire n° 78-14 du 17 janvier 1978).

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes*, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux.



Le Coefficient d'Emprise au Sol exprime le rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol et la superficie de l'unité foncière supportant le projet de construction.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la

circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses abords (accotements, trottoirs, fossés, talus, etc.).

ESPACES VERTS COLLECTIFS

Les « espaces verts collectifs » excluent les espaces privatifs et les cheminements. Ils sont donc des espaces ouverts et accessibles. Ils devront être plantés et/ou aménagés en aire de jeux ou de détente sécurisées pour le voisinage. Il conviendra ainsi de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

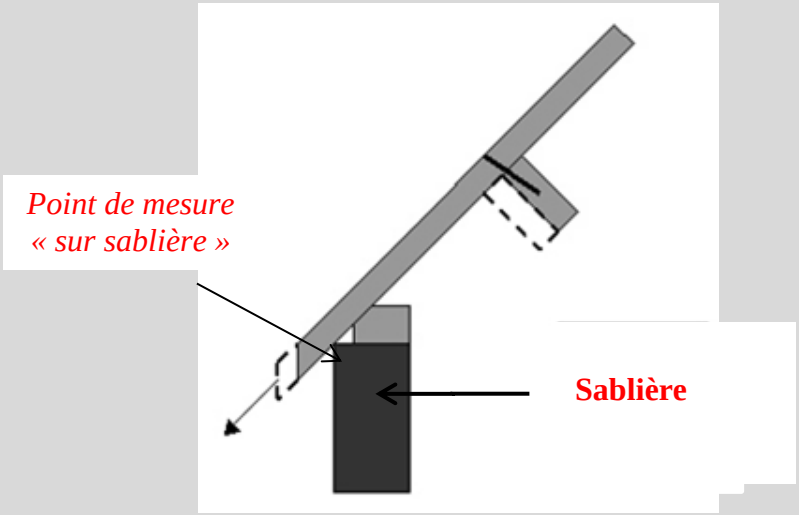
Les surfaces dédiées à la gestion des eaux de pluies et de ruissellement pourront être assimilées aux espaces verts collectifs uniquement si elles permettent d'allier plusieurs fonctionnalités (aires de repos, aires de jeux, lieu de promenade, etc.) et si elles sont traitées de manière paysagère. Dans le cas contraire, les surfaces dédiées à la gestion des eaux de pluies et de ruissellement seront exclues de la surface des espaces verts collectifs imposée par le règlement du PLU.

LIMITE SEPARATIVE

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

SABLIERE

Poutre horizontale venant en appui sur les murs et sur laquelle repose le reste de la charpente.



SOUBASSEMENT :

Un mur de soutènement (ou mur de retenues de terre**)** a pour objet et effet d'empêcher les terres ou les bâtiments d'une propriété de glisser ou de s'abattre sur les terrains situés en contrebas.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs n'étant pas comptabilisée.

De cette superficie, peuvent être déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres
- les cages d'escaliers et des ascenseurs
- les aires de stationnement
- les caves et les celliers en habitat collectif
- les combles non aménageables
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitat collectif
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation) »

SURFACE DE VENTE

Il s'agit des espaces affectés :

- A la circulation de la clientèle pour effectuer des achats ;
- A l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- Au paiement des marchandises ;
- A la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- Les locaux techniques ;
- Les réserves ;
- Les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- Les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- Les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- Les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- Les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente ;
- Les entrepôts ainsi que toutes les zones inaccessibles au public.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

3.7. Mise à jour de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre

- **Les raisons amenant la modification**

La préfecture de la Haute-Garonne a promulgué le 23 décembre 2014 un nouvel arrêté n°2014357-0008 de classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

- **Les modifications du PLU proposées**

Il s'avère donc nécessaire de procéder à l'actualisation du périmètre de classement sonore reporté au document graphique du règlement, ainsi qu'à l'actualisation des documents annexés au PLU.

PARTIE 3
INCIDENCES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Incidences de la procédure de modification sur l'environnement

- **Incidences sur les milieux naturels et sur les espaces agricoles**

Le projet de 4eme modification ne réduit pas la superficie des zones A et N : il ne comporte pas donc pas d'incidence sur les milieux naturels et sur les espaces agricoles.

- **Incidences sur les nuisances et les risques**

En matière de risques liés à l'eau, le projet de modification prévoit de faciliter l'entretien des fossés et de limiter l'artificialisation des sols par l'instauration d'un coefficient d'espaces verts dans les zones urbaines du territoire communal.

- **Incidences sur le patrimoine et les paysages**

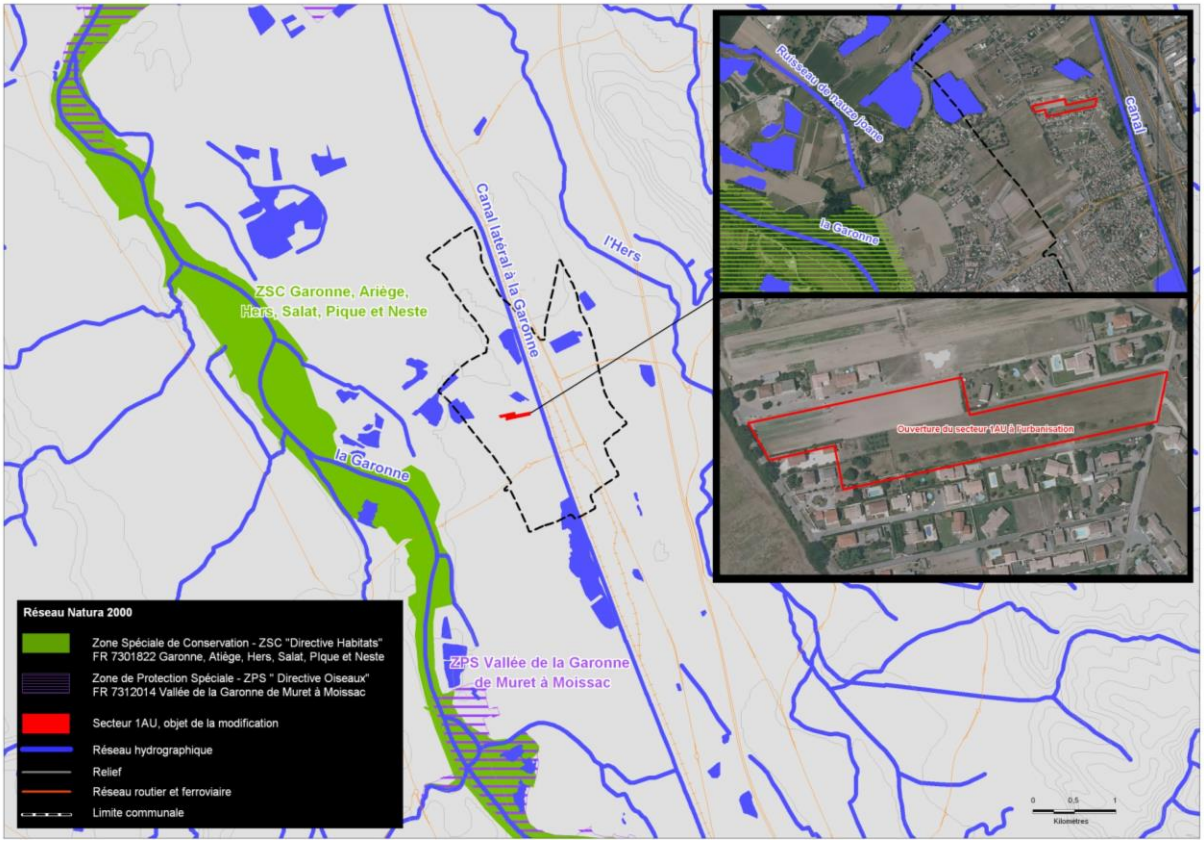
Le projet de modification ne prévoit pas d'inscrire ou de supprimer des éléments de patrimoine.

Le projet de modification prévoit par contre de préciser ou de modifier certaines prescriptions réglementaires afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions et des aménagements dans la commune : instauration d'un coefficient d'emprise au sol, harmonisation des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux limites d'emprise publique, etc.

2. Incidences de la procédure de modification sur le réseau Natura 2000

Pour favoriser le maintien de la diversité des espèces et des habitats naturels sur l'ensemble de l'espace communautaire, la commission européenne a établi le principe d'un réseau européen de zones naturelles d'intérêt communautaire, dit Natura 2000.

Afin de prévenir les impacts dommageables que pourraient engendrer les projets sur ce réseau écologique, les documents de planification qu'ils soient situés à l'intérieur ou à l'extérieur d'un site Natura 2000 sont soumis à évaluation des incidences Natura 2000 (art.L414-4 du code de l'environnement).



Localisation de la commune de Lespinasse et du projet de modification du PLU par rapport aux sites Natura 2000 (Source : DREAL AUAT)

La commune de Lespinasse se situe en dehors des sites protégés au titre de Natura 2000.
Toutefois à proximité de la commune, deux sites Natura 2000 sont référencés au titre de la Directive Habitats et de la Directive Oiseaux. Au plus proche, Il s'agit :

- à 2 km au Sud-Ouest de Lespinasse de la Zone de Protection Spéciale - ZPS n° FR 7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac ». Cette zone couvre une superficie de 4 676 ha dans la vallée entre ces deux communes, où la Garonne s'écoule sur 100 km. Elle intègre plusieurs tronçons distincts du cours de la Garonne, ainsi que des complexes de gravières situés dans la vallée. L'alternance de zones humides, de zones boisées et de zones agricoles offre aux espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire identifiées les éléments nécessaires à leur reproduction et à leur alimentation. Les espèces concernées sont principalement des échassiers (Blongios nain, Bihoreau gris, Aigrette garzette, …) et des rapaces (Balbuzard pêcheur, Aigle botté, Milan noir, …) qui nichent à proximité du fleuve ou qui sont présents en migration.

- à 800 m à l'Ouest de Lespinasse de la Zone Spéciale de Conservation - ZSC n° FR 7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste ». L'entité « Garonne aval » de ce site « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste », comprend la Garonne en aval de Carbonne et jusqu'à Lamagistère (140 km). Cette zone correspond à l'aire de fréquentation historique du Saumon atlantique. Elle abrite plusieurs habitats naturels et espèces animales et végétales, aquatiques et terrestres, d'intérêt communautaire. Le périmètre du site correspond au lit mineur et aux berges des rivières Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste. Sur la Garonne, il inclut également des portions de lit majeur, principalement des convexités de méandres.

Le projet de modification du PLU de Lespinasse n'aura manifestement pas d'impact sur les deux sites Natura 2000 recensés au plus proches.
Ce projet de modification ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des sites et ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation des incidences plus détaillée.