1

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Commune de LESPINASSE

REÇU A LA PREFECTURE LE
16 OCT. 2006

REVISION

P.L.U. arrêté le 23 JAN. 2006
P.L.U. approuvé le

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Karl PETERSEN - Urbaniste - 21 chemin de Gabardie - 31200 TOULOUSE

SOMMAIRE

PREAMBULE

CHAPITRE 1 : LE DIAGNOSTIC COMMUNAL

INTRODUCTION : LESPINASSE, dans l'agglomération toulousaine

1 - L'ENVIRONNEMENT ET LE CONTEXTE PAYSAGER

2 - L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

3 - LES DEPLACEMENTS

4 - LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

5 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

6 - LE SCHEMA DIRECTEUR DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE

7 - LE BILAN DU P.O.S.

CHAPITRE 2 : LE PLU - CONTENU ET MISE EN ŒUVRE

1 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2 - LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES CHANGEMENTS APPORTES

3 - LES MOTIFS DES REGLES ET DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT

4 - LA SUPERFICIE DES ZONES

CHAPITRE 3 : LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT - LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

1 - LES MILIEUX NATURELS

2 - LES ESPACES AGRICOLES

3 - LA SANTE PUBLIQUE

PREAMBULE

La commune de LESPINASSE est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé en 1987, modifié à cinq reprises et révisé à l'initiative de l'Etat en 1992.

Par délibération du 17 décembre 2001, la commune a prescrit la seconde révision du P.O.S. Cette révision s'inscrit dans un cadre réglementaire nouveau, par application de la loi du 13 décembre 2000 dite loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains (loi SRU), transformant les P.O.S. en P.L.U., Plan Local d'Urbanisme.

RAPPEL :

Article L 110 du Code de l'Urbanisme :

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection de milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ".

Article L 121-1 du Code de l'Urbanisme

" Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature... ".

CHAPITRE 1

LE DIAGNOSTIC COMMUNAL

INTRODUCTION

LESPINASSE DANS L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE :

Dépendant administrativement du canton de Fronton, la commune de LESPINASSE se situe au Nord de Toulouse, à prés de 12 kilomètres de la Place du Capitole.
Avec une superficie de 424 hectares, Lespinasse compte 1 864 habitants (population sans double compte, R.G.P. 1999). Le territoire communal est traversé, du nord au sud, par cet axe important mais également par la voie ferrée et le canal latéral à la Garonne.

Lespinasse se situe en deuxième couronne de l'agglomération toulousaine. Elle entre dans le périmètre du Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine et fait partie du secteur Nord-Est qui concerne quatorze communes : Aucamville, Bruguières, Castelginest, Fenouillet, Fonbeauzard, Gagnac-sur-Garonne, Gratentour, Launaguet, Lespinasse, Montberon, Pechbonnieu, Saint-Alban, Saint-Géniès-Bellevue, Saint-Loup Cammas.

Données concernant le secteur Nord-Est du schéma directeur (source : S.D.A.T.) :

• Superficie :		7 718 hectares
• Surface urbanisée totale (1990) :		2 665 hectares
• Nombre d'habitants :	1975 :	23 112 habitants
	1982 :	28 961 habitants
	1990 :	39 500 habitants
	1999 :	49 429 habitants
	Evolution 1975-1982 :	+ 25%
	Evolution 1982-1990 :	+ 35%
	Evolution 1990-1999 :	+ 25%
• Equilibre Habitat/Emploi :		1 emploi pour 3,6 habitants
• Densité brute 1990 :		15 habitants / hectare urbanisé 4,1 emplois / hectare urbanisé

" C'est dans le secteur nord-est que la croissance des activités est la plus faible de l'agglomération, alors que l'expansion urbaine résidentielle s'est poursuivie normalement.
Ce secteur, dans un site vallonné et peu accessible, associé à une mosaïque de petites communes, a généré un faible développement économique que l'ouverture de l'autoroute Toulouse-Bordeaux en 1985 n'a pas pu amplifier, faute de foncier disponible. "

1 - L'ENVIRONNEMENT ET LE CONTEXTE PAYSAGER

1.1 - Géomorphologie (source : Schéma communal d'assainissement, GAIA Environnement)

La commune de LESPINASSE est localisée sur la rive droite de la basse vallée de la Garonne à une altitude comprise entre 118 mètres NGF, au nord, et 125 mètres NGF, au sud-est.

Elle est située sur la nappe des alluvions actuelles de la Garonne. Ces alluvions sont constituées d'une couche de 4 à 5 cm de cailloux roulés (graves), recouverts par des sables vers la surface. En surface, on trouve une couche de limons d'inondation plus ou moins importante selon la localisation.

Le territoire communal comporte deux types de sols :

- sol limono-graveleux peu profond ;
- sol limoneux sur alluvions graveleuses.

1.2 - Hydrographie (source : Schéma intercommunal d'assainissement, GAIA Environnement)

La commune de LESPINASSE est marquée par la présence de la Garonne et son canal. La nature très perméable des sols ne permet pas l'alimentation de ruisseaux ; seuls quelques fossés permettent le drainage des eaux de ruissellement en période de fortes pluies.
Le territoire communal comporte un grand nombre de gravière en eau d'une qualité remarquable.

La nappe alluviale de la Garonne est située à faible profondeur et sensible aux pollutions.

1.3 - Les caractéristiques paysagères

1.3.1 - Les milieux naturels (source : Plan local de paysage, AUAT)

" Le recensement des éléments naturels a permis de faire le constat et l'analyse de l'état existant du site, en s'appuyant sur les données géographiques et les lignes de force.

Le paysage de cette plaine a été progressivement façonné par des fonctions économiques :

- la plaine alluviale, rurale à l'origine, suite à la création des grands axes de circulation (canal latéral, voie ferrée, RN 20), s'est transformée en plaine industrielle organisée autour de nouveaux axes ;
- l'exploitation de gravières recrée un paysage marqué par les plans d'eau.

Dans ce contexte de grandes mutations, de nouvelles exploitations du territoire se sont mises en place. "La nature" d'origine est rare et les seuls éléments forts pouvant être répertoriés qualitativement comme potentiel vert, sont le résultat de créations ou d'activités postérieures.
On y trouve :

- les alignements d'arbres (R.N. 20, anciennes propriétés privées ...),
- les arbres du parc de la Pointe,
- la végétation de recolonisation autour des lacs d'anciennes gravières,
- les plantations du canal latéral formant un paysage spécifique.

Deux éléments délimitent les lignes d'horizon du site :

- à l'ouest, la margelle de la terrasse de la Garonne est peu sensible,
- à l'est, les coteaux ont une présence très fortement ressentie.

Les plans d'eau, notamment le Bocage, et le canal offrent eux aussi des perspectives qui mettent en valeur la qualité du site.

Bien que très plat, ce paysage permet des échappées visuelles de qualité, essentiellement à partir des zones encore rurales, soit sur les coteaux est, soit sur les champs en culture. "

1.3.2 - Les unités paysagères (source : Plan local de paysage, AUAT)

On distingue trois grandes unités paysagères :

- l'unité agricole
- l'unité artisanale et industrielle
- l'unité d'habitation

" L'évolution paysagère est liée à la progression des activités humaines :

L'activité économique à tendance à se relocaliser vers l'autoroute A62 qui constitue la nouvelle façade commerciale.

La fonction résidentielle progresse vers l'Ouest (seul secteur qualitatif d'un point de vue du cadre de vie).

Deux évolutions sont constatées : l'une maîtrisée autour des équipements sous une forme dominante : l'habitat pavillonnaire ; l'autre non maîtrisée le long des voies de circulation secondaires emprisonnant ainsi les zones agricoles.

Les pôles d'échanges liés à la fonction de déplacement ont créé un paysage particulier mono fonctionnel (uniquement routier) ne portant pas de projet de valorisation urbaine, sociale. Ils n'ont en général pas d'intérêt esthétique ou patrimonial de référence, à l'exception de l'effort fait au niveau du rond-point du centre-ville. "

1.3.3 - Les éléments de patrimoine

- Les sites archéologiques suivants ont été recensés : (source : Porter à Connaissance)

  + Ensemble conventuel de Lespinasse :

Le nom de Lespinasse évoque une région boisée et il y aurait eu là en effet, au Moyen-Age, la forêt d'Espèse puis plus tard de Lespinasse (Saspinasa au XIIème siècle, Spinassia au XIVème) s'étendant entre la Garonne et l'Hers mort. Ce territoire fut donné en 1114 par la Comtesse Philippe, femme du duc d'Aquitaine et fille d'un comte de Toulouse à Robert d'Arbrissel, fondateur de l'ordre féminin de Fontevrault.

Ce dernier y fonda un monastère de religieuses qui prend rapidement un grand essor et devient le point d'accroche des Fontévristes dans le toulousain. Le monastère de Lespinasse fonde le couvent de Lagrâce-Dieu (en 1249) et ceux de Longages, Sainte-Croix-Volvestre, Saint-Laurent-en-Comminges et Bragayrac qui s'y rattache dès 1122. Malgré quelques avatars, le monastère semble avoir subsisté jusqu'à la révolution et a peut-être été démantelé à cette période. De ce monastère roman ne subsiste semble-t-il aucune structure en élévation mais on peut voir, dans l'église paroissiale de Lespinasse, des chapiteaux ornés en réemploi datés du XIIème siècle dont les sculptures sont très proches de celles de Moissac. L'église actuelle et son cimetière se trouvent à l'emplacement de l'ensemble conventuel. Toutefois, nous n'avons aucun élément d'information sur d'éventuelles substructions ou vestiges de l'établissement primitif. Sa localisation même reste imprécise dans le secteur de l'église et du cimetière.

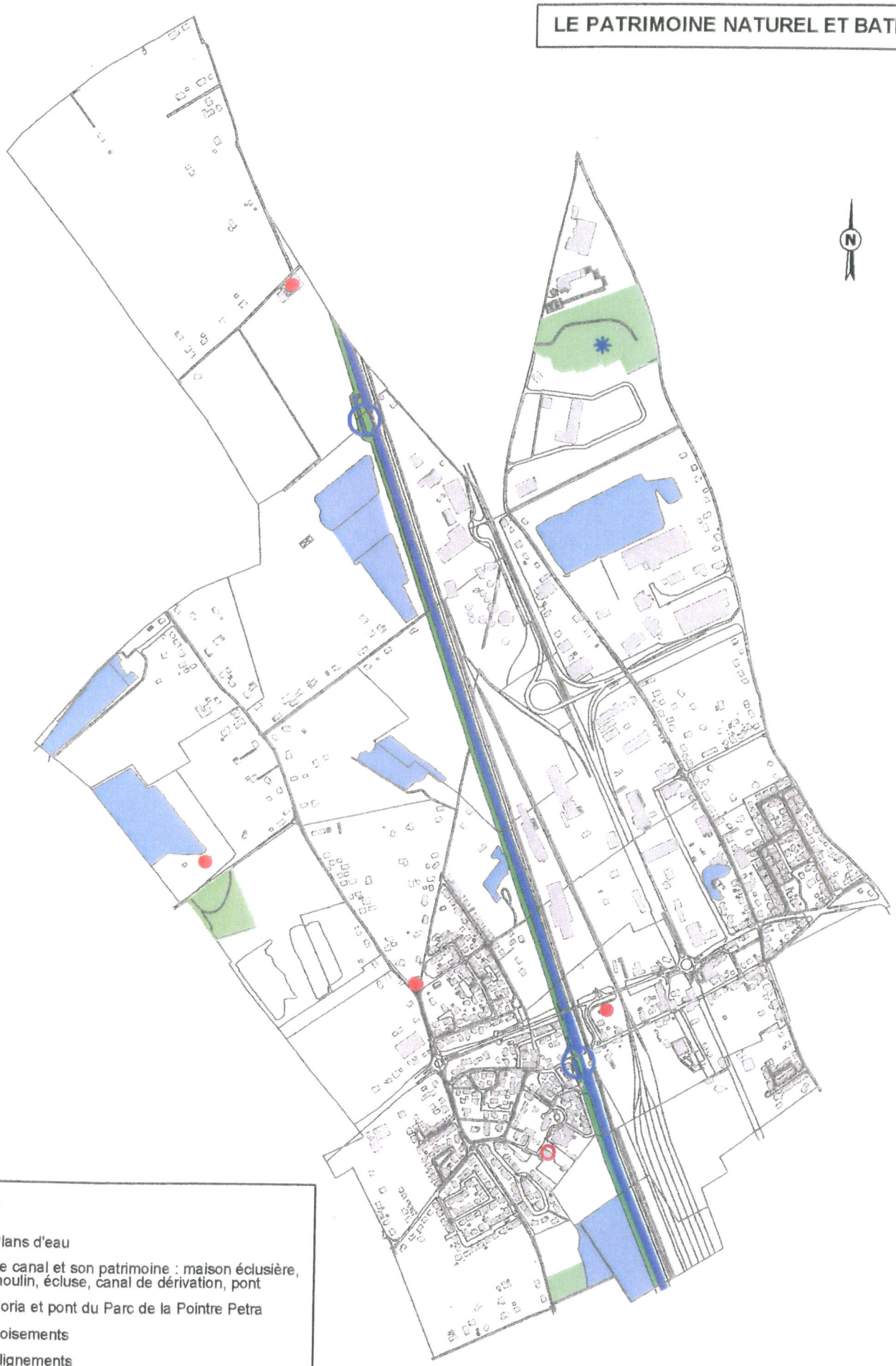
  + Voie romaine :

Il est de tradition que le chemin servant de limite entre les communes de Bruguières et de Lespinasse soit une voie romaine. Toutefois, cette hypothèse est à ce jour peu étayée et seul un sondage pourrait venir le confirmer.

Autres indices :

Il a été par ailleurs découvert sur le territoire de la commune des vestiges d'habitat antique, des monnaies romaines (Néron et Antonin). Un tour circulaire en briques percée de fenêtre en plein cintre, inscrite dans le jardin d'un pavillon, n'est pas datable.

LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI



LEGENDE

- Plans d'eau
- Le canal et son patrimoine : maison éclusière, moulin, écluse, canal de dérivation, pont
- Noria et pont du Parc de la Pointre Petra
- Boisements
- Alignements
- Eglise et calvaire (site inscrit)
- Maisons anciennes et fermes

Echelle : 1/15000

La loi du 27 septembre 1941 stipule notamment que "*lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au préfet.*"

Par ailleurs, les sites archéologiques sont également régis par les textes suivants :
+ Décret n° 81.428 du 28 avril 1981 pris pour application de la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance
+ Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
+ Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
+ Loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
+ Les articles 322-1 et 322-2 du Code de pénal prévoient les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou de la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cous de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».
+ Article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme conformément auquel "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."
+ Article R 442-3-1, 6e alinéa, du code de l'urbanisme

- <u>Le patrimoine lié à l'eau :</u> (source : Plan local de paysage, AUAT)

" L'eau est très présente sur le site. On la trouve sous toutes ses formes, rivières, canal, lacs, irrigation. Les éléments bâtis liés à cette présence en sont les témoins.

- Les ponts sont les éléments qui marquent le plus le site puisqu'ils sont des lieux de passage incontournables. A l'origine, le parc de la Pointe avait mis en scène un circuit d'eau. Les ponts sont actuellement les seuls témoins de cette organisation.
- Le canal latéral : l'ensemble des éléments architecturaux qui lui sont liés créent un paysage et une ambiance spécifique très fortement ressentie physiquement mais aussi historiquement. Les écluses, les canaux de dérivation, l'architecture des maisons éclusières ou encore des moulins sont des éléments qualitatifs supplémentaires qui viennent s'ajouter à la forte personnalité du "paysage canal".
- Les Norias, ce sont les puits typiques du Nord de Toulouse directement liés à l'activité de maraîchage de la région. On en retrouve quelques uns dans le domaine public (prés de la mairie, dans le parc de la Pointe), mais le domaine privé est beaucoup plus riche.

- <u>Le patrimoine lié au bâti</u>

C'est la référence historique des différentes étapes d'un site :

- les témoins du passé, représentés par le noyau villageois, l'église, les châteaux, les anciennes demeures, les fermes, ainsi qu'un petit patrimoine, comme les calvaires, statues, etc. Notons que l'église et le cimetière sont classés depuis un arrêté préfectoral du 21 mai 1953.
- les témoins de l'époque actuelle, représentés par l'architecture industrielle et commerciale et les nouveaux quartiers d'habitation.

- Le patrimoine lié au végétal

Il faut différencier la végétation de type naturel, peu importante sur la commune :

- les boisements de recolonisation des anciennes gravières,

de la végétation de recomposition liée à l'urbanisation, à l'activité de loisir ou économique :

- espaces publics,
- parcs,
- alignements (canal latéral, R.N.20, entrées de fermes, mail boulodrome, etc).

- Le patrimoine lié à l'agriculture

Représentatif des formes de l'activité agricole les plus présentes sur le site, qui font varier et impriment très fortement le paysage :

- paysage de maraîchage,
- implantation de serres,
- plaine céréalière. "

1.3.4 - L'occupation du sol (source : Plan local de paysage, AUAT)

" Le territoire de LESPINASSE englobe une superficie de 421 hectares. Environ 40% du territoire est aujourd'hui urbanisé.

Le centre ancien a perdu son unité lors de la création de la gare de triage. L'urbanisation récente est concentrée à l'ouest du canal et le long des voies secondaires.

Les zones agricoles maraîchères sont encore très présentes dans le paysage de la commune. Elles sont concentrées essentiellement au nord-ouest.

Les zones de nature sont pour la plupart associées à l'eau (lacs d'anciennes gravières, canal latéral). Elles sont localisées de manière équilibrée de part et d'autre du canal.

Les activités industrielles occupent environ 40% du secteur urbanisé. Elles ont participé à la transformation du paysage communal de manière significative. Entre 1990 et 1995, 10 entreprises ont consommé un espace de prés de 20 hectares.
En 1992, une entreprise à elle seule a consommé 11,5 hectares.
La vitesse de transformation du paysage est liée à la nature des activités implantées dans le secteur (entreprises de transport, stockage). "

UTILISATION DU SOL



LEGENDE

- Habitat pavillonnaire dominant
- Habitat dispersé
- Mixité habitat / activités artisanales et industrielles
- Activités artisanales et industrielles
- Equipements publics
- Canal et plans d'eau
- Boisements - parcs
- Alignements plantés
- Terres agricoles

Echelle : 1/15000

1.3.5 - Les contraintes du site (source : Plan local de paysage, AUAT)

" Elles sont de deux ordres : contraintes physiques (difficultés de franchissement) et contraintes visuelles.
Les contraintes rencontrées s'exercent en morcelant le site en différentes bandes parallèles, orientées Nord-Sud.
Cette orientation a été dictée par la Garonne et l'Hers lesquels forment une large vallée et ont ainsi facilité l'implantation des voies de circulation.

- Le canal latéral

Le canal latéral traverse le territoire communal sur trois kilomètres, les écluses sont implantées sur ce trajet. Le rapport que le canal entretient avec le site urbanisé est actuellement inexistant.

Cette voie d'eau dont l'utilisation économique est fortement réduite, est aujourd'hui support d'un tourisme nautique de plus en plus important. Grâce aux anciens chemins de halage, une liaison cycle et piétons existe entre Toulouse et Bordeaux. Cette liaison est naturellement associée à la piste du canal du Midi entre Toulouse et Sète.

Les boisements d'alignement qui accompagnent les chemins sont en général de bonne qualité et les écluses sont autant de points d'intérêt de qualité visuelle et de liens directs avec le milieu environnant (traversée possible, gardien, échange, communication, etc...). Les plantations d'alignement font l'objet d'un projet paysager global mené par les Voies Navigables de France (V.N.F.).

Le canal du Midi vient d'être classé au patrimoine mondial de l'UNESCO et le canal latéral à proximité de Toulouse aura certainement à bénéficier de ce classement. En effet les deux canaux ont des caractéristiques physiques similaires (qualité du site, continuité, boisement, calme et potentiel touristique).

La contrainte qu'impose le canal est une contrainte de traversée, largement compensée par la qualité du paysage qu'il offre.

- La Garonne et l'Hers

Les contraintes de traversée de ces deux cours d'eau concernent principalement les espaces situés entre les ponts. Lespinasse correspondant à cette situation, est le lieu de passage naturellement choisi.

- La voie ferrée

Créée en 1856, la ligne Bordeaux-Sète a suivi le tracé du canal latéral augmentant les contraintes de traversée. L'implantation de la gare de triage de Saint-Jory en 1941, a sectionné le village en deux parties et l'important largeur de cette gare nuit gravement aux échanges visuels et physiques de la commune lui faisant perdre jusqu'à son identité.

Les effets économiques induits par cette implantation, ainsi que la proximité de la nationale 20 ont renforcé le caractère industriel de ce secteur. Le paysage spécifique de la gare de triage n'est pas néfaste en soi. Toutefois, ce paysage hors d'échelle a une logique de fonctionnement spécifique qui n'est pas adaptée au milieu habité.

- La ligne à haute tension

Cette contrainte aérienne est très peu perçue dans le paysage à cause de la lourde présence visuelle de l'ensemble des autres contraintes. Les recommandations à prendre en compte lors de l'urbanisation à proximité des lignes à haute tension sont néanmoins très importantes et contraignantes.

- La nationale 20

Cette voie est restée longtemps la seule entrée de ville du nord de Toulouse, servant de vitrine commerciale et industrielle. Associée aux zones d'activités induites par le canal et la voie ferrée, la nationale 20 fonctionne comme une artère de desserte pour une zone industrielle s'étirant sur deux kilomètres.
Elle n'est pas à l'échelle d'une traversée de village et la qualité de son aménagement presque autoroutier en a fait pour le piéton une espèce de "zone à risques" infranchissable et qu'il fallait isoler.

- L'A62, autoroute des Deux Mers

Nouvelle entrée de l'agglomération, elle constitue une nouvelle barrière physique pour les relations avec les communes de l'est, auxquelles la commune est rattachée administrativement.

- La RD 63

Cette voie assure à elle seule les liaisons Est-Ouest. Les caractéristiques routières de cette voie peu intégrée à l'urbain, constituent une contrainte pour les liaisons Nord-Sud, notamment sur le secteur urbanisé. "

1.4 - La santé publique

1.4.1 - La qualité des eaux

- Les rivières et ruisseaux : (source : Agence de l'Eau Adour Garonne)

Concernant **le canal latéral**, la station de mesure installée sur la commune de Lespinasse au niveau du pont de la RD63, a permis de constater la qualité passable des eaux identiques à celles de la Garonne qui l'alimente.

- Les eaux usées (source : Schéma Intercommunal d'Assainissement, GAIA Environnement)

" Les communes de Lespinasse, Gagnac-sur-Garonne et Fenouillet se sont regroupées au sein du S.I.V.O.M. du Bocage.
La quasi-totalité des secteurs agglomérés des 3 communes est desservie par un réseau de collecte des eaux usées (2 495 abonnés en 2000), de type séparatif (linéaire de 41,4 km dont 23,4 km sur Fenouillet et 18 km sur Gagnac et Lespinasse). Les eaux usées collectées sont traitées par 2 stations d'épuration de 5 000 équivalents-habitants de type "boues activées en aération prolongée", implantées sur les communes de Gagnac et de Fenouillet. "
La procédure d'adhésion à la communauté d'agglomération de Toulouse est de nature à modifier les modalités de gestion du réseau d'assainissement.

- L'eau potable (source : Schéma Intercommunal d'Assainissement, GAIA Environnement)

" Les communes de Lespinasse, Gagnac-sur-Garonne et Fenouillet sont alimentée en eau potable à partir de l'eau produite au niveau de l'usine de Lacourtensourt, pompée dans la Garonne. La Générale des Eaux assure la gestion du réseau de distribution d'eau potable. "

1.4.2 - Les nuisances sonores

- Les bruits des infrastructures de transports terrestres :

La commune est traversée par des voies qui supportent des trafics de transit importants et facteurs de nuisances sonores.
Ce qui a conduit au classement sonore de ces infrastructures, par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000.

Ce classement concerne :

- la RN 20 ;
- la RD 63 ;
- la RD 63g ;
- la voie ferrée Montauban-Toulouse.

1.4.3 - Le risque d'inondation

La commune est concernée par la zone inondable de la Garonne.
Le plan des surfaces submersibles, réalisé en 1951 et valant plan de prévention des surfaces submersibles, constitue une servitude d'utilité publique.
Toutefois, un plan de prévention des risques naturels d'inondation sur le bassin de risque des communes de Blagnac, Fenouillet, Beauzelle, Seilh, Gagnac et Lespinasse est en cours d'approbation. Après celle-ci, il vaudra servitude d'utilité publique et fixera les limites réglementaires de la zone inondable. C'est ce document qui est pris en compte dans le présent P.L.U.

1.4.4 - Les risques technologiques et industriels

- Les installations classées (source : D.R.I.R.E.) :

Plusieurs installations classées liées à des activités industrielles, artisanales ou agricoles existent sur la commune ; les installations classées soumises à autorisation sont répertoriées ci-dessous.

- GIRAUD 1 LOGISTIQUE, entrepôt, 1 rue du Bénélux
- GIRAUD 2 LOGISTIQUE, entrepôt, rue du Bénélux
- SESSO, silo, LD Bouquet
- T SYSTEME EUROPE, matériel d'irrigation, chemin de Novital
- TOTAL, dépôt liquides inflammables, 15 route de Paris
- TOULOUSAINE DE CEREALES, silo

- Le site SEVESO

le dépôt d'hydrocarbures de la société Total (d'environ 60 000m^3) : il est assujetti à la directive Seveso II « seuil haut », au titre des risques d'incendie et d'explosion.

Un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) est en cours d'élaboration.

- Voies classées parmi les itinéraires de transports de matières dangereuses :

Les véhicules transportant des matières dangereuses empruntent la RN 20 et la voie ferrée.

1.4.5 - Les risques sanitaires

La commune est également concernée par :

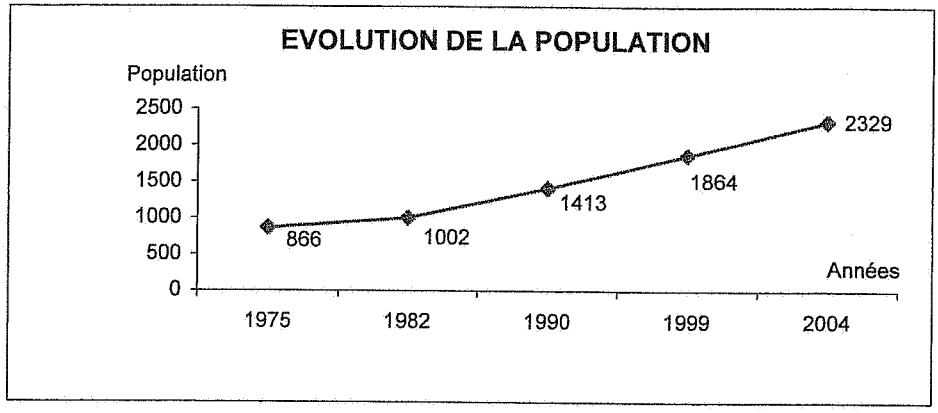
- l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 qui a institué sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

- l'arrêté préfectoral du 24 avril 2006 approuvant le plan de protection de l'atmosphère de l'agglomération toulousaine (pièce n° 5.12)

2 - L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

2.1 - La démographie

2.1.1 - Une forte croissance de la population



Source : INSEE

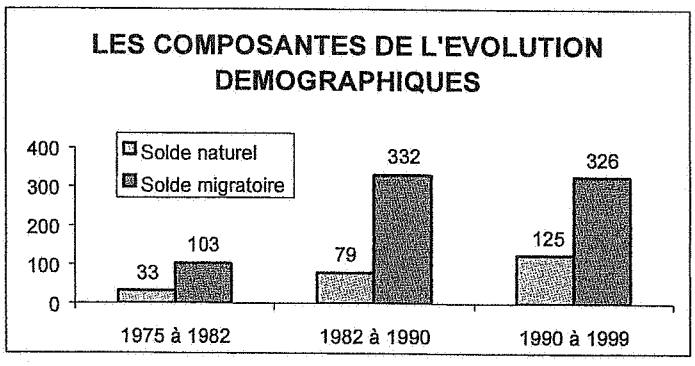
En 1999, il a été recensé 1864 habitants (population sans double compte).
En 2004, selon recensement complémentaire de l'INSEE, la commune comptait 2329 habitants.

	1975	1982	1990	1999	2004
Population	866	1002	1413	1864	2329
Variation absolue		+ 136	+ 411	+ 451	+ 465
Variation relative		+ 15,7 %	+ 41 %	+ 31,9 %	+ 24,9%

Depuis les années 80, la commune enregistre une forte hausse de sa population. Celle-ci s'est accrue de plus de 400 habitants entre 1982 et 1990, entre 1990 et 1999, mais également entre 1999 et 2004. Au final, elle a presque triplé entre 1975 et 2004 (x 2,7).

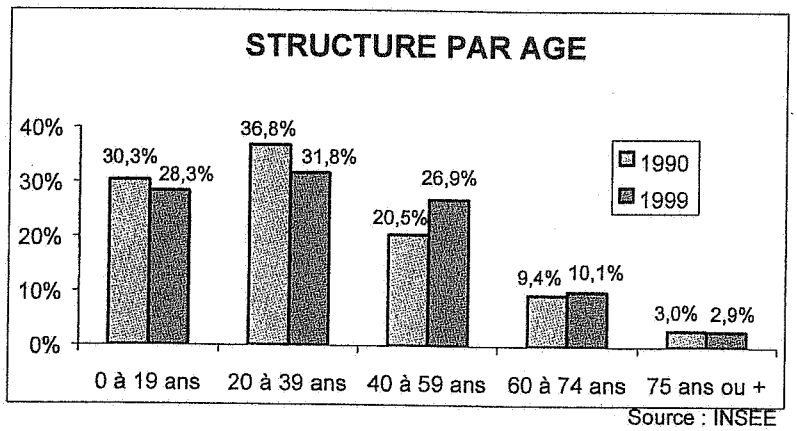
	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999
Taux annuel moyen de variation de la population due :	2,1	4,39	3,12
- au solde naturel	0,51	0,84	0,87
- au solde migratoire	1,59	3,54	2,26

Le rythme annuel moyen de variation de la population a été particulièrement élevé entre 1982 et 1990 (+ 4,39%). Il demeure important aujourd'hui et s'explique en grande partie par le solde migratoire (+ 326 personnes). Toutefois, avec 197 naissances et 72 décès entre 1990 et 1999, l'excédent naturel est tout de même de 125 personnes ; le solde naturel a légèrement progressé entre les deux derniers recensements pendant que le solde migratoire diminuait.



Source : INSEE

2.1.2 - Une population jeune



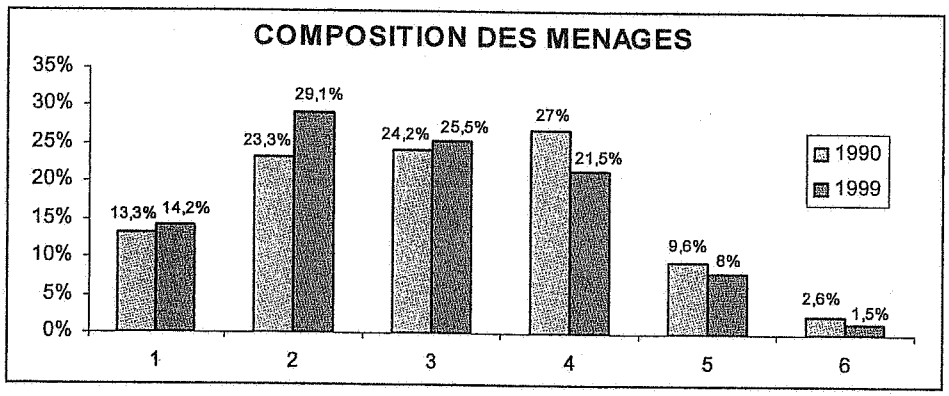
Source : INSEE

28,3% de la population communale a moins de 20 ans (23% dans le département). A l'opposé, 3% de la population de LESPINASSE a plus de 75 ans (la proportion est de plus de 7 % dans le département).

En 1999, on constate un léger vieillissement de la population qui se traduit par une diminution des moins de 40 ans (de 67,1% en 1990 à 60% en 1999) et une augmentation des plus de 40 ans (32,9% en 1990, 39,9% en 1999).

Les opérations de lotissements qui ont vu le jour sur la commune depuis 1999 (la Viguerie, le Bocage, les Tuileries) ont accueilli de nombreux jeunes couples avec enfants.

2.1.3 - Une majorité de ménages 2 personnes



Source : INSEE

De 1990 à 1999, on constate une diminution de la taille des ménages. Ainsi, les ménages de 1, 2 ou 3 personnes sont de plus en plus nombreux alors que la part des ménages des 4, 5 ou 6 personnes régresse.

L'évolution la plus évidente concerne les familles composées de 2 personnes qui représentaient 23,3% du nombre total de ménages en 1990 contre 29,1% en 1999.

Par contre, le nombre de ménages d'une personne est faible : 14,2%.

La part des familles de 5 et 6 personnes a diminué entre les deux derniers recensements même si elles restent relativement nombreuses, principalement celles de 5 personnes qui représentent encore 8% du nombre total de ménage vivant sur la commune.

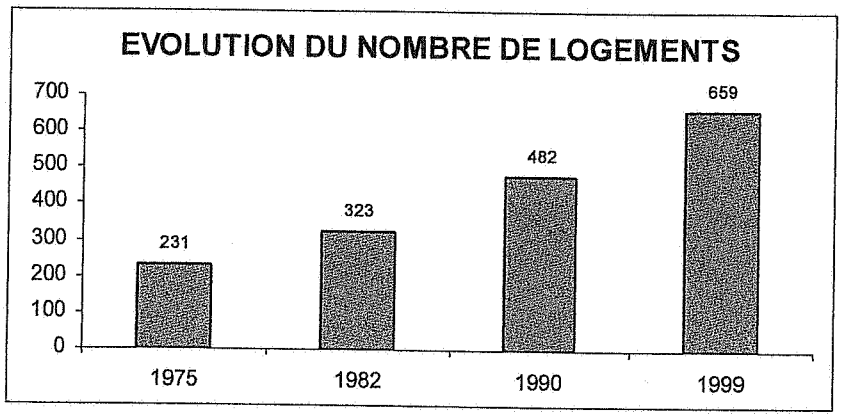
Ces chiffres ne tiennent pas compte des évolutions constatées après le recensement de 1999. Il semblerait que les derniers lotissements réalisés aient accueillis de nombreux ménages de 3 ou 4 personnes.

Le nombre moyen de personnes par ménage a diminué de 1990 (3,1) à 1999 (2,9) mais reste encore élevé par rapport aux chiffres enregistrés pour l'ensemble du département de la Haute-Garonne et pour la région Midi-Pyrénées (2,3 personnes par ménage).

2.2 - La construction et le parc de logement

2.2.1 - Un rythme de construction soutenu

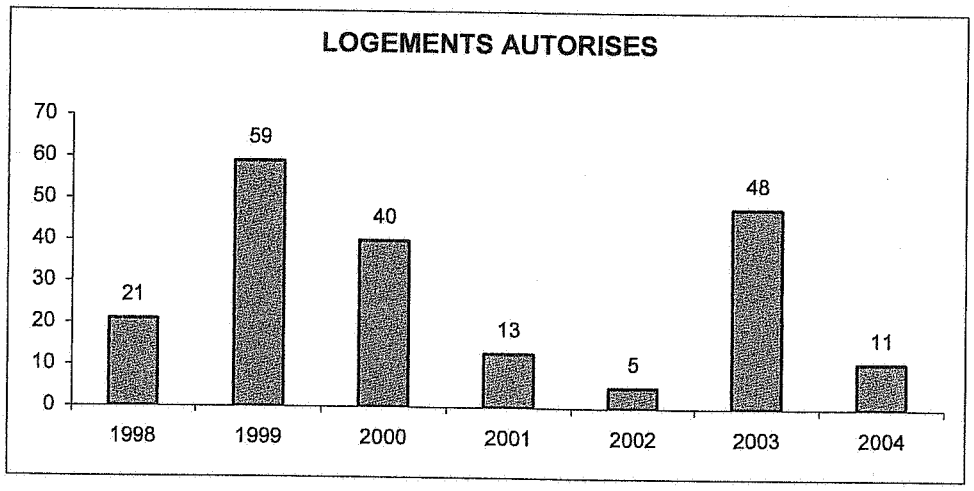
- L'évolution du parc de logements :



Source : INSEE

De 1975 à 1999, 428 logements ont été créés soit 17,8 par an. L'évolution la plus significative s'est produite entre 1982 et 1990 avec une augmentation de prés de 50% du parc.

- Les logements autorisés :



Source : Mairie de Lespinasse

Entre 1998 et 2004, 197 logements ont été autorisés soit 28 logements par an.
2003 apparaît plus fournie (1 permis concerne 36 logements).

2.2.2 - Les caractéristiques du parc de logements

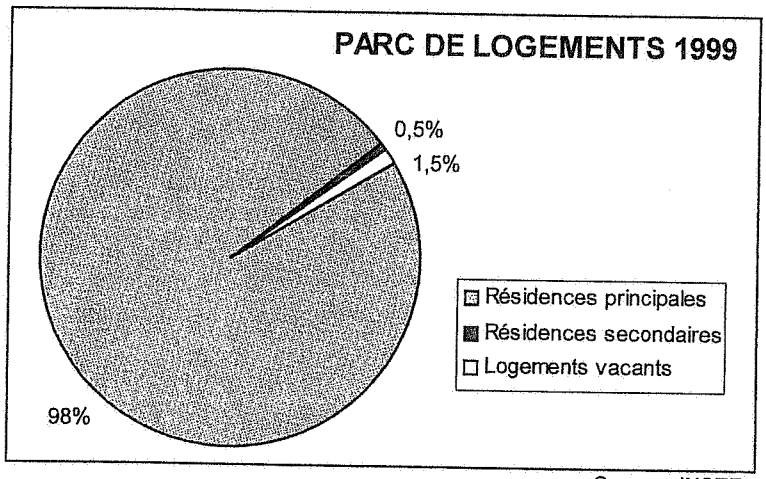
- Une importante progression du parc, composé essentiellement de résidences principales :

	1982	1990	1999
Parc de logements	323	482	659
dont résidences principales	303	467	646
résidences secondaires	4	4	3
logements vacants	16	11	10

Source : INSEE

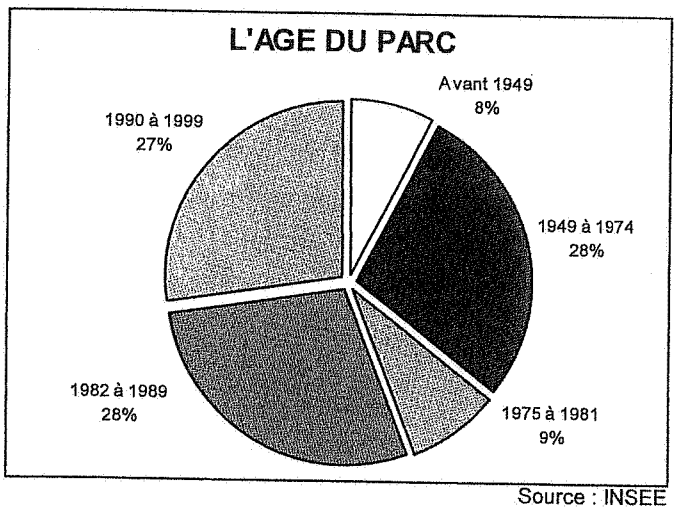
Entre 1982 et 1999, le parc de logements a plus que doublé, passant de 323 à 659 logements.

Cette croissance est essentiellement marquée par l'augmentation des résidences principales qui représentent 98 % du parc en 1999. Les résidences secondaires sont presque inexistantes sur la commune (0,45% du nombre total de logements). Les logements vacants sont plutôt rares et représentent 1,5% du parc de logements.



Source : INSEE

- Un parc de logements récent :



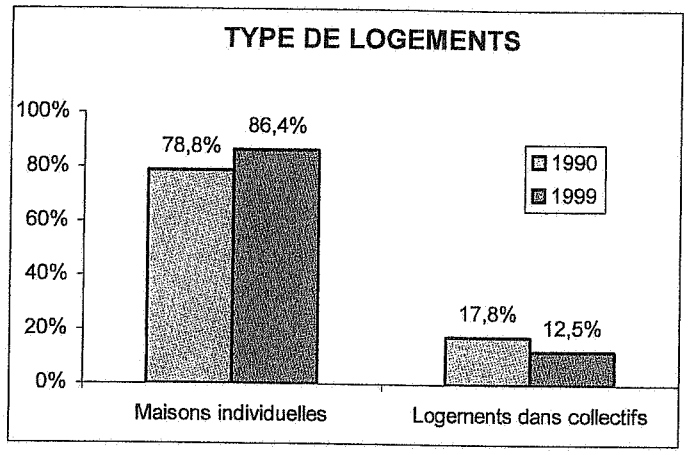
Source : INSEE

Au cours des dernières années, le rythme de la construction sur la commune a été tel qu'aujourd'hui environ deux tiers du parc de logements a moins de 25 ans et 55% des logements ont été réalisés après 1982.

- La prédominance des logements individuels :

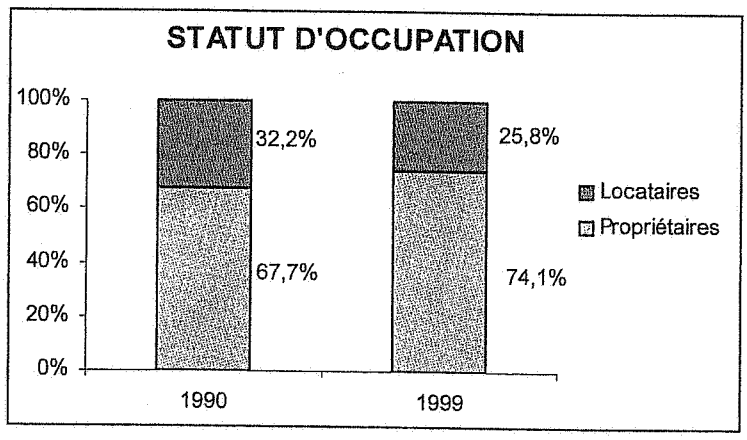
	1990	1999	Evolution 1990-1999
Maisons individuelles ou fermes	368	558	+51,6%
Logements dans collectifs	83	81	-2,4%
Autres	16	7	-56,2%

86% des résidences principales sont des maisons individuelles et 12% des logements collectifs.



Source : INSEE

- Le statut d'occupation, une majorité croissante de propriétaires occupants :



Source : INSEE

Les résidences principales sont à 74,1% occupées par leurs propriétaires. Il convient de noter que la part des locataires a diminué de 1990 à 1999, leur évolution (+10,6%) ayant été beaucoup plus faible que l'augmentation du nombre total de résidences principales (+38,3%).

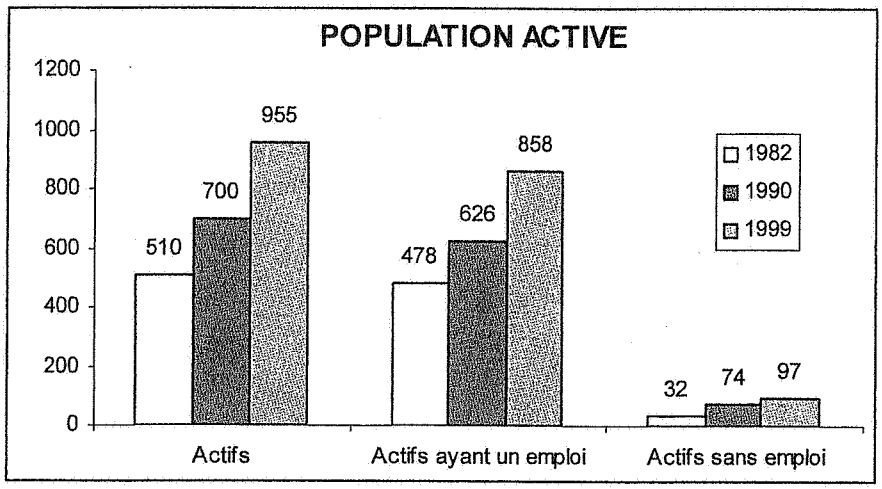
- Parc social, HLM

La commune compte 18 logements HLM répartis dans 2 habitations collectives.

Ils ne représentent que 2,8% des résidences principales.

2.3 - Le contexte économique

2.3.1 - La population active



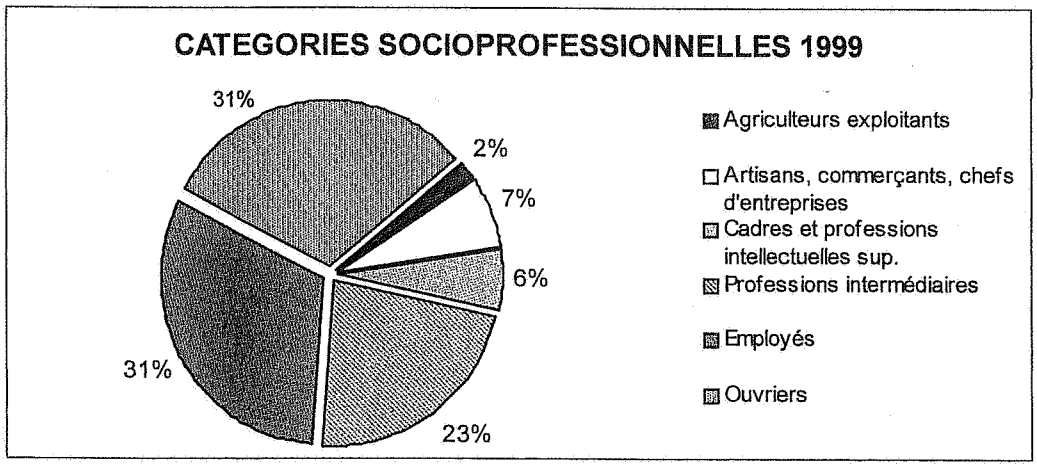
Source : INSEE

De 1982 à 1999, la population active s'est accrue de plus de 87%. Elle comprend les chômeurs qui, sur la même période, ont plus que triplé.
En 1999, le taux de chômage atteignait 10,2% (contre 6,3% en 1982). Ce chiffre élevé reste encore loin des taux enregistrés pour l'ensemble de l'arrondissement toulousain (14,2%) ou pour le département de la Haute-Garonne (13,8%).

	1982	1990	1999
Part des actifs ayant un emploi dans la population active totale	93,7%	89,4%	89,8%
Taux de chômage	6,3%	10,6%	10,2%

La part des actifs ayant un emploi dans sa commune de résidence est passée de 21,7% en 1990 à seulement 14,5% en 1999.
Les nouveaux résidents ont leur emploi dans une autre commune.

2.3.2 - Les catégories socioprofessionnelles



Source : INSEE

En 1999, seuls 2% des actifs ayant un emploi sont agriculteurs exploitants ; leur nombre a diminué de 37,5% par rapport à 1990.

Les employés, qui représentent 31,7% des actifs occupés, ont progressé de plus de 70% depuis 1990. C'est également le cas des professions intermédiaires qui regroupent, en 1999, 22,7% des actifs ayant un emploi.

Cette évolution socioprofessionnelle est fortement corrélée avec l'observation précédente : les emplois offerts sur la commune concernent peu les catégories socioprofessionnelles à forte croissance.

2.4 - L'activité agricole (source : Diagnostic agricole, Chambre d'Agriculture, sept 2003)

« Dans le cadre de la réflexion préalable à l'élaboration de la carte communale de Lespinasse, la Chambre d'Agriculture a réalisé un diagnostic agricole.
Cette étude s'appuie sur des informations recueillies sur la commune lors d'une réunion en mairie ainsi que sur des sources statistiques (*Recensement Général de l'Agriculture 2000, IPG 2001...)*

2.4.1 - Situation générale

2.4.1.1 - Localisation géographique et potentialités agronomiques

Lespinasse (424 ha), se situe dans le Nord-Toulousain, sur le canton de Fronton.
Son territoire est traversé du nord au sud par le Canal Latéral à la Garonne, par la ligne de chemin de fer Toulouse-Montauban et enfin par l'A62. De plus, au sud se trouve la gare de triage de St-Jory et au nord des dépôts de combustibles liquéfiés ainsi que les silos céréaliers de la *Toulousaine de céréales.*

Ainsi, la commune est constituée de 2 entités distinctes de part et d'autre de ce pôle :
- A l'ouest se trouve la majorité des terres agricoles (en allant vers Saint Jory) accompagné d'un développement important de l'urbanisation (logement résidentielle) en allant vers Gagnac sur Garonne.
- A l'est quelques parcelles agricoles résistent mais la majorité du territoire est utilisée à des fins d'habitats en lotissement ainsi que des zones industrielles.

2.4.1.2 - Classification agricole

- *Dotation jeune agriculteur (DJA)*

La commune de Lespinasse n'est pas considérée comme une zone défavorisée, ni comme un territoire en difficultés structurelles. Elle ne bénéficie donc pas d'aides financières européennes et françaises.
En revanche, elle se situe dans l'aire urbaine de Toulouse, en zone de plaine. Une localisation qui assure donc à tous candidats à l'installation, répondant aux critères d'éligibilité, de percevoir le montant maximum de la dotation jeune agriculteur, soit 17 288 €.

- *Classification environnementale*

Une partie de la Haute-Garonne est soumise à la directive nitrate nécessitant de respecter certaines prescriptions réglementaires[1]. L'objectif affiché de cette directive est de réduire la concentration de nitrates dans les eaux superficielles et souterraines.
La classification se fait sur un périmètre communal et est dénommée zone vulnérable.
Le territoire communal de Lespinasse est considéré comme une zone vulnérable entraînant certaines contraintes supplémentaires en terme d'épandage de fertilisants.

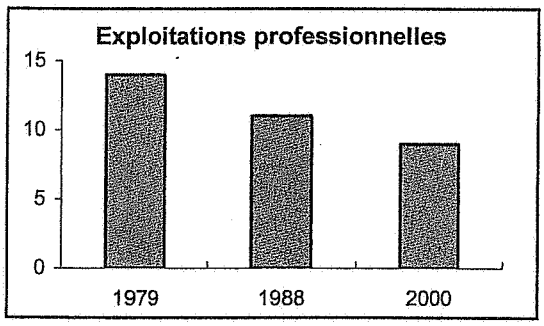
[1] **L'épandage des fertilisants doit être fondé sur l'équilibre entre les besoins prévisibles des cultures et les apports et sources de toute nature (*Directive "nitrates", 1991, révision en 2001*).**

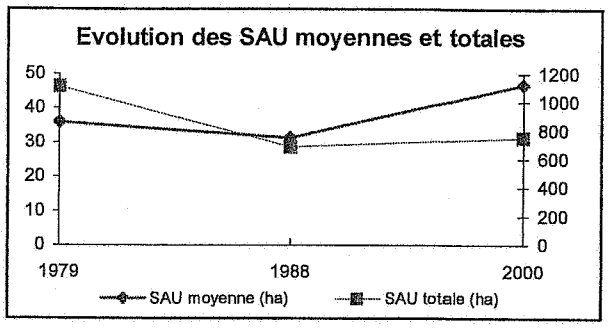
2.4.2 - Evolution des structures agricoles

2.4.2.1 - Activité agricole

NB : lors des recensements agricoles réalisés en 2000, les données concernant le nombre d'exploitations ont été tenues confidentielles, par application de la loi sur le secret statistique.

Alors qu'en 1979, 28 exploitations avaient leur siège sur Lespinasse, il en reste aujourd'hui moins de 10. La baisse de l'activité agricole est donc belle et bien présente même s'il est important de préciser qu'environ 35 % des surfaces sont travaillées par des agriculteurs ayant leur siège d'exploitation dans les communes voisines.





Pour ce qui est de la SAU moyenne par exploitation, sa faible valeur (environ 5ha) s'explique par une activité agricole fortement orientée vers le maraîchage (terres adaptées) ; activité qui ne nécessite pas de grandes surfaces pour être économiquement viable.

En revanche, aucun élevage n'est aujourd'hui répertorié sur la commune.
Ainsi, le maraîchage, en plus de sa fonction économique certaine, présente une fonction de gestion de l'espace qu'il est important de pérenniser dans cette zone périurbaine où la pression foncière s'accentue chaque jour.

2.4.2.2 - Maîtrise du foncier agricole

42 % de l'espace agricole est en faire valoir direct ; les agriculteurs n'ont donc qu'une maîtrise partielle du foncier agricole. La part restante, propriété de personnes extérieures à l'agriculture, est généralement louée aux agriculteurs par le biais de baux ruraux (location des terres d'une durée de 9 ans).

OBSERVATIONS POUR LA REVISION DU PLU

L'activité agricole de la commune est principalement orientée vers les productions végétales (maraîchage). Les orientations d'urbanisme retenues par la commune devront donc tenir compte de ces spécificités afin de ne pas pénaliser l'activité agricole. Ceci en lui laissant des possibilités de développement qui peuvent se traduire par des agrandissements mais également par la création de nouvelles activités ou par l'installation de jeunes agriculteurs hors cadre familial.

Le zonage devra donc tenir compte de l'existence des bâtiments agricoles relevés sur la carte ci-jointe.
Dans le souci d'éviter tout conflit de voisinage mais aussi dans le but de faciliter les activités de productions végétales, l'urbanisation, autre que celle liée à l'exploitation, ne devra pas se faire à proximité immédiate de ces installations.

Aussi, pour garantir des possibilités de développement, il est souhaitable d'empêcher toute construction dans un rayon suffisant, figuré sur la carte comme rayon de précaution, autour des bâtiments d'exploitations existants.

Ainsi, même si le développement urbain apparaît aujourd'hui nécessaire dans un contexte d'expansion importante, les orientations futures d'urbanisme devront être prises en concertation avec le milieu agricole.

LESPINASSE

DIAGNOSTIC AGRICOLE

Périmètre de précaution: 200 mètres

0 300 600 metres

Carte établie le 16/06/2003 par la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne-Toulouse-A.D.V.A.

CartesMapInfo/Diagnostics/NordToulousain/Lespinasse

3 - LES DEPLACEMENTS

3.1 - Les infrastructures

3.1.1 - Le réseau viaire et ferroviaire

Les 2 axes majeurs traversant le territoire communal du nord au sud sont :
- la voie de chemin de fer Bordeaux/Sète ; les gares de voyageurs les plus proches sont Saint-Jory et Lacourtensourt.
- la RN 20 Paris/Toulouse qui permet d'accéder sans emprunter l'autoroute, au nord, à Montauban et, au sud, à la rocade de Toulouse, située à moins de 10 km.

La RD 63 traverse la commune d'est en ouest. En venant de Gagnac-sur-Garonne, elle passe au-dessus du canal, de la voie ferrée et de la gare de triage puis croise la RN 20 au niveau du centre ancien. Appelée RD 63 g de l'échangeur avec la RN 20 au péage situé sur la commune de Bruguières, elle permet l'accès à l'A62.

Trois voies de transit intercommunal empruntent également le territoire communal du nord au sud.

Enfin, de nombreuses voies de desserte locale sillonnent la commune.

3.1.2 - Les pistes cyclables

La seule piste cyclable aménagée sur la commune est celle qui longe le canal.
En empruntant les anciens chemins de halage, elle constitue une liaison piétons/cycles entre Toulouse et Bordeaux. Elle est associée à la piste qui longe le canal du Midi de Toulouse à Sète.

3.2 - Les trafics et déplacements (Source : Porter à Connaissance)

Les comptages routiers effectués en 2000 pour la RD 63 et en 2004 pour la RN 20 fournissent les données suivantes :

- la RN 20 supporte en moyenne 18 338 véhicules/jour dont 8,2% de poids lourds. Le trafic a augmenté de 5% entre 2003 et 2004 et de presque 11% depuis 2000.

- sur la RD 63 on compte, en moyenne, 13 600 véhicules/jour (dont 2,2% de poids lourds), soit une augmentation de 4,6% par rapport à 1999 et de 30% depuis 1995.

" Sur la commune de Lespinasse l'essentiel des déplacements s'effectue vers Toulouse (53% des déplacements en 1999) puis à l'intérieur même de la commune (19%) et enfin vers les zones d'emploi des communes voisines (dont Blagnac)."

3.3 - L'accidentologie

Le Porter à Connaissance de l'Etat signale, de 1996 à 2000, 10 accidents ayant tous eu lieu sur la RD 63 et la RN 20. Ils ont occasionné 6 blessés graves et 11 blessés légers.

3.4 - Les transports en commun

Plusieurs lignes d'autocars traversent la commune :
- les courriers de la Garonne empruntent la RN20 pour assurer la liaison Agen-Toulouse et desservent Lespinasse ;
- les autocars Jardel assurent la liaison Montauban-Toulouse via Lespinasse ;
- la ligne 59 de la SEMVAT a son terminus à la mairie de Lespinasse.

LES LIAISONS



LEGENDE

Voies de transit

- de niveau régional
- de niveau intercommunal
- Desserte locale
- Piste cyclable
- Cheminements piétons
- Passages piétons sous-terrains

Echelle : 1/10000

4 - LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

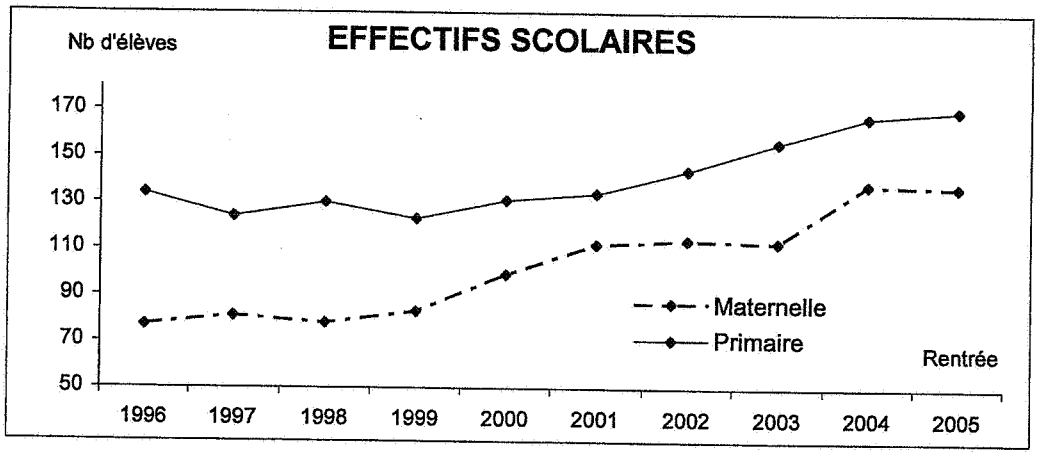
4.1 - Les équipements généraux

- Mairie
- Poste
- Ateliers municipaux

4.2 - Les équipements de superstructure

- Les équipements scolaires :

A la rentrée 2005, le groupe scolaire comptait 307 enfants.
- l'école primaire accueillait 170 élèves ;
- l'école maternelle comptait 137 élèves.



- Les équipements sportifs, culturels et de loisirs

- 1 salle des fêtes
- 1 bibliothèque
- 1 médiathèque
- 1 point d'accueil jeunes
- 1 boulodrome
- des tennis
- des terrains de foot

LES EQUIPEMENTS



LEGENDE

- Equipements publics
- Terrains de sports
- Espaces verts aménagés et piste cyclable
- Commerces / services

Echelle : 1/7000

5 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont répertoriées dans les " annexes servitudes " du Plan Local d'Urbanisme.

Elles n'engendrent pas elles-mêmes des interdictions de construire mais elles soumettent les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à des conditions spéciales.

Le territoire communal est grevé par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- AC2 : Servitudes relatives à la protection des sites naturels et urbains concernant l'église et le cimetière (parcelles n°305 et 305 bis, section B), site inscrit le 25 mai 1953.
- EL2 : Servitudes relatives aux zones submersibles valant Plan de Prévention des risques naturels prévisibles s'appliquant à la Garonne depuis le décret du 6 juin 1951.
- T1 : Servitudes relatives aux chemins de fer concernant la voie ferrée Bordeaux-Sète, en application de la loi du 18 juillet 1845.
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
  - ligne à 63KV : Saint-Alban - Saint-Jory
  - ligne à 63 KV : Ondes - Saint-Alban - Saint-Jory - Villemur (SNCF)

6 - LE SCHEMA DIRECTEUR DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE

En application des dispositions des articles L. 122.1 et L. 123.1 du code de l'urbanisme, le P.L.U. doit être compatible avec les orientations générales du SDAT.
" La révision du Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine (S.D.A.T.) approuvée le 11 décembre 1998 (et révisé partiellement sur le secteur Nord-Ouest en décembre 2001) fixe les objectifs de développement de l'agglomération toulousaine à l'échéance de 2015. Conformément au nouvel article L. 122-18 du code de l'urbanisme, le S.D.A.T. est soumis au régime juridique des Schémas de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) et demeure applicable jusqu'à sa prochaine révision avec les mêmes effets juridiques que les S.C.O.T. ".

La commune de LESPINASSE est regroupée avec treize autres communes dans le secteur nord-est du schéma directeur. Ce secteur s'articule, d'une part, autour de la RN 20 et des grandes infrastructures de transport qui ont, historiquement, structuré le secteur (voie ferrée, canal latéral, ...) et, d'autre part, autour des zones de coteaux. L'entrée de ville que constitue ce secteur de la RN20 est vue comme " l'un des principaux sites de recomposition urbaine des vingt prochaines années" ; à ce titre, cet axe est destiné à jouer un rôle économique majeur notamment en accueillant des équipements logistiques destinés à l'agglomération toulousaine tout entière.

En matière d'accessibilité et de déplacements, le schéma directeur met l'accent sur la nécessité d'une liaison Est-Ouest (Blagnac) grâce à un nouveau franchissement de la Garonne à réaliser (bien que non localisé).

En matière d'environnement, le schéma directeur met l'accent sur la gestion des eaux pluviales et la capacité des milieux récepteurs avant d'engager de nouvelles urbanisations. La réalisation d'un plan de protection et de mise en valeur des grands sites naturels et du réseau vert (lac du bocage et liaison verte par ce biais entre les coteaux et la Garonne) est clairement affirmée.

Les potentialités de développement inscrites dans le schéma directeur seront progressivement mises en œuvre jusqu'en 2015/2020, horizon de prévision du schéma directeur. D'un horizon plus court, le plan local d'urbanisme révisé devra, conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, conserver un équilibre entre l'offre de terrains à bâtir et les besoins de développement estimés qui devront demeurer compatible avec les orientations du SDAT.

Les problèmes de déplacement étant l'un des points essentiels auquel le schéma directeur a tenté de répondre, il a été décidé le principe de lier le développement à la réalisation simultanée des infrastructures de transport nécessaires. Cette décision est traduite dans le plan de phasage à moyen terme du SDAT, conformément aux dispositions de l'article R.122-25 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi du 13 décembre 2000. Le schéma directeur approuvé a définit des territoires de développement correspondant à des zones naturelles potentiellement mutables, à dominante mixte (habitat/activités) et/ou activités (pointe Nord-Est du territoire de Lespinasse). Ces territoires illustrent le principe de complémentarité urbanisme/transport et renseignent sur les cohérences à organiser entre les potentialités de développement et la réalisation dans le temps des infrastructures de transports.

Au S.D.A.T., les zones de développement sont repérées et quantifiées grâce aux pixels. Le territoire de la commune de Lespinasse comporte 11 pixels, 3 à usage d'activités et 8 à usage mixte. Ils se répartissent ainsi :

- 2 pixels activités autour du parc de la Pointe Pétra
- 1 pixel activités au sud du lac de la Point Pétra
- 2 pixels mixtes à l'est du territoire communal,
- 1 pixel mixte au Chêne Cornu,
- 3 pixels mixtes entre la RD 63, le canal et le chemin de la Beauté,
- 2 pixels mixtes au dessus du chemin de la Beauté.

La commune de Lespinasse est pour partie localisée dans la zone de cohérence N°1 dont le développement (au delà de 20% des potentialités inscrites au document) est conditionnée par la réalisation de la ligne B du métro toulousain (en cours) et son prolongement vers Lalande Nord ainsi que la liaison entre la RN 20 et la RD 902 (infrastructure non programmée pour l'instant).
Les deux premiers ainsi que les deux derniers des pixels énoncés ci-dessus sont les seuls situés hors du territoire de cohérence n°1.

Le plan local d'urbanisme de Lespinasse devra donc entretenir des relations de compatibilité avec ce document de portée "supérieure", notamment pour ce qui a trait aux espaces naturels.



Extrait du Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine

S.M.E.A.T. Décembre 1998



7 - LE BILAN DU P.O.S.

UA	La hauteur de 12 m est peu adaptée à la dominante du quartier. Les disponibilités foncières existantes sont rares et attachées à des unités foncières en parties bâties. La forte pression foncière actuelle pourrait inciter à détacher des parties de terrains bâtis pour un habitat collectif favorisé par l'absence de coefficient d'occupation du sol, de coefficient d'emprise et une règle de stationnement peu contraignante.
UB	C'est le domaine privilégié du lotissement pavillonnaire. Elle dispose de peu de terrains disponibles. Toutefois, dans la partie est de l'agglomération, on assiste à des reconversions de terrains industriels favorisées par le règlement. En matière d'assainissement collectif, la notion de coût excessif prête à confusion.
UC	Le règlement a créé une zone de la désorganisation urbaine, notamment par l'absence de schéma d'aménagement d'ensemble et l'admission de la construction diffuse avec assainissement non collectif. Il est proposé de surseoir à statuer dans les meilleurs délais possibles pour : • les Graves de Peyraillès et le Puntal afin de fixer les éléments de rattrapage en matière de structuration; • l'allée des mûriers afin de permettre une densification.
UF	Les terrains disponibles sont rares. On pourrait assister à la division de grands terrains sous utilisés. Un secteur plus sensible, celui autour du lac de Petra. Envisager un sursis à statuer sur certains terrains limitrophes? Problème de la qualification réglementaire du parc de Pétra.
1NA	La zone a accueilli les principaux lotissements récents. Les terrains disponibles sont rares : Les Vitarelles, le Puntal et le Moulin Seul "Lespinasse Village" utilise au maximum le C.O.S. Il n'y a jamais de schéma d'aménagement d'ensemble
3NA	Zone d'activités avec opérations d'ensemble Quelques terrains sont disponibles en bordure de la rue des lacs. Enjeux sur le lac de Pétra (recul de la limite séparative, modalités d'isolement visuel)
NB	Partie de territoire à dominante agricole et étirée le long des axes routiers. Envisager le sursis à statuer dans les meilleurs délais au regard d'une part du projet de zonage de l'assainissement collectif, d'autre part de l'objectif de protection de l'agriculture, enfin des possibilités offertes sur le secteur de Chêne Cornu.
NC	La taille minimale de terrain pour une construction d'habitation (nécessairement liée à l'exploitation agricole) est fixée à 8000 m². Le projet de zonage de l'assainissement collectif couvre d'importantes partes de la zone agricole.
ND	Le lac de Pétra, le Bocage.

8 – Les objectifs de développement et besoins répertoriés

La commune envisage un rythme de création d'une centaine de logements par an sur la durée du P.L.U. Le démarrage de la réalisation de cet objectif est dépendant de l'extension ou la réalisation d'une station d'épuration nouvelle. C'est la raison pour laquelle a été prise la décision de reporter l'ouverture à l'urbanisation de la totalité des zones à urbaniser, décision qui a été portée à la connaissance des habitants lors de l'enquête publique.

La capacité d'accueil résiduelle des zones urbaines, ouvertes à l'urbanisation, permettra d'accueillir 100 à 120 logements au total. L'accroissement de population attendu est de l'ordre de 250 habitants.

En matière d'équipements scolaires, des travaux d'extension de l'école sont en cours de réalisation avec la création de 3 classes. Une extension de l'école élémentaire est également prévue en 2009. Ces extensions apparaissent de nature à répondre à l'accroissement de population envisagée tant dans la phase d'accroissement "certaine" attachée aux seules zones urbaines et dans celle de l'ouverture progressive à l'urbanisation, maîtrisée par la commune, des zones 2AU.

Pour ce qui concerne l'équipement le plus contraignant, la station d'épuration intercommunale, le principe est l'adaptation du rythme de création de logements (par l'ouverture à l'urbanisation progressive des zones 2AU, notamment à la capacité de cet ouvrage. La programmation en demeure encore inconnue.

En matière d'accueil d'activités nouvelles, les capacités résiduelles sont limitées. Au regard de la station d'épuration, le principe est l'interdiction d'établissements nouveaux rejetant dans le réseau d'assainissement collectif des eaux résiduaires industrielles. Par ailleurs, la commune entend dans ce domaine de l'accueil d'activités nouvelles, ne pas accroître les zones et permettre l'achèvement des tissus économiques existants sans création de nuisances supplémentaires pour les riverains. Constat de stabilisation, il n'est pas énoncé au titre des orientations générales d'aménagement.

L'organisation nouvelle du fonctionnement aggloméré est un objectif principal de la commune. Ce souci qui s'exprimera notamment dans les documents graphiques du règlement et des orientations d'aménagement.

CHAPITRE 2

LE P.L.U.

CONTENU ET MISE EN ŒUVRE

1 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les orientations formulées par le P.A.D.D. recouvrent les zones urbaines existantes, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

• Maîtriser le rythme de la construction

L'objectif est d'adapter l'ouverture des zones à urbaniser à la capacité des équipements à répondre à la demande. La capacité résiduelle de la station d'épuration intercommunale conduit également à cette manière d'envisager le développement aggloméré. Celui-ci est transcrit au P.L.U. par des zones fermées à l'urbanisation.

Cette maîtrise se fera au travers de plusieurs actions :

- Créer une centralité villageoise

Du fait de la dispersion des équipements publics et de la coupure que représentent les grandes infrastructures qui traversent la commune du nord au sud, Lespinasse ne dispose pas aujourd'hui d'un véritable noyau villageois.

La réalisation d'un ensemble immobilier comprenant la mairie, des logements, des commerces et services constitue la première étape de la confortation du centre-ville.

La restructuration et la densification de l'îlot mairie pourraient se poursuivre avec l'extension de la zone d'habitation sur la zone d'activité (lorsque l'activité existante disparaîtra) et vers le sud (au bord de la RN 20).

Parallèlement, l'aménagement de la RD 63 et de la RN 20 devra se faire dans un souci de requalification urbaine et de sécurisation de ces voies mais également en améliorant les liaisons entre l'est et l'ouest de la commune.

- Renforcer le développement de l'urbanisation sur la partie ouest de la commune en tenant compte du risque d'inondation

Il s'agit de développer l'habitat autour du complexe sportif de la Beauté.
Cette zone de sports et de loisirs d'environ 8 ha se développera petit à petit, la commune étant désormais propriétaire de la majorité des terrains. Les travaux d'aménagement ont déjà commencé (comblement des lacs, ...) et les premiers terrains de sports seront prochainement réalisés (terrains d'entraînement, stade d'honneur, ...). Puis suivront un gymnase, un terrain de bicross, des terrains de tennis, ...

L'objectif est d'organiser le développement de l'urbanisation de la Beauté au Chêne Cornu, en créant un quartier d'habitat mixte (pavillonnaire, petits collectifs, logements sociaux, ...) maillé par un important réseau de liaisons piétons-cycles.

En matière de mixité sociale, ce sont les zones à urbanisation différée (2AU) qui en seront le support principal. Une délibération pourra autoriser le dépassement du C.O.S. pour les logements locatifs aidés par l'Etat.

- Recomposer la partie est de la commune

A l'est de la RN 20, la mixité habitat - activité créait des problèmes de voisinage dont il sera tenu compte notamment en limitant, dans les zones urbaines, les possibilités d'extension et d'aménagement des installations classées existantes ainsi que les constructions nouvelles à usage artisanal.

Dans un second temps, la recomposition de cette partie du territoire communal passe par une requalification et une restauration du Parc de la Pointe Pétra. L'objectif étant de redonner vie à ce parc boisé datant du XIXe siècle. Il s'est beaucoup dégradé au cours des dernières années faute d'entretien mais comporte encore des éléments remarquables naturels et bâtis qui pourront être mis en valeur grâce à un aménagement cohérent.
Le projet d'aménagement de ce parc communal prévoit une protection stricte de toute la partie centrale très arborée, et l'accueil, en périphérie, de constructions à usage de bureaux et de services.
Des liaisons piétonnes sont également prévues sur cette partie du territoire notamment entre le parc et le lac de la Pointe.

• Diversifier les fonctions urbaines

Qu'il s'agisse du centre villageois à restructurer ou des quartiers nouveaux à créer, le développement de ces espaces à dominante d'habitat doit s'accompagner d'un développement des équipements de proximité.

Ainsi, la commune entend :

- créer un véritable complexe sportif à la Beauté ;
- développer la fonction commerciale et de services du noyau villageois ;
- donner une plus grande dynamique à la partie ouest de l'agglomération (culture, sports, écoles, ...) en favorisant le franchissement des grandes infrastructures séparant les deux parties de la commune ;
- prévoir l'extension des équipements existants (école, cimetière, ...) et la réalisation d'équipements nouveaux (salle des fêtes, ...).

• Intégrer les risques et la sécurité dans l'aménagement urbain et le développement durable de la commune

Il s'agit de prendre en compte les différents types de risque affectant le territoire communal :

- le risque d'inondation :

Il est lié aux crues de la Garonne qui coule sur la commune voisine Gagnac.

Le plan de prévention des risques naturels d'inondation sur le bassin de risque des communes de Blagnac, Fenouillet, Beauzelle, Seilh, Gagnac et Lespinasse devrait être prochainement approuvé. Il a fait l'objet d'une enquête publique. Il est pris en compte dans le présent P.L.U.

Toutefois, la délimitation de la zone inondable définie par le PPR et les règles qui s'y attachent sont connues. Par précaution et après consultation des services compétents, les élus ont fait le choix d'en tenir compte, par anticipation. C'est notamment le cas dans le secteur de la Beauté avec la localisation du complexe sportif et de certains espaces verts prévus dans l'aménagement des zones d'habitat. L'objectif a été d'interdire les habitations nouvelles dans les futures zones jaunes du PPR (aléa faible à moyen en zone non urbanisée) et d'y prévoir seulement des terrains de sports (avec vestiaires et tribunes) et des espaces verts.

- le risque industriel :

L'importance et la localisation (à proximité de l'habitat) des activités artisanales et industrielles sur la commune justifient une large prise en compte du risque industriel dans la révision du P.L.U. ayant associé les services de l'Etat (la DRIRE), les industriels et la population.

A l'est du canal, le territoire communal accueille de nombreuses installations classées dont 6 soumises à autorisation mais également 1 site assujetti à la directive SEVESO II, le dépôt d'hydrocarbures de la société Total , classé à « seuil haut » au titre des risques d'incendie et d'explosion.
Des périmètres de protection (Z1 et Z2) ont été institués autour de ce dépôt d'hydrocarbures et qualifiés de Projet d'Intérêt Général par arrêté préfectoral du 9 avril 1990. Ils s'imposent au P.L.U.

Actuellement une mise à jour des études de dangers est en cours et un Plan de Prévention des Risques Technologiques sera prochainement réalisé. Après approbation, ce document, qui devrait avoir des répercussions sur le P.L.U., aura valeur de Servitude d'Utilité Publique.

En l'état actuel des connaissances et dans l'attente du P.P.R.T. c'est le principe de précaution qui prévaut.

Ainsi, et de manière générale sur l'ensemble du territoire communal, les élus ont choisi de ne pas créer de nouvelles zones d'habitat à proximité des zones artisanales et industrielles afin de ne pas exposer de population nouvelle aux dangers et aux nuisances qu'elles peuvent générer.

En outre, les installations classées soumises à autorisation sont désormais interdites en zones urbaines et, comme nous l'avons vu précédemment, les possibilités d'extension et d'aménagement des installations classées existantes et les constructions nouvelles à usage artisanal sont limitées, afin de ne pas créer (ou amplifier) des problèmes de voisinage entre habitat et activités.

• Développer et protéger les espaces naturels, boisés et agricoles

Commune à dominante artisanale et industrielle, Lespinasse dispose d'un important patrimoine naturel et paysager composé d'éléments variables par leur taille, leur importance ou leur mise en valeur :

- plusieurs lacs et parcs boisés, communaux ou privés, souvent entourés de constructions et peu mis en valeur ;
- l'espace agricole qui s'est maintenu dans la partie nord et nord-ouest du territoire communal ;
- le canal du midi qui traverse la commune du nord au sud.

Afin d'améliorer la qualité de son environnement, la commune souhaite :

- conserver la liaison et aménager la perspective sur le lac du bocage ;

- protéger le parc Novital (quartier La Beauté) ;

- restaurer le parc de la pointe Pétra avec pour objectif de retrouver sa configuration de la fin du XIX^{e} siècle ;

- donner un avenir foncier à l'exploitation maraîchère sur des sites protégés

- prendre en compte dans l'aménagement urbain et mettre à profit le canal latéral à la Garonne.

• Améliorer les déplacements et leur maîtrise

La commune de Lespinasse est traversée par plusieurs grandes infrastructures :

- la RN 20 et RD 63 peu aménagées aux abords de l'agglomération ;
- la RN 20, la voie ferrée et le canal qui scindent le territoire en plusieurs parties seulement reliées par la RD 63.

Les principales actions qui seront mises en œuvre afin d'améliorer les déplacements consistent à :

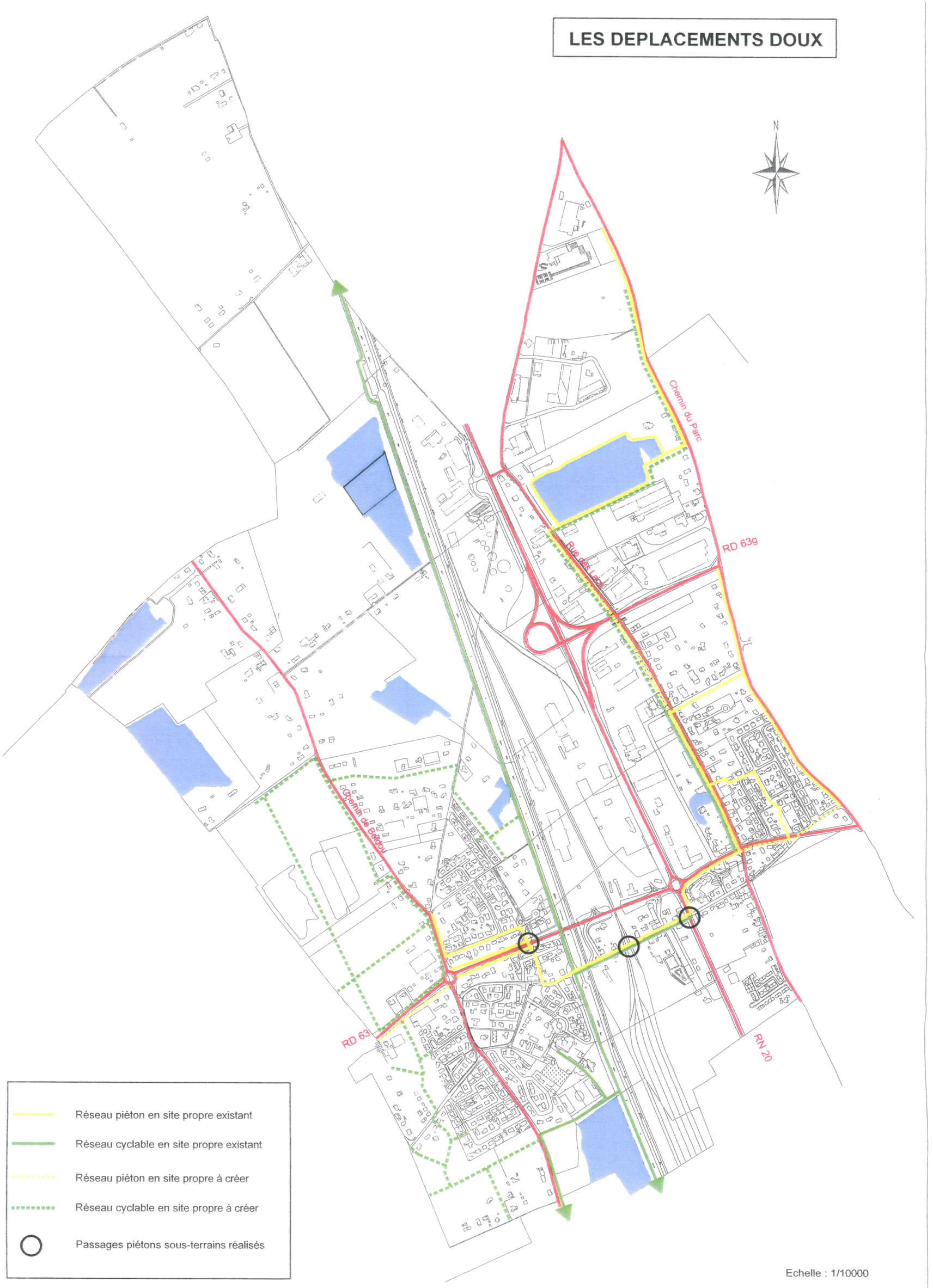
- requalifier la RN 20 dans sa partie urbaine, en liaison étroite avec les urbanisations limitrophes

- donner une transversalité à l'agglomération en sécurisant les déplacements.

- développer un réseau de pistes cyclables et piétonnes transversales en reliant équipements et zones d'habitation.

L'amélioration des déplacements et leur maîtrise constituent bien une des principales orientations générales d'aménagement du P.L.U. Elle se traduit par des aménagements de voirie et des dispositifs sécuritaires existants ou à mettre en place. La requalification de la RN

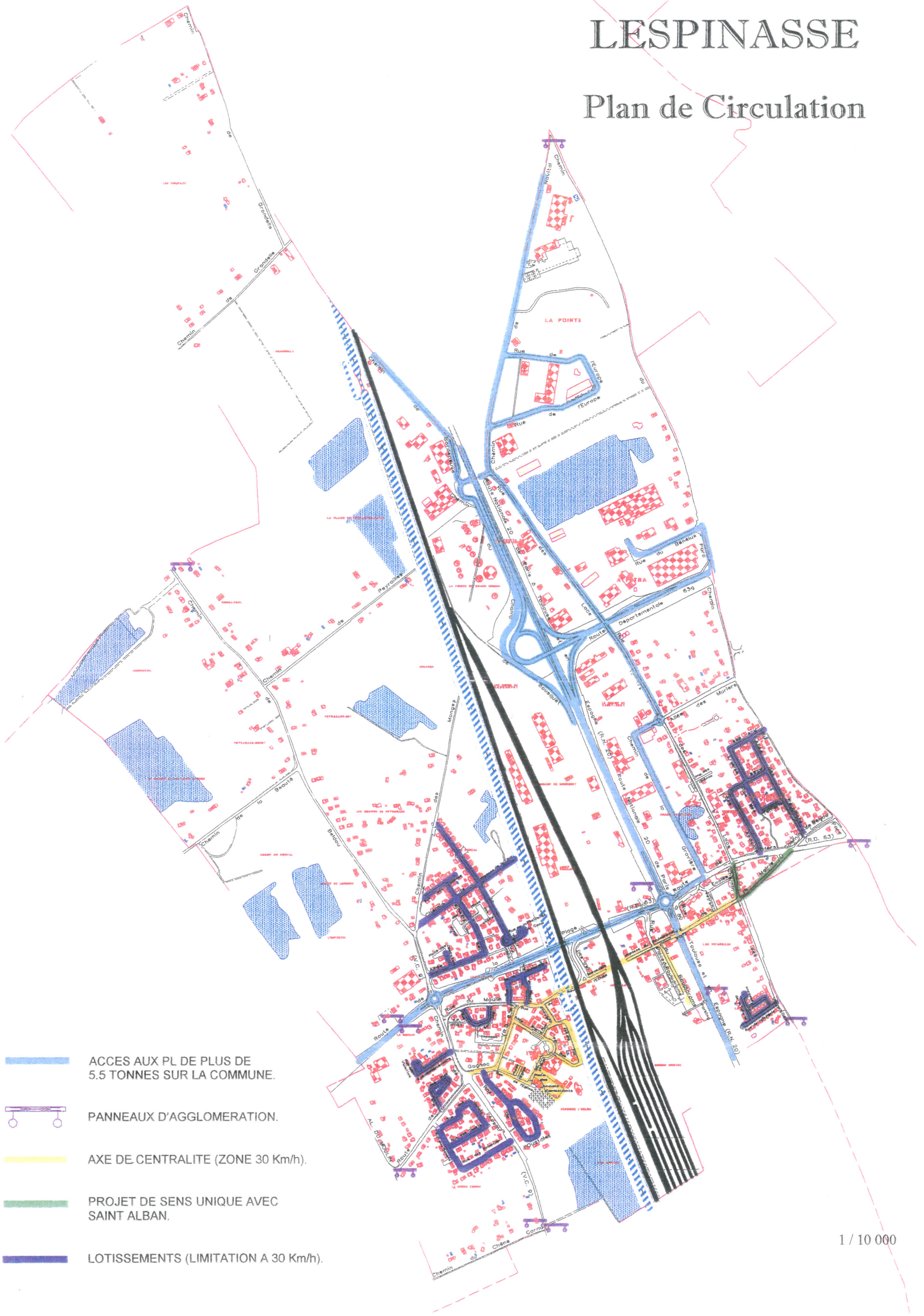
LES DEPLACEMENTS DOUX



Echelle : 1/10000

LESPINASSE

Plan de Circulation



ACCES AUX PL DE PLUS DE 5.5 TONNES SUR LA COMMUNE.

PANNEAUX D'AGGLOMERATION.

AXE DE CENTRALITE (ZONE 30 Km/h).

PROJET DE SENS UNIQUE AVEC SAINT ALBAN.

LOTISSEMENTS (LIMITATION A 30 Km/h).

1 / 10 000

20 à l'entrée sud de la commune relève aussi de l'Etat, destinataire de l'emplacement réservé n° 1, mais également de l'aménagement de la zone 2AUc dont l'ouverture à l'urbanisation se fera à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision, intégrant l'étude réalisée au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (amendement Dupont). Cette étude prévoit divers aménagements destinés à créer une véritable entrée de ville.

Le plan de circulation validé par le conseil municipal le 29 novembre 2004 (cf annexe 3) a notamment défini une "zone 30" correspondant à l'axe de centralité reliant les parties est et ouest de l'agglomération. Plusieurs liaisons cyclables et/ou piétonnes ont été réalisées ces dernières années (chemin du parc, chemin des lacs, la Viguerie...); leur prolongement dans les quartiers existants et au travers des opérations futures permettra un maillage du territoire aggloméré du parc de la Pointe au nord-est jusqu'au Chêne Cornu au sud-ouest ou à la Beauté au nord-ouest , en passant par les équipements collectifs au centre.

Divers emplacements réservés (n° 2, 3, 5, 10 et 11) sont prévus par le P.L.U.

2 – LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES CHANGEMENTS APPORTES

Le P.A.D.D. énonce les orientations générales d'aménagement et de développement durable de la commune. C'est sur la base de celles-ci qu'est établie la délimitation des zones mentionnées au document graphique. Cependant par delà ces objectifs à caractère général, il est des particularités de site ou foncières ou d'opportunité ou autres qui peuvent avoir motivé les changements.

2.1 – Les changements concernant plusieurs zones

Dans le P.L.U., l'ensemble des infrastructures publiques présentes sur le territoire communal, tels que le canal et le domaine ferroviaire, ont pris la dénomination des zones qu'ils traversent ou qu'ils jouxtent. De ce fait, la zone UY qui était réservée au service public ferroviaire a disparu, l'ensemble du domaine public du Chemin de Fer étant désormais englobé dans la zone d'activités UFa.

2.2 – La zone UA

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 équipements, commerces et services.

La zone UA du P.L.U. est largement réduite par rapport à celle du P.O.S.
Elle ne reprend que la partie la plus agglomérée du village (à l'ouest du canal) et la zone d'équipements publics, de commerces et de services, située à l'est de la RN 20, en bordure de la RD63, où les constructions s'élèvent jusqu'à 12m (avec la réalisation de l'îlot mairie).

La zone UA s'étend tout de même au nord de la RD63, pour englober des constructions à usage d'activités situées en face de la nouvelle mairie et jusqu'à la RN20, l'objectif étant de permettre une extension du centre et de renforcer la centralité villageoise.

La zone UA comprend désormais deux secteurs dans lesquels la hauteur maximale des constructions autorisées est différente : 12m dans le secteur UAa qui accueille l'îlot mairie, 9m en UAb.

2.3 – La zone UB

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 collectif.

Sa délimitation a largement évolué par rapport au P.O.S., entraînant la création de plusieurs secteurs.

Le secteur UBa correspond à des extensions anciennes du village où les constructions ne sont pas implantées à l'alignement des voies.

Il reprend la délimitation de la zone UA du P.O.S. (à l'exclusion des parcelles classées en zone UA au P.L.U), à laquelle s'ajoute le moulin situé en bordure du canal (repéré en tant qu'élément remarquable du paysage) afin de permettre son aménagement.

Le secteur UBb comporte essentiellement des urbanisations réalisées sous forme d'opérations d'ensemble.
A l'exclusion du moulin (classé en UBa) et de quelques parcelles situées à l'extrémité sud-est de la commune (classées en UBf comme nous le verrons plus loin), le secteur UBb englobe l'ensemble de la zone UB du P.O.S. Il inclut également des zones d'urbanisation future (INA et INAa) où des opérations d'ensemble ont été réalisées dans le cadre du P.O.S. (Les Jardins du Canal, Le Domaine du Bocage, Le Clos des Chênes, La Loubardière). Le secteur UBb comprend aussi quelques parcelles, pour la plupart bâties, classées au P.O.S., en zone d'assainissement autonome, UC (chemin du parc) ou NB (en bordure de la RD 63 à proximité de Gagnac), désormais desservies par le réseau d'assainissement collectif. Enfin, sont incluses dans le secteur UBb plusieurs parcelles (classées, toute ou partie, en UF au P.O.S.) situées le long de la rue des Lacs, à proximité du carrefour avec le chemin des Gravières ; un classement en zone d'habitation parait plus approprié compte tenu de leur affectation dominante d'habitation et de leur situation. A noter également le classement en UBb de la parcelle n°675 située au centre de la Z.A.C. de la Viguerie, mais n'entrant pas dans son périmètre (cf annexe 5.9).

Le secteur UBc est moins dense en raison de l'arrivée plus tardive du réseau d'assainissement collectif et comporte encore quelques parcelles non bâties.
Il correspond à des parcelles qui n'étaient pas desservies par l'assainissement collectif à l'approbation du P.O.S mais aujourd'hui raccordées.
La délimitation du secteur UBc englobe des parcelles qui étaient classées en zone NB (chemins du Chêne Cornu et de la Beauté) mais reprend surtout et presque entièrement les limites de la zone UC du P.O.S. (entre le chemin du Parc et la rue des Lacs, chemins de Beldou et des Monges).
Alors qu'elles appartenaient à la zone UC du P.O.S. et qu'elles sont désormais desservies par l'assainissement collectif, ne sont pas incluses dans le secteur UBc :

- chemin du Parc, quelques parcelles, pour la plupart bâties, pour lesquelles a été préféré un classement en UBb compte tenu de leur situation et afin de permettre plus de densité ;
- en rive ouest du chemin de Beldou, quelques parcelles vierges de construction qui entrent dans le projet d'aménagement du complexe sportif (Ns) et de la zone d'habitation (2AUb) de la Beauté ;
- le lac et le square du Puntal, autour desquels ont été délimités une zone naturelle (N) et un espace boisé classé ;
- quelques parcelles attenantes à cette zone N, non bâties, englobées dans un secteur 2AUa, créé, comme nous le verrons plus loin, afin de permettre un aménagement cohérent et en liaison avec le lac ;
- entre le chemin de Monges et le chemin de Beldou, de longues parcelles appartenant à plusieurs propriétaires, pour lesquelles la délimitation d'un secteur 2AUa est apparue plus appropriée, dans l'attente d'une organisation lors de son ouverture à l'urbanisation.

Le secteur UBd situé en entrée de ville, le long de la RN 20, correspond essentiellement à la partie bâtie de la zone INA qui existait au P.O.S. Elle a récemment accueilli un groupe d'habitations « Le Hameau de Lespinasse », pour lequel s'est appliqué le recul des constructions à au moins 75m de l'axe de la RN 20. Ce secteur UBd englobe également deux parcelles bâties qui étaient classées en zone NB au P.O.S. ; la première (n°1621) est

désormais raccordée à l'assainissement collectif et la seconde (n°1622) a son accès au chemin des Vitarelles (et aux réseaux) sur le territoire communal de Fenouillet.

Le secteur UBe a été créé afin de prendre en compte le cas particulier de cette zone à usage d'habitation réalisée sous forme de Zone d'Aménagement Concertée.

Sa délimitation reprend le périmètre de la Z.A.C. de la Viguerie, classée en zone IINA au P.O.S. Est exclue la parcelle n°675 pour les raisons vues précédemment.
Liste des équipements publics de la Z.A.C. est jointe en page suivante.

Le secteur UBf correspond à des parcelles situées à l'extrémité sud-est de la commune, en limite avec la commune de Saint-Alban sur laquelle la Z.A.C. des Vitarelles à dominante d'activités économiques est en cours de construction.
Les parcelles concernées étaient classées en zone UB et UC au P.O.S mais ne sont pas bâties. Compte tenu de leur situation, entre une zone d'activités en cours de réalisation et des habitations existantes, il est apparu opportun de créer une zone tampon destinée à accueillir des constructions à usage de services et bureaux.

Ville de LESPINASSE

SMGI

LISTE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Désignation des Equipements Publics	Coût H.T	Maître d'Ouvrage	Prise en charge ou Gestion	Observations (par exemple : répartition du financement)
Voirie	1 387 476	SMGI	Commune de Lespinasse	100 % SMGI
Assainissement EU - EP	824 669	SMGI	EU Syndicat du Bocage Mairie de Fenouillet EP Commune de Lespinasse	100 % SMGI
Alimentation en Eau	327 846	SMGI	Syndicat des Eaux Cantons Centre et Nord-Toulouse 118 Ch.de Fenouillet 31200 TOULOUSE	100 % SMGI
Réseau électrique	401 115	SMGI	Synd. Elect. de la Haute-Garonne 9 rue des 3 Banquets 31000 TOULOUSE	100 % SMGI
Génie Civil Téléphone	210 660	SMGI	France Télécom Rue de la Caravelle 31000 TOULOUSE	100 % SMGI
Réseau Eclairage	201 007	SMGI	Synd. Elect. de la Haute-Garonne 9 rue des 3 Banquets 31000 TOULOUSE	100 % SMGI
Réseau Gaz	224 955	SMGI	GDF - Allée Sébastopol 31330 GRENADE	100 % SMGI
Espaces verts	96 270	SMGI	Commune de Lespinasse	100 % SMGI

2.4 – La zone UC

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

Sa délimitation correspond en grande partie à celle de la zone NB du P.O.S., à l'exclusion essentiellement des parcelles désormais desservies par l'assainissement collectif et de ce fait classées en UB (chemin du Chêne Cornu, lieu dit le Moulin en rive sud de la RD63 et à l'extrémité du chemin de la Beauté) ou 2AUa (en limite avec Gagnac sur la rive sud de la RD63).
Sont également exclues de cette zone UC des parcelles non bâties pour lesquelles un classement en zone agricole (A) est apparu plus approprié compte tenu de leur utilisation agricole (chemin de Beldou et chemin de la Beauté) ou de leur situation (à proximité de la zone de danger lié au dépôt pétrolier TOTAL au bout du chemin de Peyrailles).
Sont incluses dans la zone UC :

- des parcelles bâties situées en limite avec Saint-Jory dont le classement en zone UC au P.O.S (qui leur donnait un C.O.S. plus important qu'en NB) ne semble pas justifié ;
- des secteurs de petite taille, situés dans la zone agricole au nord de la commune, comportant quelques constructions agricoles (liées au maraîchage) mais surtout des habitations sans lien avec l'activité agricole.
- trois parcelles, rattachées à des unités foncières bâties, possédant une façade sur le chemin de Peyralliès.

Est créé un secteur UCa correspondant à des fonds de parcelles situées à cheval sur les communes de Lespinasse et de Saint-Jory.

2.5 – La zone UF

Cette zone, largement bâtie, accueille principalement des constructions à usage d'activités.

Sa nouvelle délimitation résulte de l'intégration des zones UY (service public ferroviaire) et IIINA (zone d'activités presque entièrement urbanisée sous forme d'opérations d'ensemble) du P.O.S.
Seules ont été exclues de la zone UF du P.O.S. :

- quelques parcelles incluses en zone d'habitations (UAb ou UBb) pour des raisons vues précédemment ;
- la partie la plus boisée du Parc de la Pointe pour laquelle est préféré un classement en zone naturelle et la délimitation d'un espace boisé classé.

Désormais, la zone UF comprend :

- un secteur UFa correspondant à la majeure partie de la zone d'activité existante. Elle englobe l'ensemble du domaine public ferroviaire ;
- un petit secteur UFb, non bâti, délimité ainsi compte tenu de sa situation en bordure du lac de la Pointe ;
- un secteur UFc pour la partie constructible du Parc de la Pointe qui accueillera des activités de type tertiaire, sur des terrains communaux.

2.6 – La zone 2AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation différée destinée à accueillir des constructions à usage d'équipements collectifs, d'habitation, de commerces.

Les sites concernés, fermés à l'urbanisation, pourront être ouverts à l'occasion d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme.
Le choix de ne pas ouvrir immédiatement à l'urbanisation ces secteurs résulte de l'insuffisante capacité résiduelle de la station d'épuration intercommunale..
L'ouverture progressive à l'urbanisation de ces zones répond aussi à une volonté des élus, affirmée dans le P.A.D.D., d'étaler dans le temps l'arrivée de nouveaux habitants. L'objectif est de prévoir le temps et les moyens nécessaires à la satisfaction des besoins de la population en terme d'équipements, qu'il s'agisse des voiries, ou des équipements scolaires.

Les secteurs 2AUa et 2AUc accueilleront de l'habitat pavillonnaire ou des maisons de ville, la commune ayant fait le choix de limiter la hauteur maximale des constructions à 6,5m. Le secteur 2AUb, principaux sites de l'extension agglomérée future, sera dédié à des formes urbaines mixées, faisant une place au logement collectif (la hauteur des constructions est porte à 9 mètres)

- Au Chêne Cornu, la zone d'urbanisation future 2AUa englobe des parcelles cultivées ainsi que des friches agricoles. Elle est entourée d'habitations, excepté sur la commune de Gagnac, où le P.O.S. en vigueur prévoit également une zone d'urbanisation future allant de la route de Gagnac au chemin de l'Avenir, en longeant le secteur 2AUa et le chemin de Beldou. Ainsi délimité, ce secteur composé de nombreuses parcelles lanièrées, dispose d'accès sur le chemin de l'avenir, le chemin du Chêne Cornu et la route de Gagnac. Il s'insère dans une réflexion globale de développement des quartiers ouest de la commune (cf pièce 4.3.a). Son aménagement a pour but de donner de la densité à un quartier proche des équipements publics. Il comprend une piste cyclable qui à terme pourra permettre d'accéder du site de la Beauté au lac du Bocage, au canal et au collège de Fenouillet.

- Le secteur 2AUa de Peyraillès se compose de nombreuses longues parcelles en lanières allant le plus souvent du chemin de Beldou au lac Peyraillès. La création de cette zone d'urbanisation future a pour objectif, à terme, de structurer ce quartier récemment desservi par l'assainissement collectif. Son ouverture à l'urbanisation passera par la création d'une nouvelle liaison entre le chemin de Beldou et le chemin des Monges, permettant un accès direct au canal, aux lacs de Peyraillés et du Puntal, pour les habitants (et les futurs habitants) de l'ensemble de ce quartier. Son aménagement s'accompagnera d'une réflexion portant sur la création d'une vaste plaine de jeux autour du lac de Peyraillès.

- Les autres secteurs 2AUa sont insérés dans des tissus existants. Il convient de souligner la situation particulière du secteur 2AUa sis en limite de Gagnac, en bordure de la RD 63. Il avait été initialement envisagé, au P.L.U. arrêté, d'ouvrir ce site à l'urbanisation, en accord avec la commune de Gagnac qui s'est engagée par délibération en date du 8 décembre 2005 à raccorder au réseau d'assainissement collectif ce site (qui appartient à une unité foncière sise également sur Gagnac). Compte tenu de la capacité résiduelle de la station d'épuration, ce site adopte désormais un statut de zone fermée à l'urbanisation (2AU), comme tous les autres secteurs initialement prévus ouverts à l'urbanisation.

- Le secteur 2AUb pourra accueillir des logements collectifs dont la hauteur sera limitée à 9m. Il comprend deux sites :

+ à l'angle du chemin de la Beauté et du chemin de Beldou, le premier site comprend une vaste unité foncière n'ayant plus de vocation agricole. La création de ce secteur répond à une volonté des élus, inscrite au P.A.D.D., de renforcer le développement de l'urbanisation sur la partie ouest de la commune. Il s'insère dans un projet global d'aménagement des quartiers ouest, de la Beauté au Chêne Cornu (cf pièce 4.3.a).

+ le site dit "de la Beauté" s'insère entre les futurs équipements de sports et de loisirs au nord et la RD 63 au sud. Il est appelé à jouer un rôle important dans l'organisation de cette

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

COPIE

Séance du 8 décembre 2005

L'an deux mille cinq, le 8 décembre 2005 à 20 h 30 à GAGNAC SUR GARONNE, le Conseil Municipal de la commune régulièrement convoqué, s' est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pierre PUJOL, Maire.

Présents : P.Pujol, J.C Caldato, P.Lazaro, M.Gorda, P.Jeanjean, P.Bergougnoux, M.Toms, L Dufermont, J.Galopin, J.P Gardies, C.Raynaud, A.Raynaud, S.Polisset, L.Cassaet, A. Pellissa.

Absents : M.Simon, L.Aréa

Procurations : R.Valle à M.Gorda
P.Latre à A.Raynaud

Secrétaire de séance : P.Jeanjean

Révision du P.L.U
COMMUNE DE LESPINASSE

Monsieur le Maire informe l'Assemblée Délibérante :

« suite à la réunion des *Personnes Publiques* associées à la révision du *Plan Local d'Urbanisme* de la Commune de LESPINASSE, en date du 18 octobre 2005, il est apparu qu'une unité foncière se trouvant à cheval sur les communes de GAGNAC et de LESPINASSE va se retrouver soumise à deux règlements d'urbanisme différents, à savoir :

COMMUNES	PARCELLES	REGLEMENTS	C.O.S
GAGNAC	AL 141 AL 140a	1NAh	0,40
LESPINASSE	B643	2AUa	0

Monsieur le Maire ajoute

« pour remédier à cette situation et passer la partie située sur LESPINASSE en zone *1 AUa*, le bureau d'étude « *PETERSEN* », chargé de l'élaboration du P.L.U de LESPINASSE, demande à la commune de GAGNAC de s'engager à prendre en charge les réseaux de ladite unité foncière.

Afin d'harmoniser le droit de l'urbanisme sur l'ensemble de l'unité foncière et d'éviter une urbanisation future qui générerait ce qu'il est convenu d'appeler « *une dent creuse* » (remettant en cause le caractère de boulevard urbain du RD63 et la continuité urbaine),

Monsieur le Maire propose :

que la commune de GAGNAC s'engage à permettre l'accès à l'unité foncière et la desserte des réseaux de celle-ci (en particulier le tout à l'égout)

Il dit :

que cette délibération sera transmise à la Commune de LESPINASSE pour l'annexer au PLU modifié en conséquence.

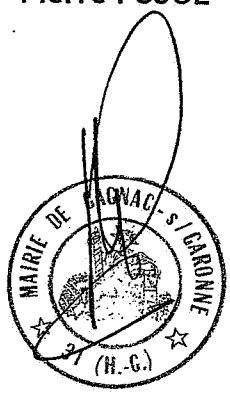
Monsieur le Maire demande à l'Assemblée de se prononcer sur ce dossier.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- APPROUVE l'exposé de Monsieur le Maire ;
- DECIDE de prendre en charge le coût du réseau assainissement lié à l'urbanisation future de cette parcelle dans le cadre de l'harmonisation des règlements d'urbanisme des communes de GAGNAC et de LESPINASSE.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Le Maire
Pierre PUJOL



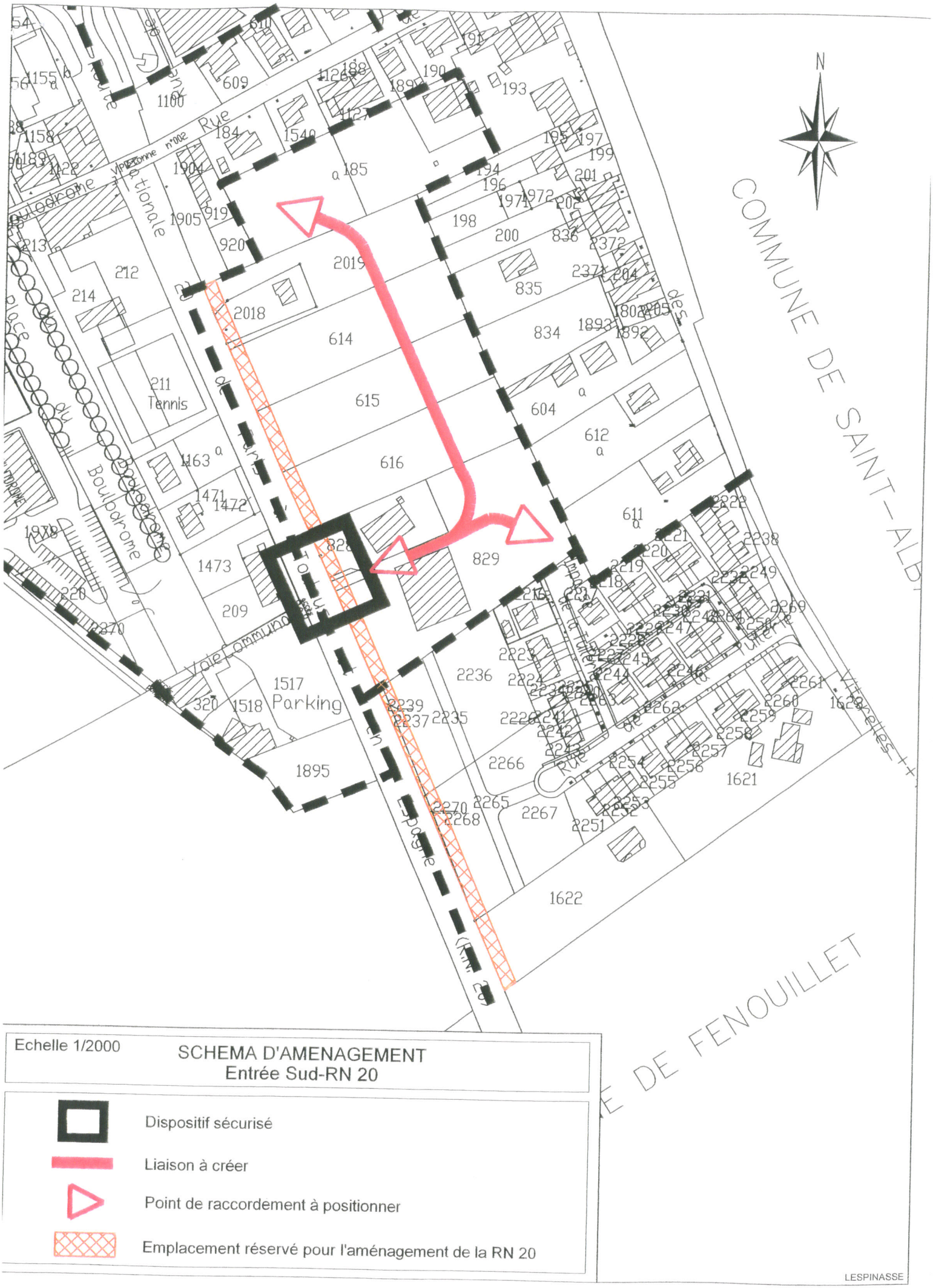
Affiché et rendue exécutoire le

partie ouest de l'agglomération, notamment en ce qu'il est appelé à avoir une fonction de jonction urbaine de l'ensemble urbain futur à développer entre le chemin de la beauté au nord et le chemin du chêne cornu au sud.

- Le secteur 2AUc correspond à la partie non bâtie d'une zone INA du P.O.S. Sa fermeture à l'urbanisation résulte de l'insuffisance des réseaux. En effet, ne disposant pas, en l'état actuel de la réflexion, d'accès sur la rue de la Mairie et le chemin des Vitarelles, ce secteur n'est pas raccordé à l'assainissement collectif ; de plus, la structuration indispensable de ce quartier passe par la création de liaisons nouvelles entre la RN20 et le chemin des Vitarelles et/ou la rue de la Mairie. En outre, cette partie du territoire communal est soumise à l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme rendant inconstructible une bande de 75 m de part et d'autre de la RN20. De ce fait, une modification du P.L.U. intégrant une étude d'aménagement au titre de l'article L111.1.4, devra être réalisée pour permettre son ouverture à l'urbanisation. Auront alors été trouvés les accès à la rue de la Mairie et au chemin des Vitarelles permettant un raccordement à l'assainissement collectif.

Une longue réflexion a déjà été menée concernant l'aménagement de ce secteur compte tenu de sa situation en entrée de ville, le long de la RN20, dans la continuité du noyau villageois que la commune souhaite conforter. Elle a permis aux élus de faire certains choix retranscrits dans le règlement (comme nous le verrons plus loin) et sur le schéma d'aménagement (joint en page précédente).

La délimitation, de ce secteur, qui correspond exactement à la partie non bâtie de la zone INA du P.O.S., englobe un ancien hangar agricole (parcelle 185), deux habitations (parcelles 2018 et 828) et un hangar à usage d'activité. L'aménagement envisagé pour cette zone prévoit l'intégration au projet des habitations existantes, et la démolition totale ou partielle des hangars ; celui situé au bord de la RN20 constitue un obstacle à la création d'un nœud d'échange sécurisé, dont la localisation permettrait d'assurer une liaison nouvelle avec la rive ouest de la RN, utilisant une voie communale existante – aujourd'hui sans accès à la RN – reliant la place du boulodrome.


N
COMMUNE DE SAINT-ALB
COMMUNE DE FENOUILLET
Rue
Boulodrome
Boulparome
Tennis
Parking
Voie communale
Voie ferrée
Echelle 1/2000
SCHEMA D'AMENAGEMENT
Entrée Sud-RN 20
Dispositif sécurisé
Liaison à créer
Point de raccordement à positionner
Emplacement réservé pour l'aménagement de la RN 20
LESPINASSE

2.7 – La zone A

Cette zone correspond à la zone agricole protégée en raison de sa valeur économique et paysagère.
La zone NC du P.O.S. en vigueur (devenue zone A au P.L.U.) subit des modifications sensibles qui résultent de :

- l'extension de la zone agglomérée, correspondant à l'objectif de développement de la partie ouest de la commune, et se traduisant en terme de zonage par la création des zones d'urbanisation futures fermées (2AU) dans l'attente de la création d'une capacité nouvelle de traitement des eaux usées.
- la prise en compte de la définition nouvelle de la zone agricole. Toutes les constructions étrangères à l'exploitation agricole (situées dans la partie nord du territoire communal) se trouvent désormais exclues de la zone A pour, compte tenu de l'absence de l'assainissement collectif, adopter un statut de zone UC ;
- le rattachement à la zone UC de trois parcelles appartenant à des unités foncières bâties, possédant une façade sur le chemin de Peyralliès ;
- la mise en œuvre de l'objectif de développement et de protection des espaces naturels ou boisés participant fortement aux paysages et à l'image de Lespinasse (classés en zone N). C'est le cas pour les parcs boisés de la Pointe et de Novital mais également pour les lacs aménagés de la Pointe et du Puntal ou encore le lac de Peyraillés, autour duquel est envisagé, comme nous l'avons vu précédemment, l'aménagement d'une plaine de jeux ;

- la création d'un complexe sportif à la Beauté et le développement des équipements sportifs autour du lac du Bocage qui se traduit par la délimitation de deux secteurs Ns.

2.8 – La zone N

La zone N est à préserver en raison de sa qualité environnementale et paysagère.
Elle comprend les secteurs Ns1 et Ns2 destinés à accueillir des équipements sportifs à la Beauté et prés du lac du bocage.

La zone N et les secteurs Ns du P.L.U. reprennent les espaces naturels classés en ND au P.O.S. antérieur (lac de la Pointe et du Bocage).
Ils englobent également :

- les parcs boisés classés : celui la Pointe (non classé et en UF au P.O.S.) et celui de Novital (déjà classé par le P.O.S. mais en zone NC) ;
- le complexe sportif de la Beauté (en Ns2) ; les terrains (en NC au P.O.S) sont pour la majeure partie communaux ; des emplacements réservés sont prévus au P.L.U. pour l'acquisition des parcelles manquantes ; le document graphique de secteur (pièce 4.3.a) mentionne, à titre indicatif, le mail/parking qui sera créé à l'entrée du parc sportif, dont un profil en travers de principe est joint en page suivante ;
- le lac et le square du Puntal pour lesquels un classement en zone naturelle semble plus approprié qu'une zone agricole ;
- le lac de Peyraillès et l'ensemble des terres agricoles qui le séparent du canal ; leur classement en zone N permet d'envisager à long terme la création d'une plaine de jeux.

profil en travers de principe du mail parking / parc sportif de la Beauté

3 – LES MOTIFS DES REGLES ET DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT

3.1 – Les changements concernant plusieurs zones

a) Les dispositions générales stipulent :

- pour toutes les zones, que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 14

- pour les zones concernées, que le document graphique mentionne :
  - la zone inondable de la Garonne ;
  - la ou les zones de bruits liées aux infrastructures classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 ;
  - un élément remarquable du paysage (le moulin en zone UBa) repéré au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme ;
  - autour du dépôt pétrolier TOTAL France, des zones de limitation de l'urbanisation (zones 1 et 2) délimitées par arrêté préfectoral du 19 février 1990 et déclarées d'intérêt général par arrêté préfectoral du 9 avril 1990 (annexe 5.10).

- pour les zones dans lesquelles des sites archéologiques sont repérés à l'annexe 5.3, que tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

b) Articles 1 et 2 des zones UA, UB, UC:

- les entrepôts commerciaux sont interdits dans le P.L.U.:

Cause de trafics de poids-lourds, objet d'architectures particulières, il est jugé qu'ils n'ont pas leur place dans les zones d'habitation. Les réserves des commerces n'entrent pas dans la catégorie des entrepôts commerciaux.

- les dépôts de ferrailles et véhicules hors d'usage, sont également interdits car jugés non compatible et d'un voisinage bruyant dans la zone d'habitation centrale

- les installations classées :

Le P.L.U. adopte une classification différente et prend en compte l'importance de la nuisance, excluant les installations qui sont les plus nuisantes, estimant qu'elles n'ont pas leur place dans les zones d'habitation.

c) Le règlement du P.L.U. prend en compte la zone inondable de la Garonne :

Le PPRN est en voie d'être approuvé. Le P.L.U. prend en compte ses dispositions.

d) Concernant les zones de limitation de l'urbanisation (zones 1 et 2) définies autour du dépôt pétrolier TOTAL FRANCE, le règlement du P.L.U., contrairement au P.O.S., n'énonce pas de règle spécifique, mais renvoie à l'arrêté préfectoral du 19 février 1990 (annexe 5.10) dans lequel elles sont définies.

e) L'article 11 qui réglemente l'aspect extérieur, est rédigé dans le P.L.U., alors que le règlement du P.O.S. renvoyait à un cahier de recommandations architecturales qui était annexé.
Les règles définies par le P.L.U. ne sont plus de simples recommandations. Elles ont un caractère plus contraignant.

Les dispositions concernant les pentes et matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas; celles-ci sont souvent réalisées plusieurs années après la construction support. Leur mode de fabrication est industriel et non conçu pour supporter un matériau lourd. S'agissant d'une demande forte, il apparaît préférable de l'admettre (avec autorisation administrative) plutôt que de constater des réalisations illégales sans constat d'infraction ni poursuites.

f) Est introduite l'exclusion des équipements collectifs de l'application de certaines dispositions :

- à l'article 10 : des équipements spécifiques (gymnase...).peuvent être réalisés bien que dépassant la hauteur maximale autorisée.

- à l'article 11 : les équipements collectifs répondent à des caractéristiques très diversifiées qui les rendent souvent peu assimilables aux constructions d'habitation ou d'activités ou autres. Dès lors, leur exclusion de l'application des dispositions particulières s'impose.

3.2 – La zone UA

La zone UA du P.L.U. est bien différente de celle du P.O.S. dont elle ne reprend qu'une petite partie. Ses règles diffèrent donc de celles du P.L.U.

+ Article UA 3

- Voirie :

La zone UA n'est pas susceptible de création de voie nouvelle.

+ Article UA 4

- Assainissement : il n'est plus offert la possibilité de réaliser un assainissement individuel, le raccordement au réseau étant considéré comme techniquement et financièrement possible dans toute la zone UA.

Est introduite une disposition nouvelle concernant le traitement préalable des effluents non domestiques. Il s'agit d'un rappel de la réglementation

- Electricité – Téléphone : la recherche de techniques discrètes d'aménagement dans la réalisation des divers réseaux est un objectif nouveau en zone UA.

+ Article UA 6

- Comme dans le P.O.S., le principe est l'implantation à l'alignement.

La zone UA étant désormais strictement limitée à l'îlot mairie et au centre secondaire, le P.L.U. constate un état dominant correspondant au souci de préservation de formes urbaines existantes.

Toutefois, est introduite la possibilité d'implanter les constructions nouvelles en retrait de l'alignement de la RD 63 et de la RN 20 ; l'objectif recherché est un renforcement de la centralité autour de l'îlot mairie qui peut passer par un recul des constructions visant notamment à permettre un aménagement plus urbain de la RD 63 et de la RN 20. Le recul maximum autorisé (à 20m) dans le secteur UAb correspond au retrait existant entre la RD 63 et le bâtiment existant au sud de cette voie accueillant des services, bureaux et logements.

+ Article UA 7

De nouvelles règles, différentes de celles du P.O.S. sont incluses dans le règlement du P.L.U. Elles résultent du fait que la zone UA correspond désormais à deux espaces bien spécifiques, largement bâtis. Ces règles s'adaptent au cas particuliers des quelques parcelles encore susceptibles d'accueillir des constructions, situées à proximité de l'îlot mairie.

- Sont différenciées les limites séparatives latérales (sur lesquelles l'implantation des constructions est autorisée mais pas obligatoire) et les limites séparatives postérieures (sur lesquelles seule l'implantation en retrait est possible).
- Le cas des piscines est pris en compte afin qu'elles ne soient pas implantées sur les limites séparatives. Il s'agit d'un souci de distance attaché à la densité de la zone.

+ Article UA 10

- Les modalités du calcul de la hauteur sont modifiées. Celle-ci est désormais mesurée sur la panne sablière.

- La hauteur maximale est réduite à 9 m dans le secteur UAb.
Elle correspond à la hauteur couramment constatée dans ce secteur.

- Pour les équipements collectifs (lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement) ainsi que pour les aménagements et restaurations de bâtiments existants (plus élevés), est introduite la possibilité de ne pas appliquer la règle générale.
Ces dispositions de précaution concernent d'une part des équipements spécifiques (gymnase...) qui n'ont en principe pas leur place dans la zone UA, d'autre part des bâtiments existants dont il convient de permettre l'aménagement et la restauration bien qu'ils soient plus élevés que la règle générale.

+ Article UA 11

L'article 11 du P.L.U. diffère largement du cahier de recommandations architecturales qui était annexé au règlement du P.O.S.

- Les murs seront obligatoirement enduits.

Les constructions traditionnelles du village sont enduites. La mise à nu des parements, très à la mode, est de nature à s'opposer à la préservation du caractère du vieux village. Cette règle concerne également les mûrs de clôtures qui demeurent trop souvent à nu.

- En matière de clôtures, est adopté le parti de réglementer uniquement la nature et la hauteur des clôtures sur rue car elles qui participent à la fabrication du paysage de la rue.

- En matière de couverture, le S.D.A.P. a demandé que dans les zones UA et UB, la couverture des toitures soit en tuile canal ou similaire. La formulation du règlement est maintenue, l'ensemble des permis délivrés au cours des dernières années prescrivant ce type de couverture.

+ Article UA 12

Les dispositions visent à permettre la réalisation sur le terrain d'assiette de l'opération des emplacements de stationnements nécessaires.

Le sort différent fait aux logements sociaux financés par un prêt aidé par l'Etat résulte de la loi.

Il est établi une règle selon la destination des bâtiments afin de prendre en compte les besoins minimaux de chaque catégorie.

+ Article UA 13

Il n'est plus fixé de règle compte tenu de la délimitation de la nouvelle zone UA.

3.3 – La zone UB

+ Article UB 3

- Tout accès nouveau est interdit sur la RD 63 et la RN20.
Cette règle, formulée différemment, existait au P.O.S., en zone UB pour la RD63, en zone INA pour la RN20. Elle répond à un souci de sécurité de routière ; mais ne peut, comme c'était le cas dans le P.L.U., conditionner la constructibilité de parcelles riveraines de ces voies à l'existence d'un accès sur une autre voie ouverte au public.
- L'interdiction de créer des accès au domaine public fluvial répond à une demande de VNF dont le fondement légal repose sur le Code du Domaine Public Fluvial
- L'objectif de sécurité en matière de circulation est encore recherché dans la formulation de la dernière règle du paragraphe 1.

- La largeur de la plateforme des voiries en impasse est précisée selon le nombre de logement quelles desservent, afin d'adapter la règle au nombre véhicules susceptibles d'utiliser cette voie.
- Pour les autres voies, est fixée une largeur cumulée minimale pour les trottoirs, l'objectif étant qu'ils soient suffisamment confortables pour accueillir les circulations des piétons et des cycles (y compris les fauteuils roulants et les poussettes) ; un seul de trottoir de 3 m au moins pourra être réalisé.

+ Article UB 4

- Assainissement : cf UA

+ Article UB 6

- La délimitation de la zone UB ayant beaucoup évolué, sont prises en compte l'ensemble des voies quelle concerne.

- Des exceptions sont énumérées notamment en bordure des voies principales, pour les piscines enterrées non couvertes, qui, en principe, n'ont pas d'impact sur le paysage de la rue.

- Les règles d'implantation par rapport au canal sont modifiées afin de prendre en compte les recommandations formulées par VNF

- Il est introduit un § 5 traitant des aménagements et agrandissements de constructions existantes . Il s'agit de permettre une évolution des constructions existantes sans aggravation de la situation.

+ Article UB 7

- Le cas des piscines est pris en compte afin qu'elles ne soient pas implantées sur les limites séparatives. Il s'agit d'un souci de distance attaché à la densité de la zone.

- Il est introduit un § 3 traitant des aménagements et agrandissements de constructions existantes . Il s'agit de permettre une évolution des constructions existantes sans aggravation de la situation.

+ Article UB 10

- Les modalités du calcul de la hauteur sont modifiées. Celle-ci est désormais mesurée sur la panne sablière.

- La hauteur maximale autorisée est de 9m dans le secteur UBf compte tenu de sa destination (bureaux, services) et de sa situation (en limite avec la Z.A.C. d'activités de Saint-Alban).

+ Article UB 11

L'article UB11 diffère largement du cahier de recommandations architecturales qui était annexé au règlement du P.O.S., mais reprend logiquement l'essentiel des règles fixées en UA11.

- Dans le secteur UBf (bureaux, services), les toitures ne sont pas réglementées.

- La hauteur du mur bahut autorisé pour les clôtures sur limites séparatives est fixée à 1,50 m, celle ci ayant peu d'impact sur le paysage de la rue.

- Il est par contre incité au recul des portails de manière à créer un emplacement de stationnement de courte durée hors clôture.

- Est spécifié le caractère hydrauliquement transparent des clôtures en zones inondables en référence au « document de référence - département de la Haute-Garonne pour la prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme réglementaire » (novembre 2004).

+ Article UB 12

Cf UA 12
L'introduction du paragraphe 6 vise à ne pas bloquer la réalisation d'opérations à cause d'un manque de place sur la parcelle pour aménager les places de stationnement exigées.

+ Article UB 13

- Sur les parcelles privatives, il n'est plus fixé surface minimale à traiter en jardin planté et gazonné, une telle règle étant difficilement suivie d'effets.

- Quelques secteurs encore disponibles sont susceptibles d'introduction d'espaces collectifs proportionnellement à la taille des opérations d'ensemble. Le choix s'est porté sur la réservation de 40m^2 par lot ou logement (et jamais moins de 500m^2) pour les opérations de 10 lots ou logements et plus. C'est à partir de ce nombre de lots qu'une vie collective peut nécessiter un espace commun, hors partie privative.
La précision des possibilités de détente, de jeu que doit présenter l'espace collectif répond au souci d'éviter de considérer comme de tels espaces collectifs les décorations et accompagnements plantés linéaires des voies.
- La prescription concernant les bassins de rétention des eaux de pluies vise le même objectif.

+ Article UB 14

Le C.O.S. est différencié selon les secteurs :

- Il n'est pas apparu nécessaire de fixer un C.O.S. pour le secteur UBa (car pas de C.O.S. en UA au P.O.S.).
- Les secteurs UBb, Ubd et UBf conservent le C.O.S. qui avait été défini dans le P.O.S.
- Le secteur UBc adopte le C.O.S de la zone UC du P.O.S. dont il reprend en grande partie la délimitation.
- La Surface Hors Oeuvre Nette constructible fixée par le règlement de la Z.A.C. de la Viguerie est reprise pour le secteur UBe.
- Il est fait référence à l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme qui, pour tout terrain issu d'une division de moins de 10 ans, voit, en cas de division nouvelle dans cette période décennale, la SHON affectée au terrain nouveau diminuée de celle consommée sur le terrain originel. Par cette disposition, la commune vise à ne pas se trouver dépassée dans son objectif de maîtrise du rythme de la construction.

3.4 – La zone UC

+ Article UC 2

- La combinaison de ces deux articles est plus restrictive que celle des articles correspondant de la zone NB du P.O.S. en vigueur. Elle interdit explicitement les constructions nouvelles à usage agricole. L'objectif est de poursuivre dans le cadre existant où l'habitation est quasi exclusive, tout en admettant l'aménagement et l'agrandissement des constructions agricoles existantes à condition quelles demeurent compatible avec la destination d'habitation principale la zone. Par ailleurs, les superficies disponibles sont rares.

+ Article UC 3

- Est éliminé la référence aux RD 63 et RN20 compte tenu de la disparition des zones UC (anciennement NB) le long de ces voies.
- L'interdiction de créer des accès au domaine public fluvial répond à une demande de VNF dont le fondement légal repose sur le Code du Domaine Public Fluvial
- La largeur de la plateforme des voiries en impasse est précisée selon le nombre de logement quelles desservent, afin d'adapter la règle au nombre véhicules susceptibles d'utiliser cette voie.
- Pour les autres voies, est fixée une largeur cumulée minimale pour les trottoirs, l'objectif étant qu'ils soient suffisamment confortables pour accueillir les circulations des piétons et des cycles

(y compris les fauteuils roulants et les poussettes) ; un seul de trottoir de 3 m au moins pourra être réalisé.

+ Article UC 4

- Assainissement : en matière d'assainissement individuel, une différence est introduite liée à la réalisation récente d'une carte d'aptitude des sols annexée au P.L.U. Le dispositif d'assainissement autonome qui sera mis en œuvre devra être conforme à la carte d'aptitude.

+ Article UC 5

- La taille minimale des terrains non desservis par l'assainissement collectif est réduite à 1500m^2, 2000 m^2 dans le secteur UCa, conformément à la carte d'aptitude des sols.

- Il est ajouté une disposition supprimant l'exigence d'une taille minimum de terrain
  - dans le cas d'une desserte par le réseau d'assainissement collectif conformément à la réglementation nouvelle .
  - pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes sans création de logement, afin de ne pas bloquer leur évolution ;
  - pour les annexes et piscines pour lesquelles c'est inutile.

+ Article UC 6

Cf UB 6

+ Articles UC 7, UC 9 et UC 10

Les règles énoncées pour le secteur UCa sont celles du P.L.U. approuvé de Saint-Jory, afin d'uniformiser la réglementation des parcelles concernées, situées à cheval sur les communes de Lespinasse et de Saint-Jory.

+ Article UC 10

- Les modalités du calcul de la hauteur sont modifiées. Celle-ci est désormais mesurée sur la panne sablière.
- Excepté dans le secteur UCa, la hauteur maximale autorisée est de 6,5 m dans le secteur comme dans les autres secteurs d'habitation pavillonnaire (UB).

+ Articles UC 11 et UC 12

Cf UB 11, UB 12

+ Article UC 13

- Sur les parcelles privatives, il n'est plus fixé surface minimale à traiter en jardin planté et gazonné, une telle règle étant difficilement suivie d'effets.
- La prescription concernant les bassins de rétention des eaux de pluies sont les mêmes qu'à l'article UB 13.

+ Article UC 14

- Le C.O.S. est fixé à 0,15 compte tenu de la taille des parcelles en zone UC et de la volonté communale de ne pas voir se densifier cette zone à assainissement individuel. Est réintroduit le C.O.S. de 0,20 en cas de raccordement à l'assainissement collectif.
- Dans le secteur UCa, comme sur la commune de Saint-Jory, le C.O.S. est de 0,10 pour les parcelles concernées.

3.5 – Zone UF

+ Articles UF 1 et UF 2

- Est introduite l'interdiction des constructions à usage agricole (y compris les habitations liées à cette activité), leur présence n'étant pas opportune en zone d'activités.

- Sont également interdits les dépôts de véhicules hors d'usage jugés nuisants dans cette zone souvent jointive avec des zones d'habitation.

- Dans le secteur UFc créé dans le cadre de l'aménagement du parc de la Pointe, les constructions artisanales sont interdites, le choix des élus étant de créer une zone d'activités tertiaires autour du parc boisé.

- Dans le secteur UFb, en bordure du lac de la Pointe, la limitation de la longueur des façades des bâtiments autorisés, vise à limiter leur impact visuel perceptible notamment depuis les berges du lac, autour duquel est aménagé un chemin piétonnier.

+ Article UF 3

- Est interdit tout accès nouveau sur le chemin du Parc afin de le préserver des circulations de poids-lourds qui génèreraient d'importantes nuisances pour les riverains. En outre, les caractéristiques de chemin ne permettent pas cet usage.
- L'interdiction de créer des accès au domaine public fluvial répond à une demande de VNF dont le fondement légal repose sur le Code du Domaine Public Fluvial
- La largeur de la plateforme des voiries en impasse est portée à 8m, les 6m prévues par le P.L.U.étant jugés insuffisants.

+ Article UF 4

- Sont introduites des dispositions concernant l'eau potable, les eaux résiduaires industrielles et les eaux usées spécifiques aux zones d'activités. Il s'agit d'un rappel de la réglementation

- Assainissement : est plus clairement spécifiée l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.
En matière d'assainissement individuel, une différence est introduite liée à l'existence d'une carte d'aptitude des sols annexée au P.L.U., le dispositif d'assainissement autonome mis en œuvre devant lui être conforme. Toutefois, la carte d'aptitude n'ayant pas pris en considération l'ensemble de la zone d'activités non desservie par le réseau collectif, le dispositif d'assainissement autonome pourra se conformer à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration hydrogéologique du sol.
- Dans un souci de qualité, est imposée la réalisation en souterrain des réseaux d'électricité et de téléphone pour les opérations d'ensemble (au même titre que dans les zones d'habitations).

+ Article UF 5

- La taille minimale des terrains non desservis par l'assainissement collectif est fixée à 2000m^2 conformément à la carte d'aptitude des sols qui avait été réalisée dans le schéma intercommunal d'assainissement commandé par le SIVOM du bocage en juillet 2000. Il est précisé, pour les secteurs non étudiés par cette carte d'aptitude, que la taille minimale peut être augmentée au vu de l'étude hydrogéologique particulière mentionnée à l'article UF4.

- Il est ajouté une disposition supprimant l'exigence d'une taille minimum de terrain
  - dans le cas d'une desserte par le réseau d'assainissement collectif conformément à la réglementation nouvelle .
  - pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes sans création de logement, afin de ne pas bloquer leur évolution ;
  - pour les annexes pour lesquelles c'est inutile.

+ Article UF 6

- La délimitation de la zone UF ayant évolué, sont prises en compte l'ensemble des infrastructures quelle concerne.
La règle générale fixe désormais à au moins 4 m l'implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise des voies. Ce changement résulte d'une volonté d'uniformisation des règles des différentes zones, les 6 m du P.O.S. n'étant pas jugés nécessaires.

- Les règles d'implantation par rapport au canal sont modifiées afin de prendre en compte les recommandations formulées par VNF

- Il est introduit un § 5 traitant des aménagements et agrandissements de constructions existantes . Il s'agit de permettre une évolution des constructions existantes sans aggravation de la situation.

+ Articles UF 9

L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles est portée à 60% de la surface de l'unité foncière. Compte tenu de la nature, de la taille, et taux de remplissage de la zone UF, ces 60% ne sont pas jugés excessifs.

+ Article UF 10

- Les modalités du calcul de la hauteur sont modifiées. Celle-ci est désormais mesurée sur la panne sablière ou au sommet de l'acrotère. C'est pourquoi est précisée la hauteur maximale, acrotères compris, des constructions à usage industriel et d'entrepôt dans le secteur UFa.
- La hauteur maximale sous sablière des constructions est limitée à :
  - 7 m en UFb, compte tenu de la proximité du lac de la Pointe ;
  - 9 m en UFc, pour une meilleure intégration des bâtiments nouveaux autour du parc de la Pointe.

+ Articles UF11

- Les règles fixées sont celles correspondant aux zones d'activités de ce type.

- Une spécificité est introduite dans la réglementation des clôtures sur rue au nord du lac de la Pointe à la Pointe. L'objectif est d'apporter une attention particulière à la fabrication du paysage des rues de ce quartier, largement empruntées par les habitants des zones voisines (de Lespinasse ou de Saint-Jory). Est mise en évidence la volonté de soigner l'aménagement de cette zone, en intégrant au mieux le lac et le parc de la Pointe

+ Article UF 13

Toujours dans un souci de qualité des zones d'activités, des précisions sont apportées concernant le traitement des espaces libres. Sont exigés des écrans de verdures destinés à masquer les espaces non bâties destinés notamment au stockage de matériaux divers.

+ Article UF 14

- Jugée inutile, la limitation de la surface de plancher hors œuvre nette des habitations est supprimée
- Dans le secteur UFc, à vocation d'activités tertiaires, le C.O.S. est de 0,40 ; l'objectif est de ne pas trop densifier ce secteur autour du parc.

3.6 – La zone 2AU

Le statut de la zone 2AU correspond à peu prés à celui des zones IINA du P.O.S. en vigueur.

+ Articles 2AU 1 et 2AU 2

- Seuls sont autorisés :
  - l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ;
  - les annexes des constructions existantes à usage d'habitations ;
  - les piscines.

L'objectif est de ne pas bloquer l'évolution normale des habitations existantes, mais surtout de ne pas permettre l'extension des hangars existants dans le secteur 2AUc, le but recherché étant leur disparition.

+ Article 2AU 3

Est spécifiée, pour le secteur 2AUb, l'obligation de compatibilités avec les dispositions des orientations d'aménagement (pièce 3) et de respect des documents graphiques de secteurs (pièce 4.3) du présent P.L.U., lorsqu'ils existent. Pour les secteurs 2AU des quartiers ouest, ils comprennent des profils en travers qui devront être respectés lorsque ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation.

+ Article 2AU 10

- Les hauteurs maximales autorisées diffèrent selon les zones 2AU.

3.7 – La zone A

Le statut de la zone A correspond à celui de la zone NC du P.O.S. en vigueur.
Peu de changements sont apportés par rapport aux règles du P.O.S., ceux effectués ayant déjà été explicités plus haut.

3.8 – La zone N

Le statut de la zone N correspond, *grosso modo,* à celui de la zone ND du P.O.S. en vigueur.
Dans les secteurs Ns, correspondant au futur complexe sportif de la Beauté et au lac du Bocage, les constructions liées à des activités de sports et de loisirs sont autorisées afin de permettre leur développement.
Comme dans la zone A, peu de changements sont apportés par rapport aux règles du P.O.S., ceux effectués ayant déjà été explicités plus haut.

4 - LA SUPERFICIE DES ZONES

Le P.L.U.	
Zones	Surfaces (en ha)
UA	4,1
UB	100,1
UC	29,3
UF	110,5
2AU	30,8
A	101
N	48,2
Total	424

LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER

Les espaces boisés classés couvrent une superficie d'environ 7,4 hectares.

CHAPITRE 3

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

1 - LES MILIEUX NATURELS

- Les espaces boisés

Les espaces boisés font l'objet d'une protection au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont rares sur le territoire communal de LESPINASSE. Certains sont privés (parc de la Beauté), d'autres communaux (le parc de la Pointe, le square du Puntal) ou intercommunaux (au bord du lac du Bocage) ; l'alignement planté en rive ouest du canal (sur le Domaine Public Fluvial) est également protégé au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les lacs

Il existe plusieurs lacs sur le territoire communal.
Deux sont classés en zone agricole (A) car entourés de terres cultivées.
Les autres sont en zone naturelle compte tenu de leur vocation actuelle ou future d'espaces de promenade, de détente (lac de la Pointe, lac du Puntal, lac de Peyraillès), de sports et de loisirs (lac du bocage).

- Les zones de sports et de loisirs

La création dans le P.L.U. d'un secteur Ns répond à un objectif de développement des espaces naturels.

Il concerne deux sites :

- la zone de loisirs intercommunale du bocage : une liaison existe avec le centre secondaire et les équipements collectifs qui s'y trouvent ; elle devra être maintenue et la perspective visuelle sur le lac du bocage, aménagée ;
- l'aménagement du complexe sportif de la Beauté s'intégrant à la fois à l'agglomération au futur quartier.

La délimitation de ces secteurs (principalement celui de la Beauté) anticipe par précaution, la prise en compte de la zone inondable du P.P.R. qui sera prochainement approuvé ; ils correspondent, à l'exception du lac du bocage (en zone rouge, d'aléa fort), à des espaces dits d'aléa faible à moyen (zone jaune), où les équipements de loisirs seront autorisés avec des prescriptions particulières, notamment par la prise en compte du PPRN..
Pour le secteur de la Beauté (Ns2), le caractère largement découvert du site sera en grande partie préservé par la localisation périphérique des constructions nouvelles (à l'exclusion des tribunes qui répondent à des impératifs spécifiques).

2 - LES ESPACES AGRICOLES

Excepté autour du lac de Peyraillès, les terres de cultures sont couvertes par la zone agricole. Elle représente 101 hectares et se localise entièrement au nord et au nord-ouest du territoire communal, où l'activité maraîchère domine.
Les extensions agglomérées se font sur l'ouest de la commune, sur des terres souvent en friches, largement entourées d'habitations.

Le classement en zone naturelle des terres agricoles situées entre le lac de Peyraillès et le canal, résulte d'une volonté communale de ne pas permettre la réalisation d'une construction même agricole dans ce secteur où est envisagé, à long terme, l'aménagement d'une plaine de jeux.

3 - LA SANTE PUBLIQUE

• La gestion des eaux

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Adour-Garonne approuvé le 08 août 1996.

Les priorités du SDAGE Adour-Garonne :

- Focaliser l'effort de dépollution sur les programmes prioritaires : les points noirs de pollution domestique et industrielle, les toxiques, les zones de baignade.
- Restaurer les débits d'étiage sur les rivières les plus déficitaires.
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et littoraux remarquables, ouvrir les cours d'eau aux poissons grands migrateurs.
- Remettre et maintenir les rivières en bon état de fonctionner.
- Sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaires à l'alimentation humaine.
- Délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation.
- Instaurer la gestion équilibrée et globale par bassin versant, grande vallée, et par système aquifère.

Le P.L.U. répond à celles des priorités qui peuvent être de son ressort.

Tous les secteurs dont urbanisation est soit réalisée soit envisagée sont ou seront desservis par le réseau d'assainissement collectif. Seule y échappe la construction linéaire chemin de Beldou et chemin de Peyraillès; où la capacité d'accueil résiduelle est extrêmement limitée. Toutefois, notons qu'une légère extension du réseau de collecte des eaux usées dans cette direction est prévue.

Le développement de l'urbanisation va entraîner une augmentation du parc automobile et des trafics automobiles. La collecte des eaux de pluies fera de plus en plus souvent appel à la réalisation de bassins de rétention. La séparation des hydrocarbures s'impose désormais comme une nécessité à intégrer à ce type d'aménagement et à son entretien, mais aussi au déversement direct des eaux de voiries dans les ruisseaux. Le P.L.U. n'est pas l'outil le plus efficace en la matière.

Le P.L.U. intègre la zone inondable par la prise en compte du projet de PPRN.

• La qualité de l'air

Le P.L.U. prend largement en compte la facilitation des déplacements piétons et cyclistes par l'instauration d'emplacements réservés, l'obligation dans certaines opérations de pistes cyclables. Ce dispositif vise à sécuriser et à encourager ces types de déplacements, autant d'élément de la participation à cet effort en faveur de la diminution de l'usage de la voiture.