

DGDUD
Service réglementation Urbaine

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
4ème Modification approuvée le 16 décembre 2010

Projet de 5ème Modification

Approuvée par Délibération du Conseil de Communauté du Grand Toulouse du 28 juin 2012

Notice explicative

VILLE DE BALMA

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

COMMUNE DE BALMA

5ème Modification du P.L.U.

soumise à Enquête Publique du 1er décembre au 2011 au 3 janvier 2012
par Arrêté de mise à enquête du Grand Toulouse du 24 octobre 2011

Approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du 28 juin 2012

Notice explicative

SOMMAIRE :

1 Rappel 2

2 Objectifs de la 5ème modification 3
2.1 Ouverture à l'urbanisation d'une zone 3AU couverte par l'emplacement réservé n°44 suite à l'acquisition par la commune 3
2.2 Accompagner le développement urbain du site Arènes – Riou Gras le long du bus en site propre Avenue des Arènes 5
2.3 Accompagner le développement urbain du secteur de la Plaine en permettant l'urbanisation autour de la ligne de bus en site propre 7
2.4 Adapter le PLU aux évolutions du projet de la ZAC Gramont 8
2.5 Modification du Règlement écrit et graphique 10
2.6 Mise à jour de la liste des Emplacements Réservés 13
2.7 Mise à jour du PLU 14
2.8 Correction d'une erreur matérielle 14

3 Procédure de la cinquième modification du PLU 16
3.1 Enquête publique 16
3.2 Notification du dossier aux personnes publiques associées 16

4 Planning de la procédure de modification du PLU 16

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 5ème 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. Quatre mises à jour du PLU ont eu lieu les 15 décembre 2005 et 3 avril 2006 et le 23 juin 2008. Quatre modifications du PLU ont été approuvées le 21 septembre 2006, le 12 juillet 2007, le 20 mars 2009 et le 16 décembre 2010. Une révision simplifiée pour l'intégration de la ZAC Gramont a été approuvée le 22 mai 2008.

CETTE NOUVELLE MODIFICATION (5EME) A POUR OBJECTIFS :

- ⇨ D'ouvrir à l'urbanisation un secteur **3AU** couvert par l'Emplacement Réservé N°44, acquis par la commune pour l'implantation d'une maison de retraite et de logements sociaux.
- ⇨ De permettre l'accueil de logements sur un site appelé **Arènes – Riou Gras,** proche du bus en site propre existant sur l'avenue des Arènes, par la transformation en zone **UBa** de ce secteur actuellement en zone **UE** et la mise en place d'une orientation d'aménagement.
- ⇨ De développer l'urbanisation du secteur de La Plaine afin d'accompagner le développement le long du Bus en site propre par la transformation en zone **UBa** de ces secteurs actuellement en zone **UB**.
- ⇨ De modifier, sur la ZAC Gramont, le règlement de la zone **2AU** afin de s'adapter aux évolutions du projet urbain mis en place par la ville de Balma et la communauté Urbaine du Grand Toulouse.
- ⇨ De mettre à jour la liste des Emplacements Réservés (suppression après acquisition par la ville et abandon du projet nécessitant un ER)
- ⇨ De mettre à jour le règlement écrit pour simplifier et préciser certaines règles.
- ⇨ De corriger une erreur matérielle sur le règlement graphique du PLU.

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 sera soumise à enquête publique par l'Arrêté du Grand Toulouse du 24 octobre 2011. L'enquête publique aura lieu du 1er décembre au 2011 au 3 janvier 2012.

2 Objectifs de la 5ème modification

2.1 Ouverture à l'urbanisation d'une zone 3AU couverte par l'emplacement réservé n°44 suite à l'acquisition par la commune

Justification par rapport au PADD

La commune ayant réalisé l'acquisition de ce terrain (1,9 hectares) destiné à l'aménagement d'un foyer d'accueil pour handicapés mentaux vieillissants (env. 70 lits) sur environ 75% de ce terrain et l'accueil de logements sociaux (programme non défini à ce jour). Suite à cette acquisition, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur **3AU** et la transformer en zone **UBd**, pour réaliser cette opération d'intérêt collectif. En complément de la construction de la maison de retraite, des logements seront construits pour favoriser une opération de réaménagement de la Résidence Noncesse, résidence sociale datant des années soixante.

L'emplacement réservé n°44 est supprimé.

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 2.4, « **Diversifier l'habitat à l'occasion de l'urbanisation de nouveaux quartiers »** favorisant l'accueil de toutes les populations nouvelles et le maintien des seniors sur la commune.

Ce point est inscrit dans le caractère de la zone 3AU du Règlement écrit et dans le Rapport de présentation à la disposition 2.3 « MAITRISER L'URBANISATION ET CONTROLER LE RENOUVELLEMENT URBAIN » et son point **d'intégrer les projets majeurs de développement** de la commune en créant des extensions futures, **route de Flourens destinée à l'accueil futur d'activités économiques, d'habitat et d'équipements publics.**

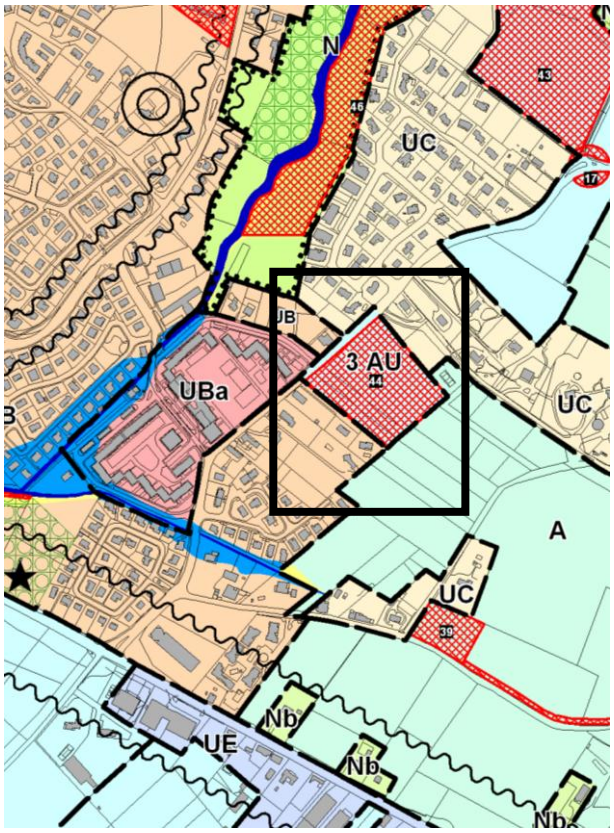
Justification par rapport au SCoT

Cette disposition est conforme au SCoT et aux dispositions qui « dans la ville intense, préconisent une urbanisation des secteurs déjà desservis par les transports en commun existants. ».

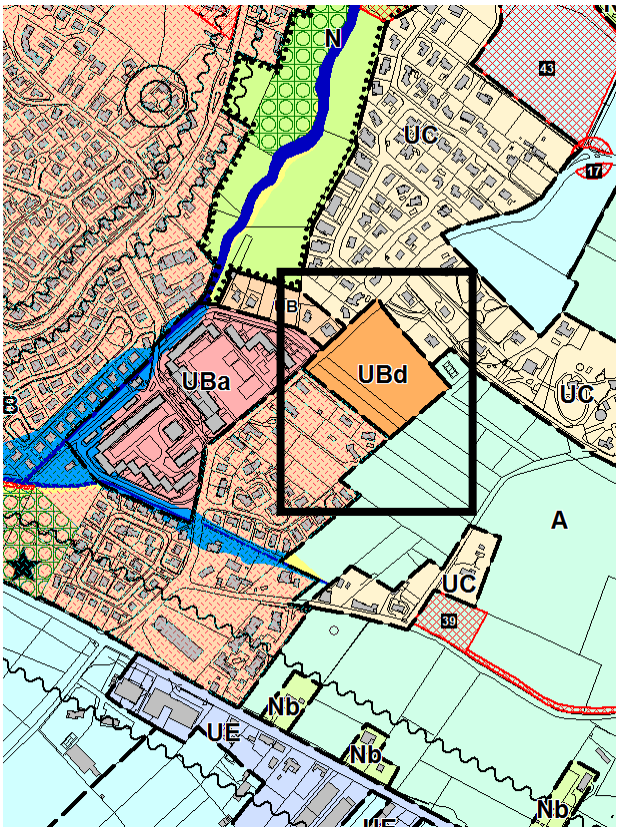
Le secteur est situé dans un pixel mixte, qui permet l'accueil d'équipement public et d'habitat. Son ouverture est possible de par sa proximité du TCSP (env. 400m) et dans son aire d'influence. Ce site est proche du TCSP, bus en site propre implanté et fonctionnant aujourd'hui sur la route de Castre et il est situé à 150 m du terminus de la ligne 72 sur la cité Noncesse.

- **Règlement, Document Graphique**

La zone **3AU** est transformée en zone **UBd** dans la continuité du secteur de Noncesse, déjà à vocation mixte



PLU Rev3 Modif4



Projet Modification PLU Rev3 Modif5

- **Règlement, Document Ecrit**

Des compléments réglementaires seront apportés aux articles 7, 10, 14 afin de permettre une bonne insertion des projets dans le tissu urbain environnant.

Extrait de l'article 7 - UB :

3 - En **UBd**, toute construction peut être implantée en limite séparative à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur sur la limite séparative de 2,50 mètres mesurée sur la sablière et que la longueur cumulée des constructions sur cette limite séparative n'excède pas 10 mètres.

Pour les parcelles en secteur **UBd**, situées en bordure de la zone **UC** aucune construction en limite séparative n'est autorisée.

Extrait de l'article 10 - UBd :

2 - Dans le secteur **UBd**, la hauteur maximale autorisée est de 9,00 mètres.

Extrait de l'article 14 - UBa :

Dans le secteur **UBa**, **UBc** et **UBd** le C.O.S. est fixé à 0,8.

2.2 Accompagner le développement urbain du site Arènes – Riou Gras le long du bus en site propre Avenue des Arènes

L'objectif de cette modification est de transformer une partie de la zone **UE** (superficie de 1,7 ha) en zone **UBa** afin de permettre à ce territoire d'accompagner les attentes urbaines et l'accueil de logements le long de transport collectif en site propre (ligne 72/77/83).

Justification par rapport au PADD

Afin de permettre la transformation des secteurs proches de la ligne de bus en site propre, il est proposé dans cette modification d'intégrer en secteur **UBa** certaines parcelles de la zone **UE**. Une orientation d'aménagement accompagnera la modification afin de garantir un projet cohérent.

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 de l'urbanisation des secteurs proches des axes de transports en commun et du bus en site propre permettant l'accès à la station de métro Gramont.

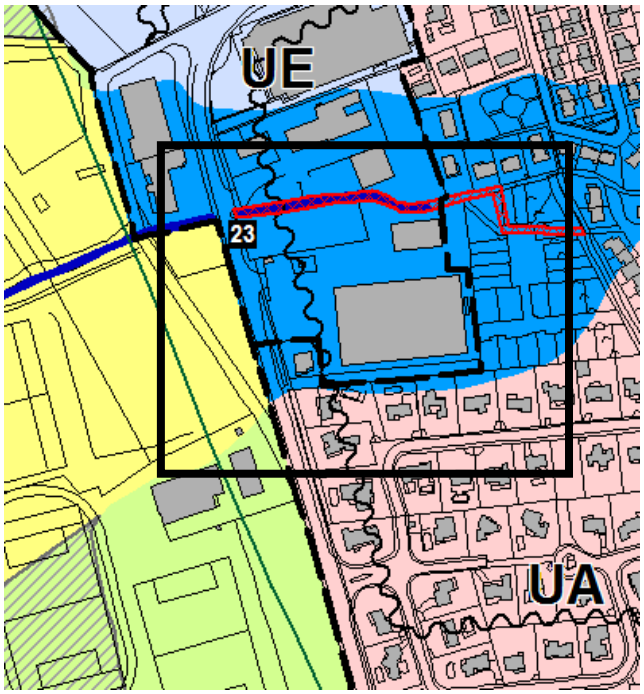
Justification par rapport au SCoT

Cette disposition est conforme au SCoT qui favorise « sur les territoires déjà desservis par un TCSP des démarches de valorisation foncière et de projets urbains ».
Ce secteur, d'une superficie de 1,7ha, est situé en cœur d'agglomération au titre du SCoT, pour lequel il est préconisé d'accueillir environ 70 logements/hectares.

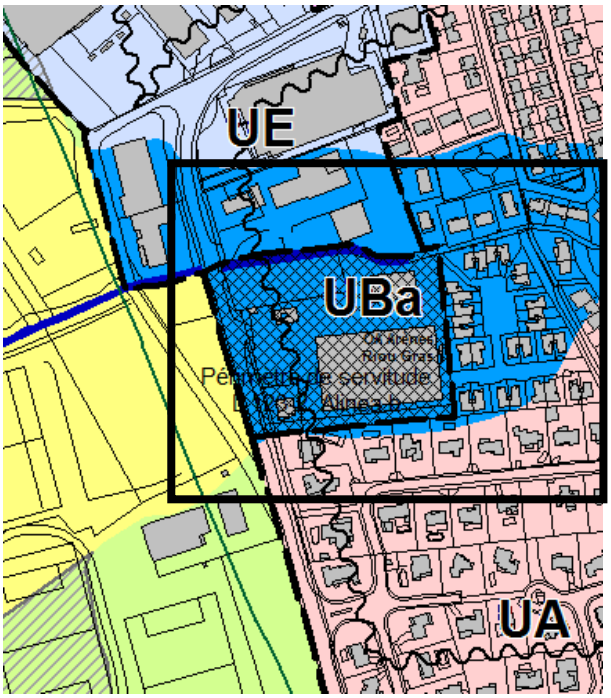
- Règlement, Document Graphique

Sur ce secteur, mise en place d'une zone **UBa**, déjà existante sur le règlement graphique du PLU de Balma, destinée à évoluer afin de permettre l'accompagnement urbain autour de la ligne de bus en site propre sur l'avenue des Arènes, indication d'un secteur soumis à des prescriptions urbaines architecturales particulières correspondant à **l'Orientation d'aménagement** appelée **« OA Arènes Riou Gras »** ci-dessous. D'autre part, un périmètre de servitude est instauré au titre de l'article L.123-2b afin de permettre un projet concerté assurant la mixité et diversité d'un programme d'habitat maîtrisé par la commune. Tout programme de logement devra comprendre 25% de logements sociaux bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat dont 30% seront des logements très sociaux, 20% de logements en accession sociale, 55% de logements en accession libre.

L'Emplacement Réservé n°23 est supprimé compte tenu du projet urbain qui sera réalisé.



PLU Rev3 Modif4



Projet Modification PLU REV3 Modif5

- **Orientation d'aménagement, Arènes-Riou Gras** (secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières)

Elle vient préciser les différentes attentes urbaines de la commune et de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse sur ce secteur (prospects autorisés, l'implantation des bâtiments, le respect des plantations existantes…)

- **Règlement, Document écrit**

Voir règlement de la zone **UBa**
Article 2, : indication d'une servitude au titre de l'article L.123-2b

3- Sur l'Avenue des Arênes , **un secteur** est concerné par un périmètre de servitude au titre de l'article **L.123-2b** afin de permettre un projet concerté assurant la mixité et diversité d'un programme d'habitat maîtrisé par la commune avec un minimum de 25% de logements sociaux bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat dont 30% seront des logements très sociaux, 20% de logements en accession sociale, 55% de logements en accession libre.

Article 3 et 10 : Référence à l'**Orientation d'aménagement, Arènes-Riou Gras**

- Sur le secteur de l'Orientation d'aménagement, Arènes-Riou Gras, indiqué au document graphique, des conditions d'accès et de hauteurs devront être respectés.

2.3 Accompagner le développement urbain autour de la ligne de bus en site propre.

Accompagner le développement urbain sur le secteur de La Plaine en permettant l'urbanisation autour de la ligne de bus en site propre.

Il est proposé dans cette modification du PLU de transformer une partie de la zone **UB** en zone **UBa** déjà existant afin de renforcer l'urbanisation avec l'accueil de logements le long du bus en site propre (ligne 72/77/83).

Justification par rapport au PADD

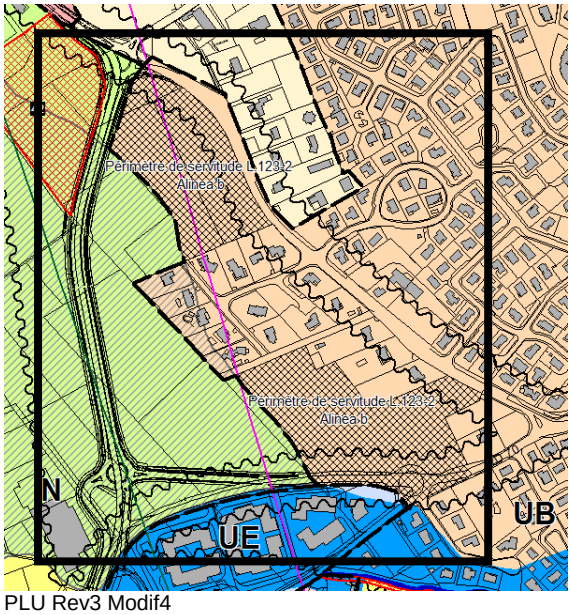
Cette disposition est conforme au PADD du Plan Local d'Urbanisme approuvé en Septembre 2005 et à la disposition n°1 « ASSURER ET MAITRISER L'EVOLUTION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE », et son alinéa 1.2, « **Mettre en œuvre une politique de déplacements sur l'ensemble du territoire communal et au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

Justification par rapport au ScoT

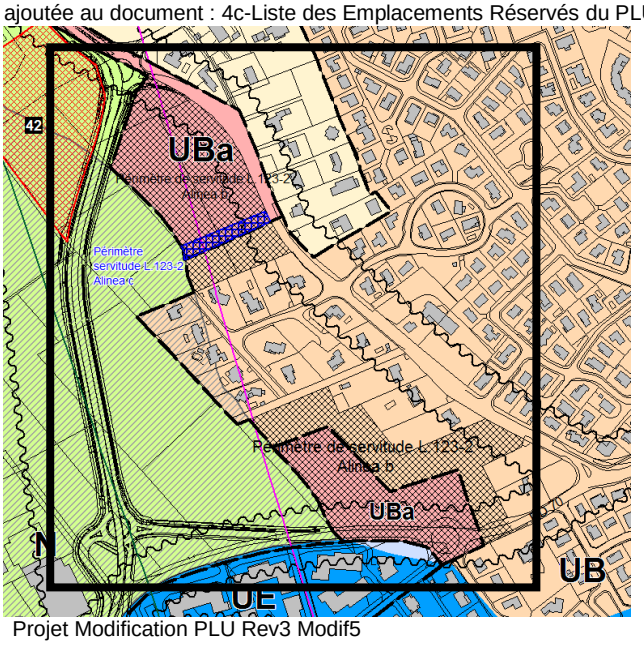
Cette disposition est conforme au SCoT et aux dispositions qui « dans la ville intense, préconisent une urbanisation des secteurs déjà desservis par les transports en commun existants. ».
La commune est située majoritairement en Ville Intense mais notre secteur est situé en cœur d'agglomération au titre du ScoT pour lequel il est préconisé d'accueillir environ 70 logements/hectares.

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 et mis en place sur le document graphique du Règlement du PLU, d'une servitude au titre de l'article L.123-2C du Code de l'Urbanisme pour assurer le lien de cette opération avec les terrains voisins.(Servitude ajoutée au document : 4c-Liste des Emplacements Réservés du PLU)



PLU Rev3 Modif4



Projet Modification PLU Rev3 Modif5

- Règlement, Document écrit

Compléments réglementaires aux articles 3 et 6 afin de permettre une bonne insertion des projets dans le tissu urbain environnant.

Zones	Article 3	Article 6	Article 7	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 Pour les parcelles en bordure de la zone UC : 3m de la LS ou L=H/2 (rien en LS)	50%	13,50m	30% Règles spec dans projet d'ensemble Pour les parcelles en bordure de la zone UC : un traitement paysager qualitatif devra être proposé	Cos :0,80
Secteur UBa Complété	Sur le secteur de La Plaine, mise en place d'une servitude L123-2c pour la création d'une voie avec : emprise14m : voie double sens de circulation, trottoir, stationnement d'un côté, piste cyclable, pas de retournement.(Charte CUGT)	25m/Av de la Plaine concernée par le BSP ou 3m toutes voies.	En LS avec Ht 2,50m 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) *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 *Inchangé*	Cos :0,80 *Inchangé*

2.4 Adapter le PLU aux évolutions du projet de la ZAC Gramont

Afin de satisfaire aux exigences de développement durable incitées par la Loi Grenelle, de s'adapter aux évolutions urbaines apportées sur le projet de développement du nouveau quartier de Gramont (actions Ecoquartier), de prendre en compte de l'intégration d'une ligne de bus à haut niveau de service et l'enfouissement de deux lignes à Haute Tension, le Grand Toulouse et la Ville de Balma et l'aménageur de la ZAC Gramont souhaitent apporter des évolutions réglementaires de la zone **2AU** du PLU correspondante à la ZAC.

Les modifications proposées concernent :

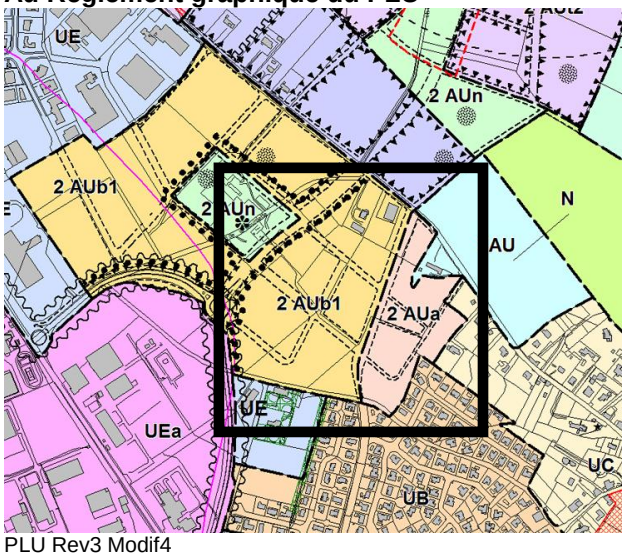
La mise à jour de **l'Orientation d'aménagement de la ZAC Gramont** par la présentation des intentions du projet de Gramont adapté au regard des objectifs de développement durable de la Loi Grenelle, de l'intégration des objectifs d'Eco Quartier mis en place par le Grand Toulouse et la ville de Balma.

Cette mise à jour concerne l'évolution du secteur de Vidailhan et l'accompagnement d'une ligne de bus à haut niveau de service, la transformation du secteur de Vidailhan avec l'accueil de formes urbaines mixtes (bâtiments de 1 à 3 étages mieux répartis sur le quartier,..).

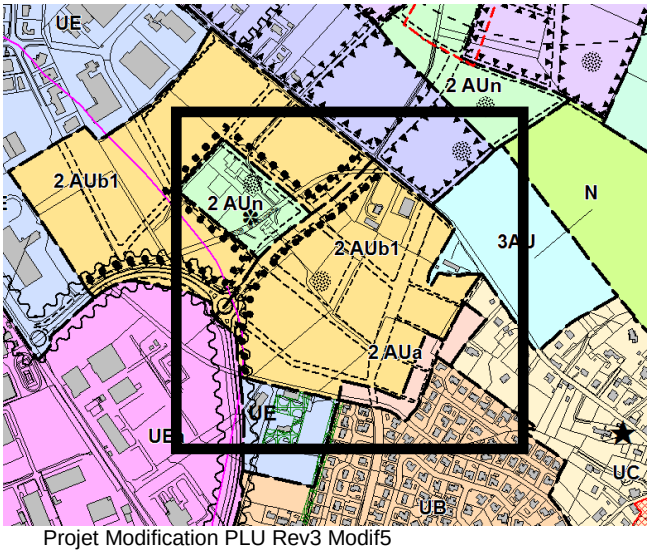
Ces intentions de projets conduisent à changer le zonage de ce secteur classé en **2AUb1** et à l'intégration d'une partie du secteur **2AUa.**

De plus est modifié au règlement écrit, les distances inscrites à ces secteurs et au secteur **2AUt** concernant les articles, 6, 7, 9, 10, 12 et 14 afin de permettre à l'opération de se développer suivant les attentes de la ville de Balma et du Grand Toulouse

Au Règlement graphique du PLU



PLU Rev3 Modif4



Projet Modification PLU Rev3 Modif5

Mise à jour du réseau de voirie de la ZAC : Adapter le dessin du schéma des voies indiquées au zonage actuel du PLU avec le plan adopté aujourd'hui par le Grand Toulouse.

Mise à jour pour la localisation des équipements publics.

Au Règlement écrit du PLU

- **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX voies et EMPRISES PUBLIQUES**
  En secteur 2AUa : Toute construction devra être implantée : en retrait de ~~5m~~ 3m minimum par rapport à la limite des emprises publiques, aux voies publiques et privées.

  En secteur 2AUt : Toute construction et les stationnements de surface, devra être implantée : en retrait de ~~20m~~ 15m minimum par rapport à la limite des emprises des voies publiques repérées au document graphique du présent règlement à l'exception des aires de présentation des ordures ménagères.

- **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
  En secteur 2AUt : Un recul de ~~20 mètres~~ 15 mètres vis-à-vis des limites séparatives est imposé pour les limites indiquées au document graphique du présent règlement.

  Pour les autres limites séparatives, les constructions pourront être implantées en limites séparatives de l'unité foncière, ou selon un recul minimal de 3 mètres.

- **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise totale des constructions existantes ou projetées ne peut excéder :

- En secteur 2AUa : ~~30 % maximum de la superficie de l'unité foncière.~~ sans objet.

- **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

2 - <u>TOUS SECTEURS :</u>

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 1,50m 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.

Pour les constructions à usage de stationnement de véhicules, il ne sera pas appliqué le nombre d'étage demandé suivant les hauteurs autorisées sur chaque secteur. Les parkings semi-enterrés ne sont pas comptés comme étant des étages si ils sont intégrés à des terrains en pente.

- **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

4 - **Le nombre d'aires de stationnements exigés sur l'unité foncière sont les suivants :**

4-1. **Constructions à usage d'habitat :** il est exigé :
~~- Une place de stationnement par logement inférieur à 25m² de SHON~~
~~- Deux places de stationnement par logement au-delà de 25m² de SHON.~~

En 2AUa : Il est exigé : une place de stationnement par 60m2 de SHON.
En 2AUb : Il est exigé : une place de stationnement par 55m2 de SHON.
(Le calcul des places se fera avec un arrondi au nombre supérieur)

4.2. **Bureaux** : Il est exigé : une place de stationnement par ~~30m²~~ 35m² de SHON.

En secteur 2AUt : Les stationnements de surface sont interdits dans la bande de ~~20~~ 15 mètres comptée à partir de la limite des voies publiques repérées au document graphique du présent règlement. Cf article 6 du présent règlement.

4.7. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour ces constructions ou établissements, d'autres règles pourront être définies en fonction de leur besoins ou de leurs fonctionnements spécifiques.

- **ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

En secteur 2AUa : ~~C.O.S. : 0,5~~ 11 000m² de SHON

En secteur 2AUb1 :
Logements : ~~83 000m²~~ 110 000 m² de SHON
Bureaux – Commerces – services - activités : 88 500m² de SHON

En secteur 2AUb2 :
Logements : 19 000m² de SHON
Bureaux – Commerces – services -activités : 500m² de SHON

En secteur 2AUt : ~~115 500m²~~ 125 000 m² de SHON

En secteurs 2AUn : 5 000m² de SHON

En secteurs 2AUe : Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

2.5 Modification du Règlement écrit et graphique

Au Règlement écrit

2.5.1 Article UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Le Grand Toulouse et la Commune de Balma souhaitent supprimer la taille minimum des parcelles demandée aujourd'hui à l'Article 5 du règlement écrit de la zone **UC** du PLU.
Ce choix se justifie par la volonté, de répondre aux objectifs de la Loi SRU, de s'inscrire dans les orientations urbaines affichées au SCOT arrêté le 9 juillet 2010, faciliter la réalisation d'opération sur des terrains de moindre dimension et diversifier l'offre foncière sur le territoire.

Modification de l'article UC 5 :

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

~~1 - Pour être constructible, la superficie minimale des nouvelles unités foncières créées doit être de 1 000 m².~~

~~2 - Pour les travaux d'extension ou réalisation des annexes (garage, abri de jardin, …) des constructions existantes, aucune surface minimale n'est exigée.~~

2.5.2 Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX voies et EMPRISES PUBLIQUES

Article UA 6

Permettre l'implantation des piscines à la même distance pour toutes les voies en zone **UA** et ne plus appliquer les règles spécifiques aux voies mentionnées à l'alinéa 2 (Avenue du Bicentenaire, Boulevard AS Cambiot.

Modification de l'alinéa 6 de l'article UA6 :

6 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques. ~~excepté pour les voies évoquées au point 2 ci-dessus~~.

Article 6 des zones **UA, UB, UC, UE, 1AU, 2AU, 3AU, 4AU, A et N**

Ajouter un alinéa permettant d'accepter à l'alignement des voies des constructions liées au service public ou d'intérêt collectif, par exemple les aires de présentation des ordures ménagères, postes de transformations d'électricité, etc…

Les locaux techniques liés à un service public ou d'intérêt collectif de type, aires de présentation des ordures ménagères, postes de transformations d'électricité, pourront être implantés à l'alignement des voies.

2.5.3 Article 8 : Homogénéisation des distances entre bâtiments d'une même parcelle

Dans le Règlement écrit du PLU, afficher dans les articles 8 des zones **UB** et **UC**, une distance identique, 3 mètres, entre bâtiments d'une même parcelle.

Modification de l'article UB 8 et UC 8 :

ARTICLE UB 8/UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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).

1 - La distance entre les bâtiments situés sur une même unité foncière doit être de ~~4~~ 3 mètres minimum.

2.5.4 Article 11 des zones UA, UB, UC, 1AU, 2AU : Autoriser sur ces zones pour les abris de jardin jusqu'à 9 m² autre chose que la toiture tuile.

Ajouter un alinéa supplémentaire à l'alinea 3 des articles 11 des zones UA, UB, UC, 1AU permettant d'autoriser d'autres types de toitures pour des abris de jardins de moins de 9m2.

Modification des articles UA 11, UB 11 UC 11, 1AU 11 :

3 - Toitures

Le matériau de couverture doit être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés, la tuile romane ou tuiles à surface courbe.

La pente de toiture doit être comprise entre 25 et 35 %.

D'autres types de toiture pourront être accordés, en respectant les hauteurs définies à l'article 10, :

- si l'architecture du bâtiment existant l'impose
- afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux
- dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire,…)
- pour les constructions annexes isolées (abris, locaux techniques…) inférieures à 9m² et d'une hauteur limitée à 2,5 mètres sur la sablière ou sur l'acrotère (Exceptées en tôle, plaques de fibrociment et panneaux ondulés, nervurés ou métalliques) et en respectant le contexte architectural environnant.
- pour les vérandas

2.5.5 Article 11 des zones UA, UB, UC : Simplifier la règle concernant la nature des clôture.

La commune souhaite simplifier la rédaction de la règle sur les clôture concernant la hauteur des murets avec la mention 1.20 mètre maximum celle-ci intégrant la possibilité de réaliser des murs bas de 0,60m à 1.20m.

Modification des articles UA 11, UB 11, UC 11 :

4 - Clôtures

4.2. Les clôtures en bordure des voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir, doivent respecter une hauteur minimale de 1,20 mètre et une hauteur maximale de 1,80 mètres pris par rapport à l'espace publique : voies, rues, trottoirs, places, espaces verts,…. Elles seront constituées :

~~. soit~~ d'un mur plein de 0,60m minimum à 1,20 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage métallique, de lisses bois horizontales ou d'un claustra en terre cuite, le tout ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,80 mètres.

~~. soit d'un mur-bahut de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage d'un barreaudage métallique, de lisses bois horizontales ou d'un claustra en terre cuite.~~

2.5.6 Article 11 des zones UA, UB, UC, 1AU et 2AU : Autoriser des clôtures spécifiques à des équipements demandant des dispositifs/hauteurs adaptés à leur fonctionnement.

Ajouter un alinéa supplémentaire permettant d'autoriser d'autres types de clôtures pour des équipements particuliers :

Modification des articles UA 11, UB 11, UC 11, 1AU 11, 2AU 11 :

4.5 D'autres types de clôtures seront autorisées pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

2.5.7 Article 12 Stationnement

Pour toutes les zones du PLU, ajouter un alinéa permettant de définir un nombre de places de stationnement adaptés aux équipements non listés dans les articles 12.

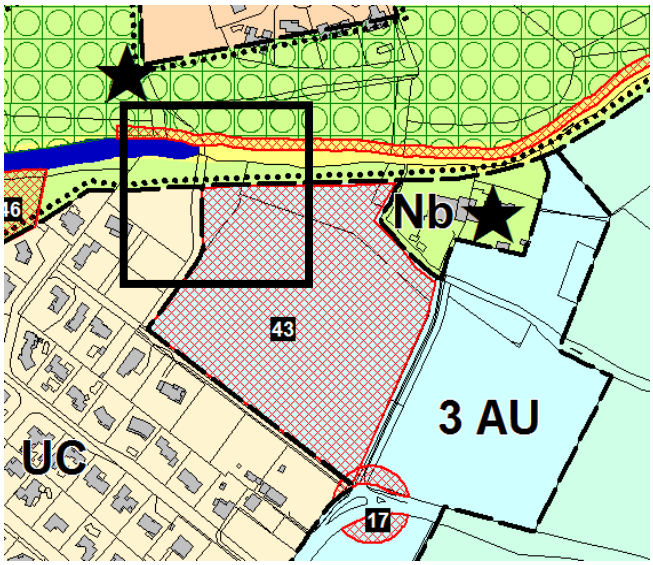
Modification des articles 12 de toutes les zones :

4.7. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour ces constructions ou établissements, d'autres règles pourront être définies en fonction de leur besoins ou de leurs fonctionnements spécifiques.

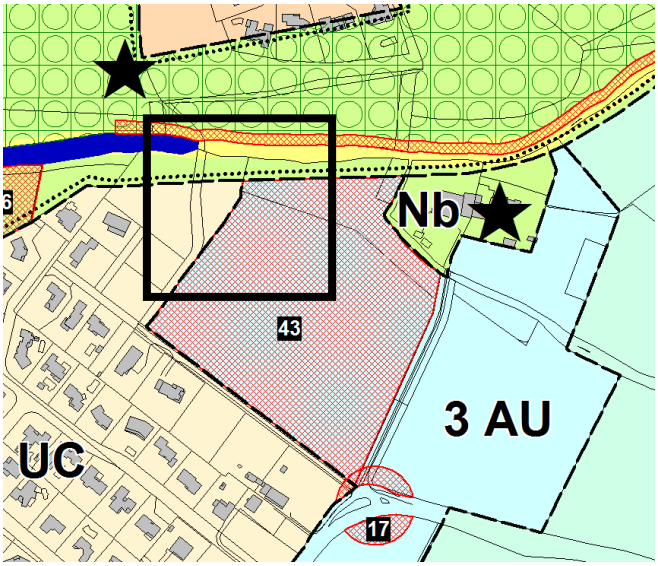
Au Règlement graphique

2.5.8 Permettre l'aménagement d'un projet d'ensemble sur une unité foncière continue.

Permettre à un propriétaire d'élaborer un projet sur l'ensemble de son unité foncière et confirmer que cette parcelle n'est pas utile au projet initial de la commune. De plus, il est constaté aujourd'hui l'inexistence d'un chemin qui semblait diviser l'unité foncière en deux. L'ER n°43 est réduit de 1000m2 et passe de 28 000m2 à 27 000m2.



PLU Rev3 Modif4

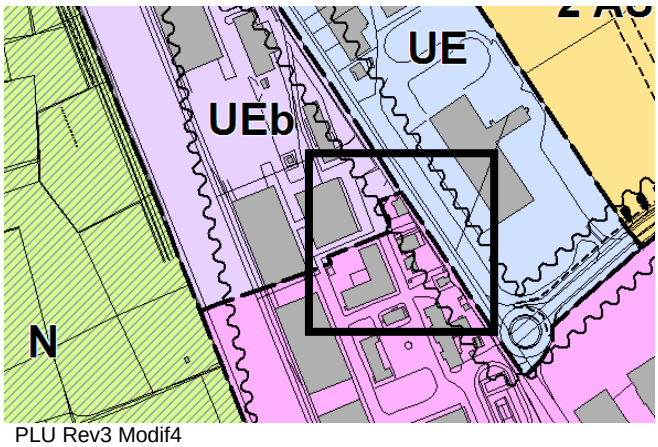


Projet Modification PLU Rev3 Modif5

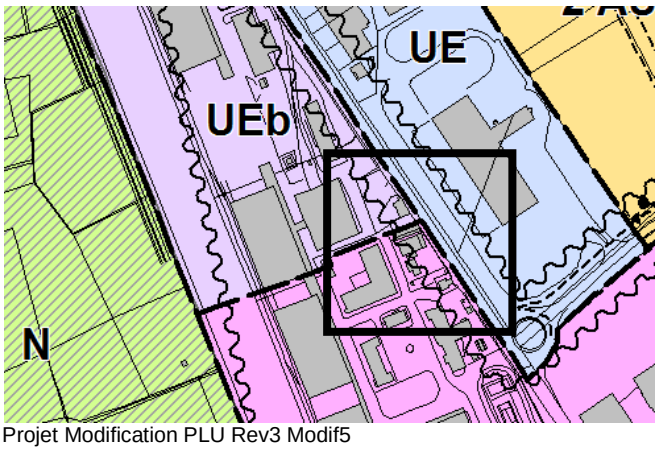
2.5.9 Permettre le développement du projet intercommunal de la Grainerie.

Transformer une partie de la zone **UEa** en **UEb** afin de permettre l'aménagement du secteur de Gramont et particulièrement du projet de la Grainerie. La parcelle concernée faisant partie de l'unité foncière appartenant à la Communauté Urbaine pour la Grainerie et n'appartenant plus au domaine militaire, la Ville de Balma et le Grand Toulouse souhaitent son intégration à la zone **UEb** afin de permettre l'évolution de projet sur une partie du parking de la Grainerie.

La transformation en zone **UEb** permettra l'accueil de construction dans la continuité des constructions le long de la rue Saint Jean.



PLU Rev3 Modif4

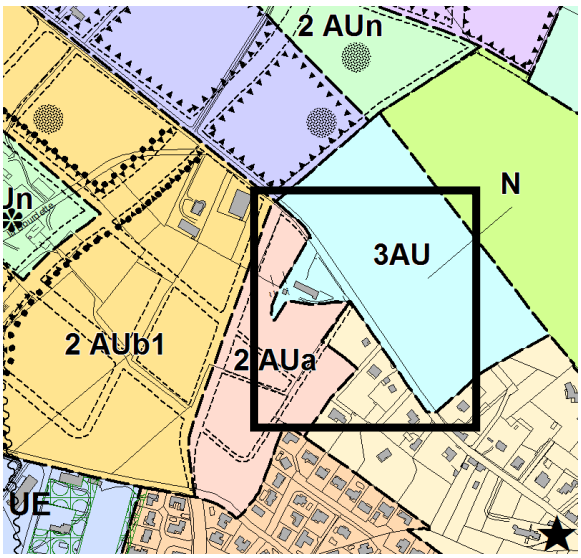


Projet Modification PLU Rev3 Modif5

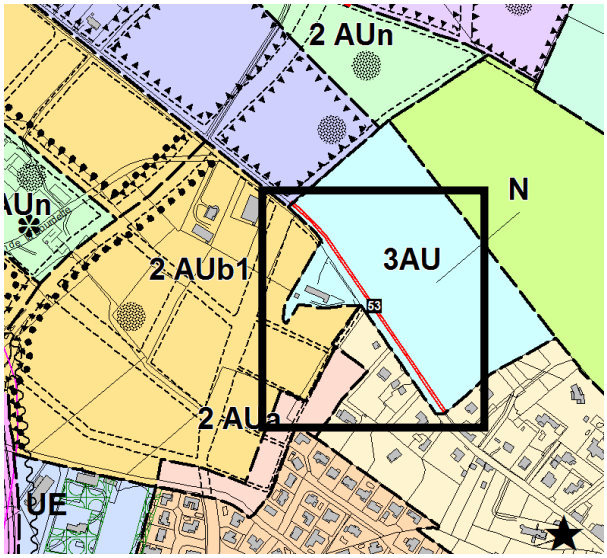
2.6 Mise à jour de la liste des Emplacements Réservés

Mettre à jour les Emplacements Réservés :

- Le Grand Toulouse, compétent en matière de voiries et de cheminements cyclables souhaite la mise en place d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une voie cyclable et d'un trottoir par l'élargissement de l'Avenue Gaston Doumergue-RD64 (environs 3 mètres).
  Un emplacement réservé **N°53** d'une surface de 990m2 est ajouté au document graphique (4b) du Règlement du PLU et dans la liste des Emplacement, pièce 4c du PLU de la ville de Balma, pour réalisation d'une voie cyclable et d'un trottoir par élargissement de l'Avenue Gaston Doumergue – RD64.

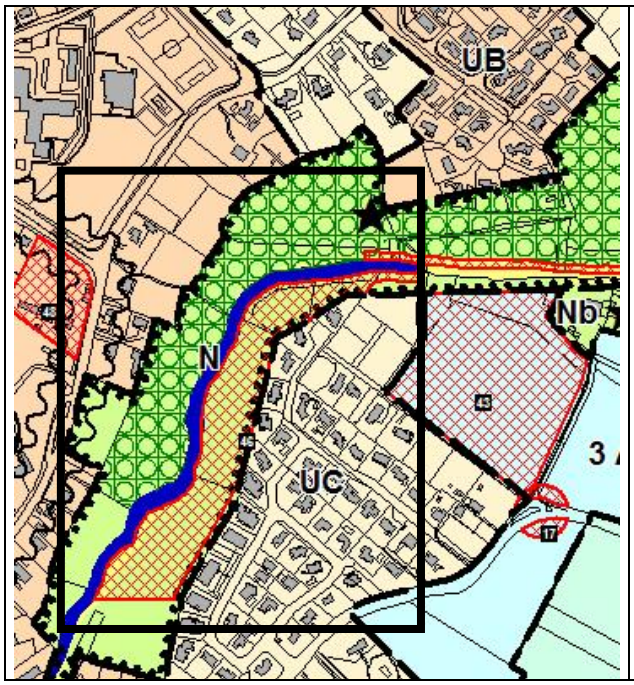


PLU Rev3 Modif4

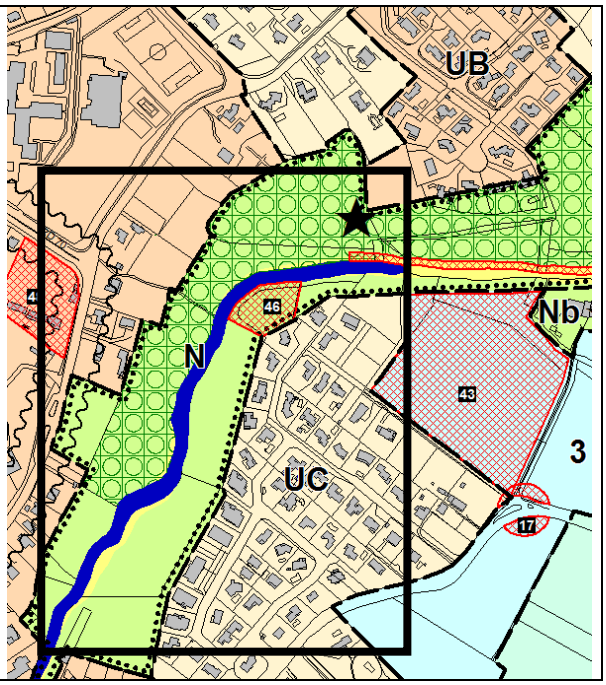


Projet de Modification Rev 3 Modif 5

- Réduction de **l'ER 46** compte tenu des acquisitions déjà réalisées



Avant modification de l'ER 46
PLU Rev3 Modif4



Suppression de l'ER46, suite à l'acquisition du terrain…
Projet de Modification Rev 3 Modif 5

- Suppression de **l'ER 23** (voir point 2.2 de la présente modification).

2.7 Mise à jour du PLU

Mise à jour de la notice des ordures ménagères

Mise à jour de la notice des ordures ménagères en annexe du PLU **« 5-b-5 - Notice des déchets urbains »**
Au Règlement écrit du PLU : Remplacer aux articles 4 de toutes le zones concernées, les références au SITROM (ancien gestionnaire des ordures ménagères) par le Grand Toulouse (Nouveau gestionnaire) :

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

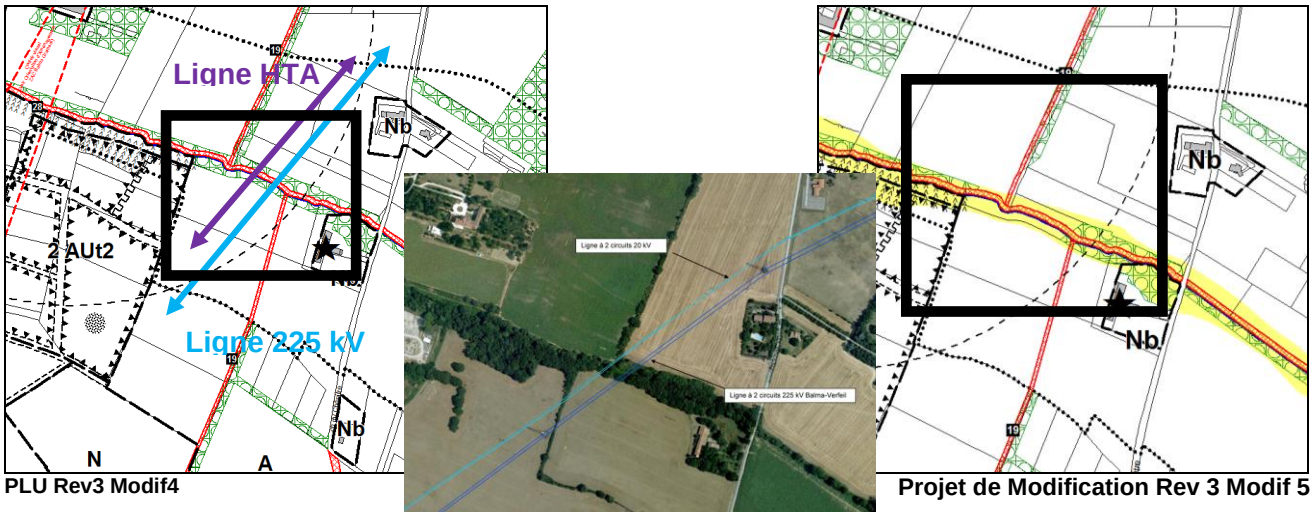
4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Les équipements destinés à la collecte des déchets seront à définir en fonction des directives du ~~SITROM~~ Grand Toulouse (voir annexe).

2.8 Correction d'erreurs matérielles

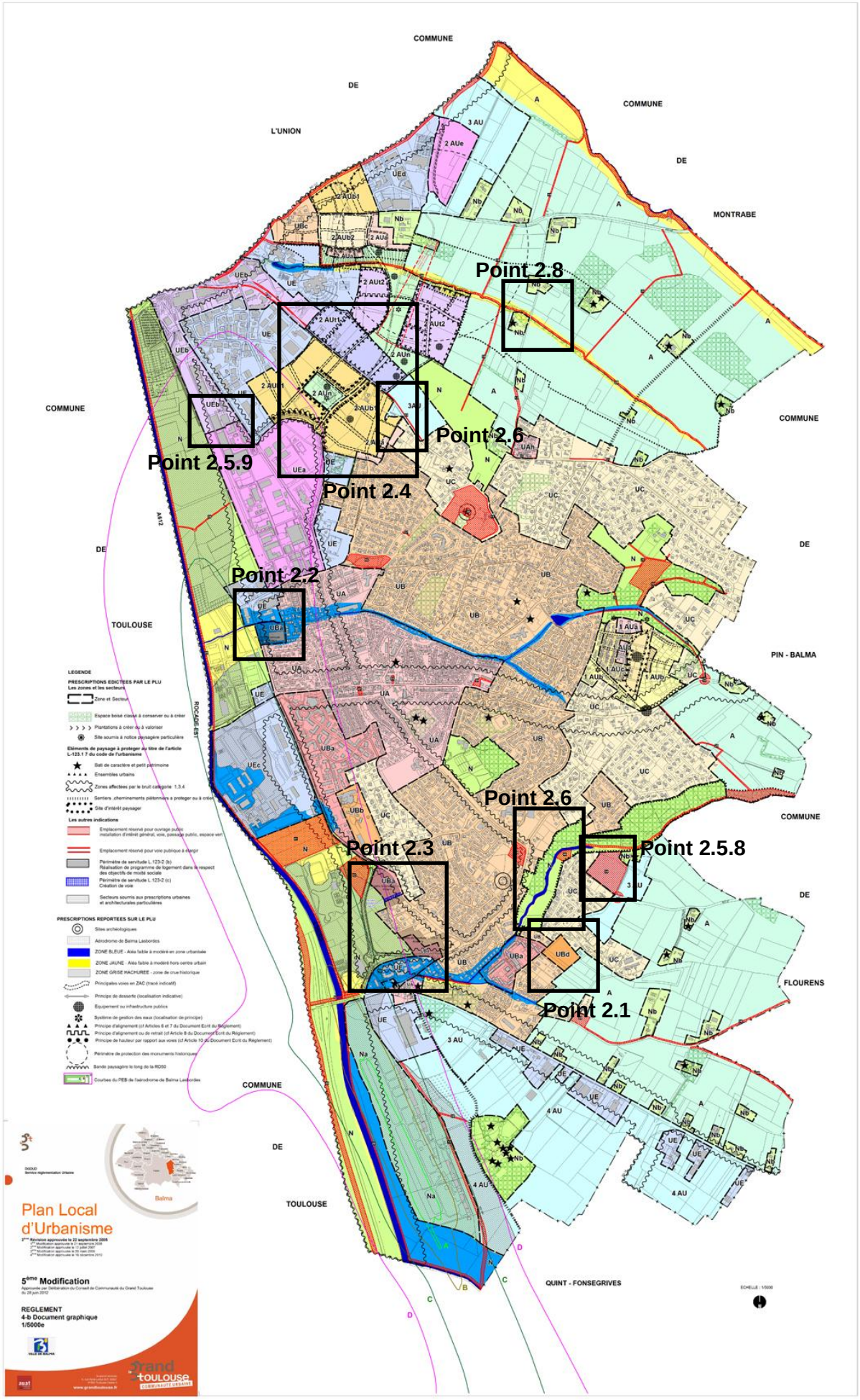
Réduction d'un EBC sous une ligne Haute Tension

La ligne Haute Tension à deux circuits 225 kV Balma-Verfeil, construite en 1969, surplombe actuellement un Espace Boisé Classé (EBC) qui n'apparaît qu'au plan de zonage en étude en 1977, puis au 1er Plan d'Occupation des Sols approuvé le 15 décembre 1986, et maintenu ensuite dans les documents d'urbanisme ultérieurs jusqu'au Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Une ligne à deux circuits 20 kV surplombe également cet EBC.
Le classement des bois en EBC sous les deux lignes électriques se heurte aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme.
Pour corriger cette erreur matérielle, le Grand Toulouse, la Ville de Balma à la demande de RTE (Réseau de Transport d'Electricité) souhaitent assurer le passage de cette ligne Haute tension et donc une réduction partielle l'Espace Boisé Classé inscrit le long du ruisseau de la Garrigue sur son tracé.



PLU Rev3 Modif4 **Projet de Modification Rev 3 Modif 5**

Récapitulatif des modifications du Document Graphique



3 Procédure de la cinquième modification du PLU

3.1 Enquête publique

La présente modification a été soumise à Enquête Publique par Arrêté du Grand Toulouse du 24 octobre 2011.

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

Cette enquête se déroulera du 1er décembre au 2011 au 3 janvier 2012 inclus.

A la suite de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a donné ses conclusions dans un rapport.

3.2 Notification du dossier aux personnes publiques associées

Le dossier de PLU a été notifié pour information, avant le début de l'enquête, aux personnes publiques suivantes, conformément à l'article L123-13 aux Personnes Publiques énoncées à l'article L121-4 du Code de l'Urbanisme :

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

4 Planning de la procédure 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 1er décembre au 2011 au 3 janvier 2012**

- 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 Mai 2012**

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

Orientation D'Aménagement

Balma - Orientations d'aménagement du secteur Arènes - Riou Gras

