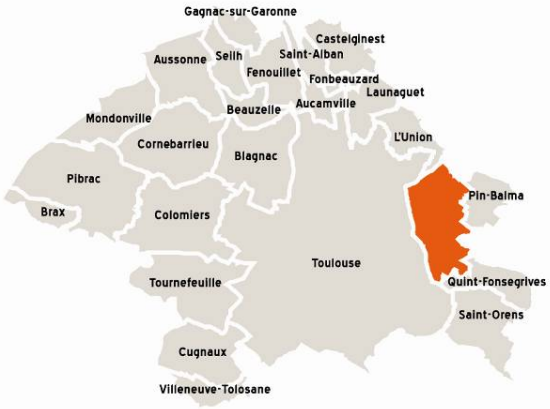
le grand Toulouse
communauté urbaine



Balma

Plan Local d'Urbanisme

3ème Révision approuvée le 22 septembre 2005
1ère Modification approuvée le 21 septembre 2006
2ème Modification approuvée le 12 juillet 2007
3ème Modification approuvée le 20 mars 2009

4éme Modification

Approuvée le 16 décembre 2010

Notice explicative

VILLE DE BALMA

le grand toulouse
1, place de la Légion d'honneur B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5
www.grandtoulouse.fr

Le PLU est élaboré avec l'assistance de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire Toulouse Aire Urbaine

COMMUNE DE BALMA

4ème Modification du P.L.U.

soumise à Enquête Publique du 03/06/2010 au 02/07/2010
par Arrêté de mise à enquête du Grand Toulouse du 03/05/2010

Notice explicative

SOMMAIRE :

1 - Rappel ..... page 2

2 - Objectifs de la 4ème modification

2.1. Accompagner le développement urbain le long du bus en site propre Avenue de la Plaine niveau Lycée Saliège ..... page 3

2.2. Conserver le caractère villageois du Hameau des Anciens Paradoux ..... page 4

2.3. Points particuliers et mises à jour réglementaires
2.3.1. Règlement, Document graphique ..... page 4
2.3.2. Règlement, Document écrit ..... page 6

2.4. Corrections d'erreurs matérielles ..... page 7

2.5. Mise à jour de la liste des Emplacements Réservés ..... page 8

2.6 Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique ..... page 8

3 – Procédure de la 4ème modification du PLU ..... page 10

4 - Planning de la procédure de modification du PLU ..... page 10

INTRODUCTION

La Communauté Urbaine du Grand Toulouse, conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, lance le projet de 4ème modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Grand Toulouse, Commune de Balma.

1 - RAPPEL

Par délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2005, la Commune de Balma a approuvé la troisième révision de son Plan Local d'Urbanisme. Trois mises à jour du PLU ont eu lieu les 15 décembre 2005 et 3 avril 2006 et le 23 juin 2008. Trois modifications du PLU ont été approuvées le 21 septembre 2006 et le 12 juillet 2007 et le 20 mars 2009. Une révision simplifiée pour l'intégration de la ZAC Gramont a été approuvée le 22 mai 2008.

CETTE NOUVELLE MODIFICATION (4EME) A POUR OBJECTIFS :

- ⇨ De permettre le développement d'un secteur autour du quartier de la Marqueille, proche du bus en site propre existant sur l'avenue de La Plaine.
- ⇨ Mieux prendre en compte la préservation du Hameau des Anciens Paradoux.
- ⇨ De mettre à jour le règlement écrit et graphique (plan de zonage) par des modifications partielles afin de mieux adapter le règlement à l'évolution des projets présentés sur la commune.
- ⇨ De corriger des erreurs matérielles
- ⇨ De mettre à jour la liste des Emplacements Réservés avec l'identification de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse (avec ces nouvelles compétences) comme bénéficiaire de certains emplacements destinés jusqu'ici à la Commune de Balma.

La présente procédure de modification s'inscrit dans les objectifs de l'article L.123.13 du Code de l'Urbanisme :

. Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, ni au projet communal.
. Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
. Elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La présente modification est soumise à Enquête publique par l'Arrêté du Grand Toulouse du 3 mai 2010. L'enquête publique a eu lieu du 3 juin 2010 au 2 juillet 2010.

2 - OBJECTIFS DE LA 4EME MODIFICATION

2-1 Accompagner le développement urbain le long du bus en site propre Avenue de la Plaine niveau Lycée Saliège

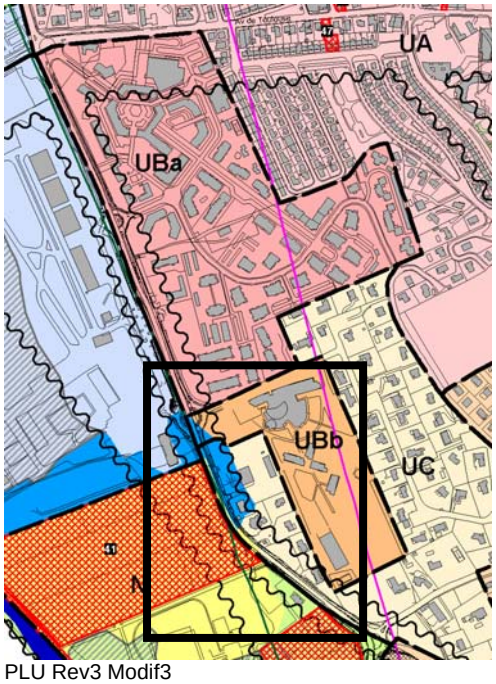
L'objectif de cette modification est de transformer une partie de la zone **UC** afin de permettre à ce territoire d'accompagner les attentes urbaines le long d'un transport collectif en site propre.

Afin de permettre la transformation des secteurs proches de la ligne de bus en site propre, il est proposé dans cette modification d'intégrer au secteur **UBa** uniquement les parcelles susceptibles d'évoluer. Il sera aussi ajouté au règlement du PLU, à **l'Article 7**, réglementant la constructibilité en limite séparative, et à **l'Article 13**, réglementant les espaces plantés, une règle permettant d'assurer un traitement qualitatif des parcelles en limite de la zone **UC**.

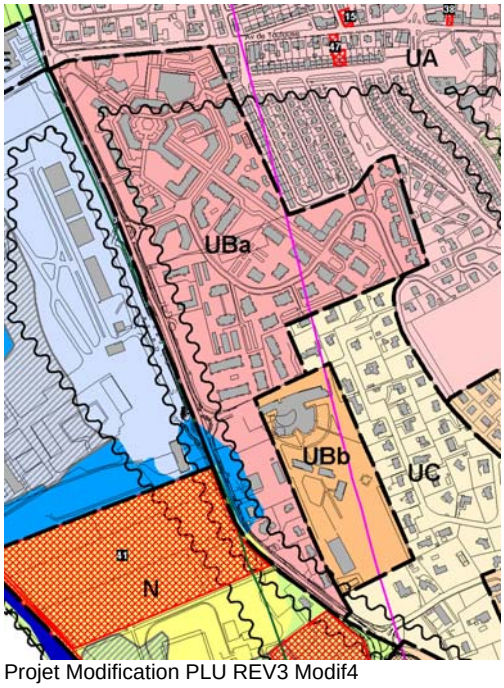
Cette disposition est conforme au PADD du Plan Local d'Urbanisme approuvé en Septembre 2005 et à la disposition n°1 « ASSURER ET MAITRISER L'EVOLUTION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE », et son alinéa 1.2, « **Mettre en oeuvre une politique de déplacements sur l'ensemble du territoire communal et au service du développement durable »** affirmant le développement l'urbanisation des secteurs proches des axes de transports en commun et du futur bus en site propre permettant l'accès à la station de métro Gramont.

- Règlement, Document Graphique

Extension de la zone **UBa** sur les secteurs destinés à évoluer afin de permettre l'accompagnement urbain autour de la ligne de bus en site propre sur l'avenue de la Plaine.



PLU Rev3 Modif3



Projet Modification PLU REV3 Modif4

- Règlement, Document écrit

Compléments réglementaires aux articles 7 et 13 afin de permettre une bonne insertion des projets dans le tissu urbain environnant.

Zones	Article 6	Article 7	Article 8	Article 9	Article 10	Article 13	Article 14
Secteur UBa Actuel	25m/Av de la Plaine ou 3m toutes voies	En LS avec Ht 3,50m sur 10m Pis 2m de la LS	4m sauf Pis sauf de terrasses accs	50%	13,50m	30% Règles spec dans projet d'ensemble	Cos :0,80
Secteur UBa Complété	25m/Av de la Plaine ou 3m toutes voies *Inchangé*	En LS avec Ht 3,50m sur 10m Pis 2m de la LS Pour les parcelles en bordure de la zone UC : 3m de la LS ou L=H/2 (rien en LS)	4m sauf Pis sauf de terrasses accs *Inchangé*	50% *Inchangé*	13,50m *Inchangé*	30% Règles spec dans projet d'ensemble Pour les parcelles en bordure de la zone UC : un traitement paysager qualitatif devra être proposé (espaces libres, parkings, clôtures,....)	Cos :0,80 *Inchangé*

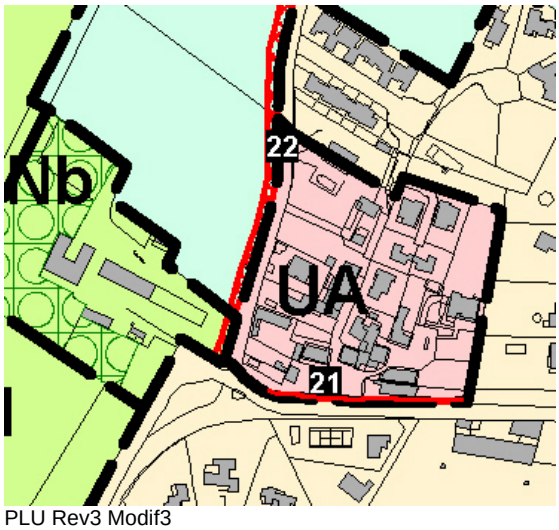
2-2 Conserver le caractère villageois du Hameau des Anciens Paradoux

Il est proposé dans cette modification du PLU de faire évoluer les règles du secteur des anciens Paradoux afin de préserver le caractère villageois de ce hameau et renforcer la sécurité à un carrefour dangereux de la ville de Balma entre l'Avenue G. Clemenceau et la Route du Chapitre.

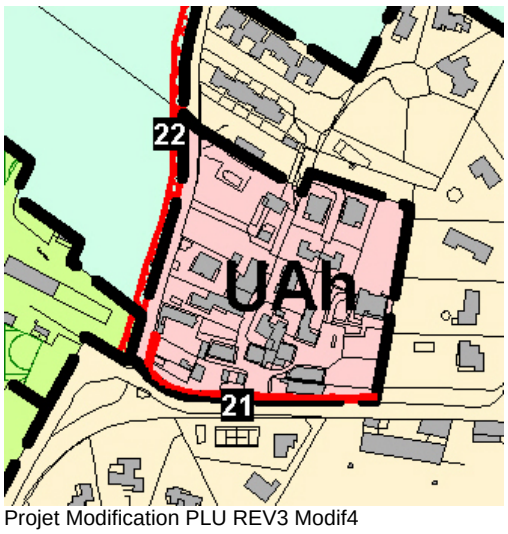
Cette disposition est conforme au PADD du Plan Local d'Urbanisme approuvé en Septembre 2005 et :

- à la disposition n°2 « AFFIRMER UNE IDENTITE POUR LA VILLE PAR L'AMELIORATION DE LA QUALITE ET DE L'ACCESSIBILITE AUX SERVICES », et son alinéa 2.3, **« Valoriser l'identité des quartiers existants et permettre leur évolution »,** affirmant le souhait de la ville de valoriser les hameaux villageois et conserver leur qualité et leur tranquillité.
- à la disposition n°3 « MAITRISER L'URBANISATION ET CONTROLER LE RENOUVELLEMENT URBAIN » ET SON ALINEA 3.1, « **Promouvoir un développement urbain harmonieux et maîtrisé et favoriser un rééquilibrage entre le développement de l'urbanisation destinée à recevoir de l'habitat et celle destinée à recevoir de l'activité »,** affirmant la volonté de la ville de contrôler les opérations de renouvellement urbain sur les différents secteurs de la commune.

Dans cette modification, il est proposer de faire évoluer la zone UA en un nouveau secteur **UAh (UA hameau villageois)** avec les règles particulières suivantes :



PLU Rev3 Modif3



Projet Modification PLU REV3 Modif4

Règles du document écrit modifiées en UAh :

- Mettre à l'Article 10, **pour le secteur UAh**, une hauteur de **7 mètres à la sablière** au lieu de 9 mètres en **UA**,
- Modifier l'Article 6 **pour le secteur UAh**, en imposant un retrait de 3m sur les 2 voies : l'Avenue G. Clemenceau et la Route du Chapitre afin de préserver la visibilité du carrefour entre ces deux voies.

Prolongation de l'Emplacement Réservé n°21 :

- Compléter le linéaire jusqu'à la Route du Chapitre de l'Emplacement Réservé n°21 déjà inscrit au document graphique du règlement du PLU approuvé en Septembre 2005 afin de permettre la réalisation future d'un cheminement piétons et cycles jusqu'au chemin du Chapitre (soit une augmentation de sa surface de 165 m²).

Nota : *La liste des Emplacements Réservés est mise à jour à 1120m2 après rectification de la surface initiale inscrite par erreur à 3000m2.*

2-3 POINTS PARTICULIERS ET MISES A JOUR REGLEMENTAIRES

2.3.1 Règlement, Document écrit

a) Mettre à jour les servitudes de mixité sociale au regard des nouveaux textes

Supprimer la servitude L.123-2d inscrite aux articles **UA**, **UB**, **UC** suite à la loi sur le logement du 25 mars 2009 et **la remplacer** par la référence à l'article L 123-1-16 permettant la possibilité d'exiger qu'un pourcentage du programme de logements soit affecté à du logement social.

***Aux dispositions générales et aux articles 2 des zones UA, UB, UC : remplacer la référence à L.123-2d par* L 123-1-16 mais conserver les données de programme déjà inscrites.**

b) Compléter la rédaction des règles d'implantation des bâtiments sur une même parcelle

Article 8 des zones UA, UB, UC : Apporter une précision aux règles de distance entre bâtiments situés sur une même parcelle.

ARTICLE UA/UB/UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (extrait)
Les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairement, de salubrité, de sécurité, etc... La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres (à l'exception des piscines non couvertes).

c) Faire évoluer la règle sur les stationnements afin de mieux s'adapter aux parcelles

Article 12 des zones UB, UC et A : Supprimer la notion de place de stationnement attenante au bâtiment principal

Rédaction de l'Article 12 des Zones UA/UB/UC et A : (extrait)
ARTICLE UB/UC/1AU/A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Constructions à usage d'habitat
Seront exigés :
1.1. Deux places de stationnement par logement comportant plus de 25 m² de S.H.O.N. dont une couverte ~~et attenante au bâtiment principal.~~

d) Faire évoluer la règle sur les stationnements sur la ZAC Gramont

Permettre sur la ZAC Gramont, la construction de parking de stationnement en silos. Pour permettre ces réalisations, il est nécessaire de ne pas conditionner la hauteur des constructions à un nombre d'étages afin de s'adapter à la nature de ce type de projet (les étages des parkings étant moins élevés).

Rédaction de l'Article 12 des Zones 2AU : (extrait)

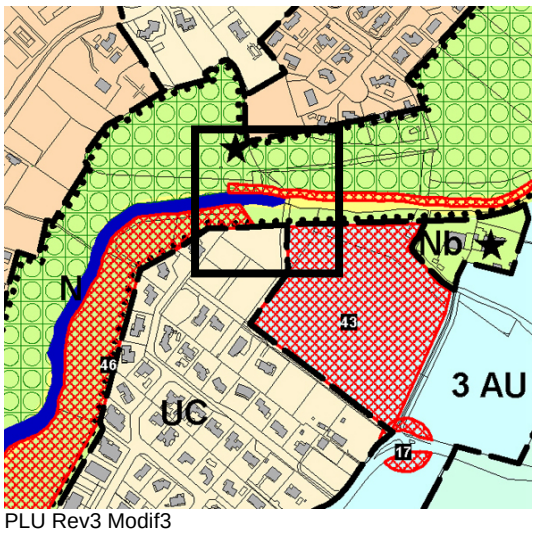
Zone 2AU, à l'Article 10 (Hauteurs des constructions)
Alinéa **2) Tous secteurs** en compléments permettant d'accepter les parkings de stationnement de véhicules en silos sans conditions de nombre d'étage.

Pour les constructions à usage de stationnement de véhicules, il ne sera pas appliqué le nombre d'étages demandé suivant les hauteurs autorisées sur chaque secteur.

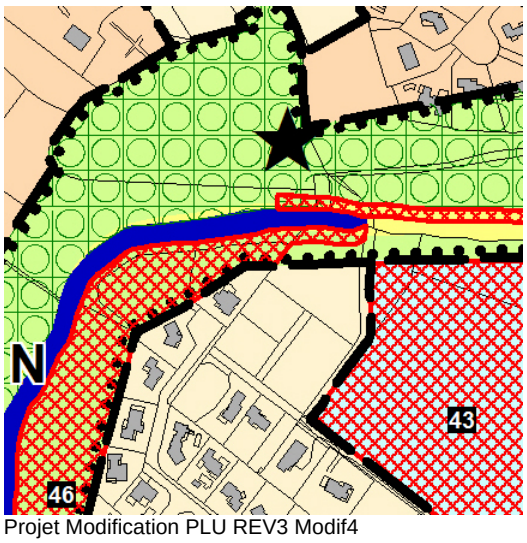
2-3.2- Règlement, Document Graphique

2.3.2.1 Modification de l'Emplacement Réservé n°46

Agrandir l'Emplacement Réservé n°46 dont la commune est le bénéficiaire pour permettre d'assurer le lien et la continuité avec le cheminement piéton le long du ruisseau de Noncesse et permettre les interventions d'entretien sur ce ruisseau (soit une augmentation de sa surface de 960 m²).



PLU Rev3 Modif3



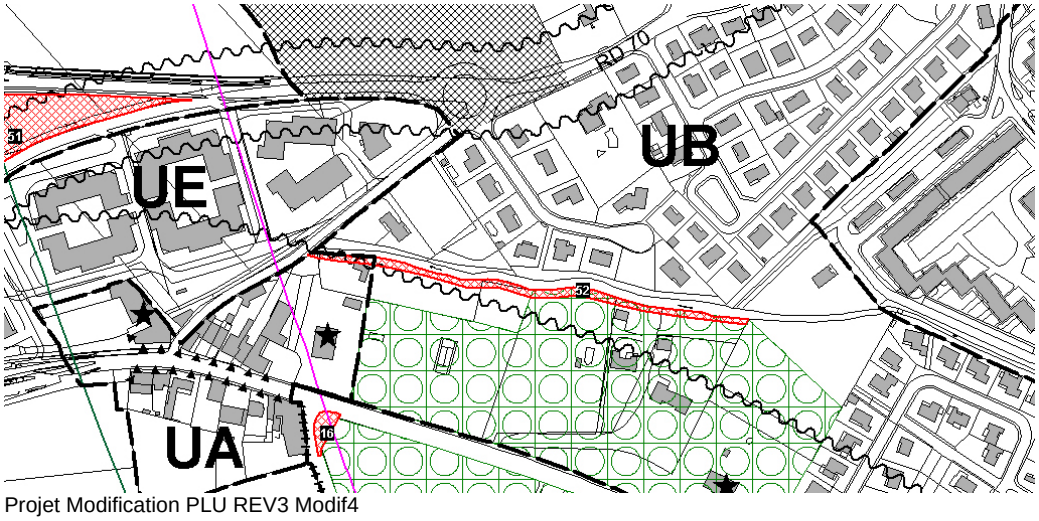
Projet Modification PLU REV3 Modif4

2.3.2.2 Création d'un Emplacement Réservé n°52

La Commune de Balma souhaite créer un nouvel Emplacement Réservé n°52 afin de lui permettre d'élargir les emprises du ruisseau de Noncesse. Cet élargissement doit lui permettre de lutter contre les phénomènes d'érosion des berges, de réaliser les travaux de protection contre les inondations et donc d'assurer un meilleur entretien de ce cours d'eau, de réaliser les travaux nécessaires à la stabilité des berges, de permettre l'enlèvement d'embâcles, assurer le bon écoulement de l'eau… (cet Emplacement Réservé n°52 aura une surface de 1300 m²).



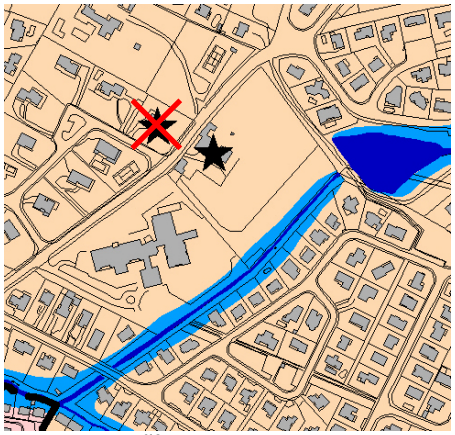
PLU Rev3 Modif3



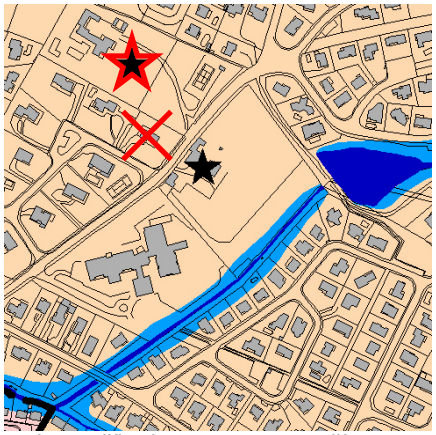
Projet Modification PLU REV3 Modif4

2-4 Corrections d'erreurs matérielles

- **Règlement, document graphique :**:
  - Déplacer une étoile (préservation du patrimoine bâti) suite à une erreur matérielle, et la replacer sur le bâti réellement concerné, un pigeonnier, situé à proximité



PLU Rev3 Modif3



Projet Modification PLU REV3 Modif4

o Règlement, document écrit :

a)- Aux DISPOSITIONS GENERALES,
A l'Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, création d'un alinéa 5 afin de marquer la fin de l'alinéa précédent et pour plus de clarté et lisibilité.

Rédaction de l'Article 3 des DISPOSITIONS GENERALES : (extrait)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 10 zones et 16 secteurs :

5- IL COMPORTE EGALEMENT :

- des **espaces boisés classés** à conserver ou à protéger,
- …..

b)- Zone UB, Article 10 :
Supprimer paragraphe « En **UBc**, constructions édifiées sur des terrains situés à l'angle de deux voies……à partir de l'angle »

Ce paragraphe était une reprise du règlement de la ZAC Gramont mais n'est pas adapté au secteur **UBc**.

Rédaction de l'Article 10 de la Zone UB : (extrait)

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Excepté le secteur **UBa** et **UBb** , la hauteur maximale des constructions doit être de 7 mètres.

2 - Dans le secteur **UBa** et **UBb**, la hauteur maximale autorisée est de 13,50 mètres.

3 - Dans le secteur **UBc**, la hauteur maximale autorisée est maximum de 14m, sans dépasser R+3.

~~**En UBc,** Constructions édifiées sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou emprises publiques lorsque les règles de hauteur sont différentes, il pourra être fait application de la plus grande hauteur sur une longueur de 20m à partir de l'angle.~~
Les limites de hauteurs résultant de l'application du paragraphe ci-dessous, pourront être cependant dépassées de 1,50 m au maximum par certains éléments tels que les superstructures de faible volume, les souches de conduits. Pourront en outre et par exception s'y ajouter les édifices d'accès aux toitures terrasses aménagées. D'autres éléments tels que machineries d'ascenseurs et extracteurs de climatisation, les VMC, etc. seront implantés au moins à 3m en arrière de la limite verticale de la façade. Tous ces éléments seront implantés en harmonie avec les volumes des bâtiments.

c)- Zones UA UB, UC, Article 7 :
Ajouter le terme « toitures » à l'alinéa : « L'implantation des **toitures** terrasses accessibles n'est pas autorisée en limite séparative »

Rédaction de l'Article 7 de la Zone UA : (extrait)
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
4 - L'implantation de toitures terrasses accessibles n'est pas autorisées en limites séparatives.

d)- Zone UE, article 9 - Emprise au sol :
Supprimer l'alinéa 2 faisant référence à l'Etude Hydraulique de 1997. En effet cette étude a été remplacée par Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Hers-Mort Aval intégré au PLU de Balma.

Rédaction de l'Article 9 de la Zone UE : (extrait)
ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise totale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

~~2 - En zone inondable (selon l'étude hydraulique de 1997), l'emprise au sol des constructions autorisées à l'article UE 2 ne doit pas excéder 10 % de l'emprise existante.~~

e)- Zone A et N ARTICLE A et N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE :
Compléter les alinéas permettant l'accueil d'équipements publics **ou d'intérêt collectif**

Rédaction de l'Article 1 des Zones A et N : (extrait)
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :

1.1. Des constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,

1.2. Des occupations et utilisations du sol liées aux ouvrages d'infrastructure **publics ou d'intérêt collectif** (voirie, eau, gaz, électricité, téléphone ...),

2.5 Mise à jour de la liste des Emplacements Réservés

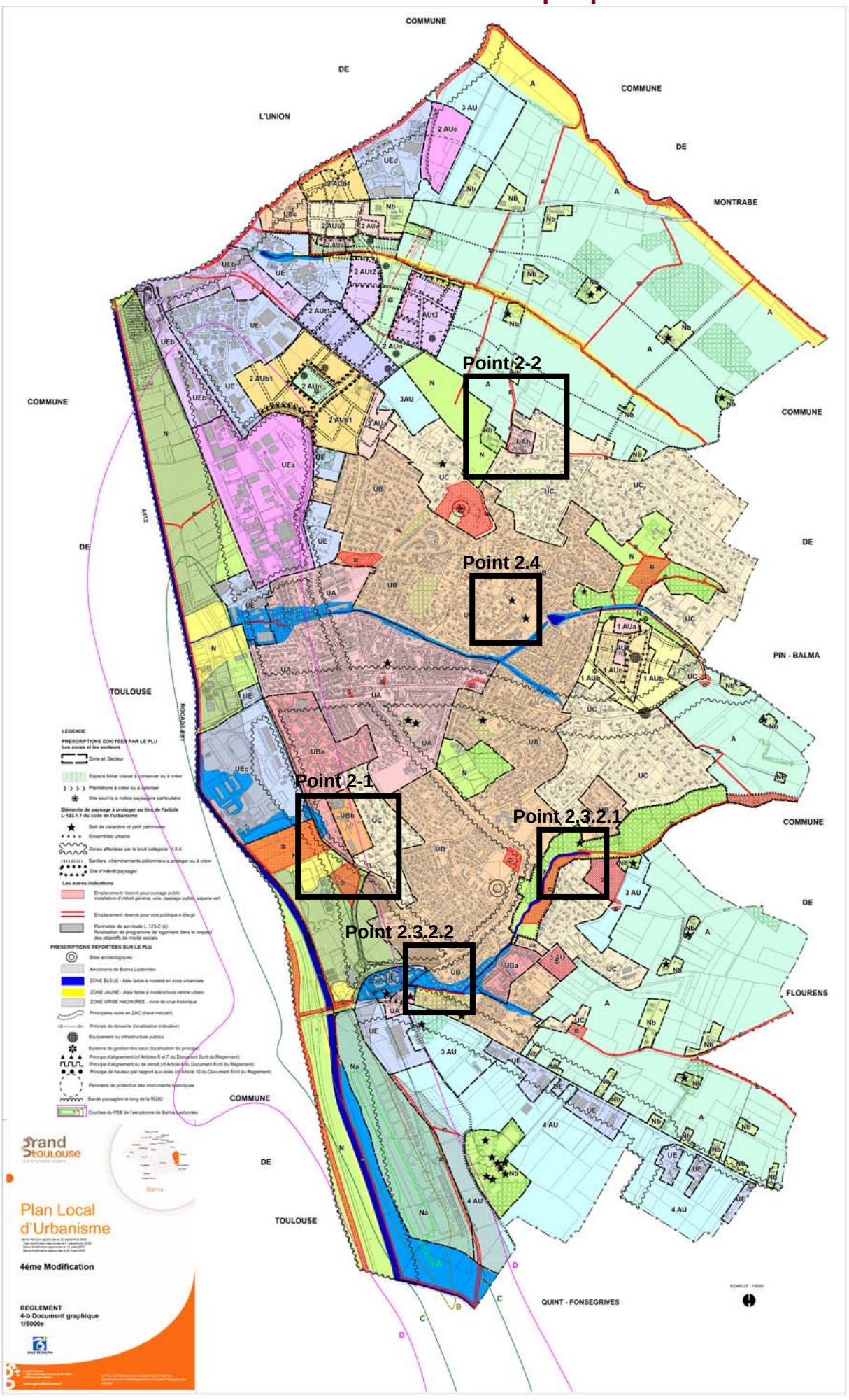
Mettre à jour les bénéficiaires des Emplacements Réservés suite au transfert de compétences de la Commune de Balma à la Communauté Urbaine du Grand Toulouse.

Suite à des erreurs matérielles, mise à jour de certaines surfaces des Emplacements réservés (n°19, 25, 28, 34, 41) pour être conforme aux surfaces dessinées au document graphique 4-b du Règlement.

2.6 Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique

Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique en partie **5a** des Annexes jointe au PLU de Balma

Récapitulatif des modifications du Document Graphique



3 - PROCEDURE DE LA TROISIEME MODIFICATION DU PLU

3.1. Enquête publique

La présente modification a été soumise à Enquête Publique par Arrêté du Grand Toulouse du **3 mai 2010**.

Monsieur Lasserre a été désigné Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification du PLU.

Cette enquête s'est déroulée du **3 juin 2010 au 2 juillet 2010** inclus.

A la suite de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a donné ses conclusions dans un rapport joint au présent dossier de PLU.

3.2. Notification du dossier aux personnes publiques associées

Le dossier du PLU conformément à l'article L-121.4 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant le début de l'enquête aux personnes publiques suivantes pour information :

Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées,
Monsieur le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du SMEAT,
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du S.M.T.C.,
Monsieur le Maire de Balma
Messieurs les Maires des communes riveraines de Balma.

4 - PLANNING DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Elaboration du projet de modification du PLU

Notification du dossier PLU aux personnes ci-dessus pour avis

Arrêté — **Mise à enquête publique du 3 juin 2010 au 2 juillet 2010**

- Mesures de publicité : affichage + 2 journaux régionaux ou locaux

15 jours

- Enquête publique (+ nouvelle insertion dans les journaux)

1 mois

- Rapport du Commissaire Enquêteur

1 mois

- Modification du projet et réunions éventuelles

Délibération — **Approbation en Conseil Communautaire prévue en Décembre 2010**

Mesures de publicité : affichage Mairie et Grand Toulouse + 1 journal départemental + recueil des actes administratifs

Nouveau PLU opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution et recueil