

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la 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
5ème Modification approuvée le 28 juin 2012
1ère Modification simplifiée approuvée le 27 juin 2013

6ème Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 17/12/2015

0 - Documents relatifs à la procédure

VILLE DE BALMA

aua/Toulouse aire urbaine

toulouse métropole

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

toulouse métropole

Planification et Urbanisme

ARRETE

DE MISE EN OEUVRE DE LA 6ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE TOULOUSE METROPOLE, COMMUNE DE BALMA

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L123-13-1,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Balma approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2005, modifié dernièrement par délibération du Conseil Communautaire de Toulouse Métropole en date du 28 juin 2012 et de manière simplifiée par délibération du 27 juin 2013,

ARRETE

Article 1 : En vertu du champ d'application défini à l'article L123-13-2 du code de l'urbanisme, une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, Commune de Balma, est mise en œuvre, en vue de :

- Permettre sur les quartiers de la ville en coteaux, une meilleure intégration urbaine et paysagère des projets en renouvellement urbain ;
- Adapter le PLU pour plus de cohérence urbaine, sur certains secteurs de la ville ;
- Modifier le seuil de déclenchement de la servitude pour l'accueil de logements sociaux ;
- Faire évoluer et mettre à jour certains points réglementaires ;
- Créer des emplacements réservés et mettre à jour la liste ;
- Corriger des erreurs matérielles
- Mettre à jour des annexes du PLU

Article 2 : Le projet de modification du P.L.U. de Toulouse Métropole, Commune de Balma sera notifié à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et aux personnes publiques associées telles que mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L121-4 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Article 3 : Le projet de modification du P.L.U. de Toulouse Métropole, Commune de Balma et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées seront soumis à enquête publique selon des modalités fixées par un arrêté de Monsieur le Président de Toulouse Métropole.

Article 4: A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, des observations du public et du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil de la Métropole.

Article 5: Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de Toulouse Métropole.

Article 6 : Le présent arrêté sera affiché durant 1 mois au siège de Toulouse Métropole et à la Mairie de la Commune de Balma.

Article 7 : Une copie du présent arrêté sera adressée à :
Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,

Monsieur le Maire de Balma

Fait à Toulouse, le 20 MAI 2015

La Vice Présidente

Annette LAIGNEAU

Le Président de Toulouse Métropole
Atteste exécutoire le présent acte
- Reçu à la Préfecture le : 20 mai 2015
- Publié par affichage :
- *au siège de Toulouse Métropole, le :* 20/05/2015
- *en mairie, le :* 27/05/2015

- Notifié dans la Presse :

Certifié exécutoire le : 27/05/2015

La Vice Présidente

Annette LAIGNEAU

toulouse métropole

Planification et Urbanisme

ARRETE

PORTANT OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA 6ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE TOULOUSE METROPOLE, COMMUNE DE BALMA

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-10 et suivants et R.123-15 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de Balma approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 22 septembre 2005, modifié dernièrement par délibération du Conseil Communautaire en date du 28 juin 2012 et modifié de manière simplifiée par délibération du Conseil Communautaire en date du 27 juin 2013 ;

Vu l'arrêté du Président de Toulouse Métropole du 20 mai 2015 prenant l'initiative de la mise en œuvre de la 6ème modification du P.L.U. de Toulouse Métropole, Commune de Balma,

Vu la décision en date du 1er juillet 2015 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, désignant en qualité de commissaire enquêteur titulaire chargé de conduire l'enquête publique relative à la 6ème modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Balma, M. Jean-Paul GAYRARD, et en qualité de commissaire enquêteur suppléant M. Henri PONS ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Après avoir consulté le Commissaire Enquêteur, afin de déterminer les dates de réception du public ;

ARRETE

Article 1 : Objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de 6ème modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de Balma.

Le projet de 6ème modification du PLU soumis à enquête publique porte sur les points suivants:

- Permettre sur les quartiers de la ville en coteaux, une meilleure intégration urbaine et paysagère des projets en renouvellement urbain ;
- Adapter le PLU pour plus de cohérence urbaine, sur certains secteurs de la ville ;
- Modifier le seuil de déclenchement de la servitude pour l'accueil de logements sociaux ;
- Faire évoluer et mettre à jour certains points réglementaires ;
- Créer des emplacements réservés et mettre à jour la liste ;

- Corriger des erreurs matérielles ;
- Mettre à jour des annexes du PLU

Article 2 : **Autorité responsable du projet**

Par arrêté préfectoral en date du 19 septembre 2008, Toulouse Métropole est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu. Son siège se situe **6, Rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5 (Métro ligne A - station Marengo).**

Article 3 : Durée de l'enquête

L'enquête publique sur le projet de 6ème modification du PLU se déroulera pendant une durée de 31 jours consécutifs, du **2 septembre au 2 octobre 2015 inclus.**

L'enquête publique prendra fin le 2 octobre 2015 à 17 h.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut, après notification de sa décision à Toulouse Métropole au plus tard 8 jours avant la fin de l'enquête prévue initialement, prolonger celle-ci pour une durée maximale de trente jours, dans les conditions fixées à l'article R123-6 du code de l'environnement.

Enfin, l'enquête pourra être suspendue ou complétée dans les conditions définies par les articles L123-14, R123-22 et R123-23 du code de l'environnement.

Article 4 : Désignation du Commissaire Enquêteur

Afin de conduire l'enquête publique mentionnée ci-dessus le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné le 1er juillet 2015, M. Jean-Paul GAYRARD en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire et M. Henri PONS en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

Article 5 : Lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et ouverture des registres d'enquête

Le dossier du projet de 6ème modification du PLU ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, par Monsieur le Commissaire Enquêteur, seront mis à la disposition du public comme suit :

- Pour Toulouse Métropole : au siège de Toulouse Métropole situé **6, Rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5 (Métro ligne A - station Marengo), du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00,**

- Pour la commune de Balma : **à la Direction des services techniques et urbain (DSTU), située 24 avenue des Arènes 31130 Balma, du lundi au vendredi, de 9h à 12h et de 13h30 à 17h.**

Dés publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le Président de Toulouse Métropole.

Des informations peuvent être demandées auprès de Toulouse Métropole, **à la Direction de la Planification et de l'Urbanisme – Service Réglementation Urbaine au 6, Rue René Leduc, BP 35821 - 31505 Toulouse Cedex 5, au numéro suivant : 05-81-91-78-92.**

L'avis au public et le dossier d'enquête seront consultable sur le site internet de Toulouse Métropole (*www.toulouse-metropole.fr)* et de la commune de Balma *(www.http://www.mairie-balma.fr).*

Article 6 : Informations environnementales

Le projet de 6ème modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, Commune de Balma n'étant pas soumis à évaluation environnementale, les informations environnementales sont intégrées au dossier soumis à Enquête Publique et consultables dans les conditions fixées précédemment.

Article 7 : Lieux, jours et heures où le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public

Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences qu'il tiendra à la **Direction des services techniques et urbains (DSTU) 24 avenue des Arènes à Balma**, aux jours et heures suivants :

- **mercredi 2 septembre 2015 de 9h à 12h ;**
- **jeudi 10 septembre 2015 de 14h à 17h ;**
- **mardi 22 septembre 2015 de 9h à 12h ;**
- **vendredi 2 octobre 2015 de 14h à 17h.**

Article 8 : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations

Les observations du public pourront être consignées sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, mis à sa disposition aux lieux et heures fixés à l'article 5 précédent.

Les observations peuvent également être adressées par écrit à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, à la **Mairie de Balma : 8 allée de l'Appel du 18 juin 1940 BP 33256 – 31132 Balma Cedex.**

Le public aura en outre la possibilité de communiquer ses observations à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur par voie électronique sur le site internet de Toulouse Métropole : *www.toulouse-metropole.fr*.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les observations du public sont consultables et communicables, aux frais de la personne qui en fait la demande.

L'ensemble des modalités de communication des observations du public exposé ci-dessus prend fin à la clôture de l'enquête publique, aux jours et heures mentionnées à l'article 3 du présent arrêté.

Article 9 : Publicité de l'enquête

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département.

Cet avis sera affiché notamment au siège de Toulouse Métropole, à la Mairie de Balma et sur tous les emplacements prévus dans la Commune pour l'information du public sur le déroulement du présent projet de modification 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

L'avis au public sera également consultable sur le site internet de Toulouse Métropole (*www.toulouse-metropole.fr)* et de la Commune de Balma *(www.http://www.mairie-balma.fr)*.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Article 10 : **Clôture des registres d'enquête**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, les registres déposés en Mairie de Balma et à Toulouse Métropole seront clos et signés par Monsieur le Commissaire Enquêteur.

L'envoi des courriers adressés par voie postale à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, ainsi que la communication des observations du public par voie électronique prennent fin selon les mêmes modalités que ci-dessus.

Article 11 : Élaboration et remise du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur

Dans les huit jours de la réception des registres et des documents annexés, Monsieur le Commissaire Enquêteur rencontrera le responsable du projet pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, ce dernier disposant d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables avec ou sans recommandations, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

A défaut d'une demande motivée de report de délai adressée à Monsieur le Président de Toulouse Métropole par Monsieur le Commissaire Enquêteur, ce denier dispose d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, pour transmettre à Monsieur le Président de Toulouse Métropole, le rapport et les conclusions motivées, ainsi que l'exemplaire du dossier d'enquête déposé à la Mairie de Balma, accompagné des pièces annexées et des registres.

Il adressera simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

Article 12 : **Lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur**

Dès leur réception, Monsieur le Président de Toulouse Métropole adresse une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur à Monsieur le Maire de Balma et à Monsieur le Préfet, pour y être tenue à disposition du public sans délai pendant 1 an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera également mise à disposition du public pendant 1 an au siège de Toulouse Métropole situé 6, Place René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5 Direction de la Planification et de l'Urbanisme, 2ème étage, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.

Le rapport et les conclusions seront en outre publiés sur le site internet de Toulouse Métropole.

Article 13 : **Décision adoptée à l'issue de l'enquête**

Le projet de 6ème modification du PLU, objet de la présente, enquête sera soumis à l'approbation du Conseil de la Métropole.

Article 14 : **Exécution du présent arrêté**

Monsieur le Commissaire Enquêteur et Monsieur le Président de Toulouse Métropole sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de Toulouse Métropole.

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de Toulouse Métropole– 6, rue René Leduc, BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5 – et à la Mairie de Balma 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et Monsieur le Maire de Balma.

Fait à Toulouse, le 04 AOUT 2015

La Vice Présidente

Annette LAIGNEAU

Le Président de Toulouse Métropole
Atteste exécutoire le présent acte
- Reçu à la Préfecture le : 04/08/2015
- Publié par affichage :
- *au siège de Toulouse Métropole, le :* 04/08/2015
- *en mairie, le :*

- Notifié dans la Presse :

Certifié exécutoire le :

La Vice Présidente

Annette LAIGNEAU

VILLE DE BALMA

REÇU
le 24 NOV. 2015
PREFECTURE de la Hte-GARONNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :

- En exercice : 33
- Présents : 27
- Votants : 32

L'an deux mille quinze, le dix-neuf novembre
le Conseil Municipal de la Commune de BALMA, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de ***Monsieur Vincent TERRAIL-NOVÈS, Maire***

Date de la convocation du Conseil Municipal : 12 novembre 2015

PRESENTS : *La majorité des membres en exercice.*

Monsieur Jean-Baptiste AMINE-MOTILVA a été élu secrétaire.

POINT 3

Objet : Approbation de la 6ème modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de BALMA

La procédure de 6ème modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Balma, a été lancée par arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 20 mai 2015.

I) Objets de la 6ème modification du P.L.U. de Toulouse Métropole, Commune de Balma :

Le dossier présenté à l'enquête publique avait pour objectif de :

- Permettre sur les quartiers de la ville en coteaux, une meilleure intégration urbaine et paysagère des projets en renouvellement urbain ;
- Adapter le PLU pour plus de cohérence urbaine sur certains secteurs de la ville ;
- Modifier le seuil de déclenchement de la servitude pour l'accueil de logements sociaux (à partir de 4 lots ou logements);
- Faire évoluer et mettre à jour certains points réglementaires ;
- Créer des emplacements réservés et mettre à jour la liste ;
- Corriger des erreurs matérielles ;
- Mettre à jour des annexes du PLU.

II) Avis des Personnes Publiques Associées

Le projet de modification du PLU a d'abord fait l'objet d'une notification préalable des personnes publiques associées prévues par la procédure de modification.

Dans ce cadre, six réponses ont été reçues, émanant :

- de la Chambre d'Agriculture en date du 22 juillet 2015 qui donne un avis favorable au projet de modification ;
- du Conseil Départemental de la Haute-Garonne en date du 28 juillet 2015 qui n'a aucune observation particulière ;
- de Tisséo par courrier en date du 5 août 2015 qui ne formule pas d'observations particulières, cette modification s'inscrivant dans les orientations générales du PDU opposable et n'ayant pas d'incidence sur l'organisation du réseau Tisséo ;
- des services de Réseau de transport d'électricité (RTE) par courrier en date du 28 août 2015, qui attire l'attention de Toulouse Métropole sur les points suivants :

- Les ouvrages électriques en exploitation ou en projet ne sont pas bien représentés sur le plan des servitudes et leur appellation complète doit figurer dans le tableau y afférant,
- La servitude d'espace boisé classé (EBC) étant incompatible avec les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport électrique, le déclassement de tout ou partie des EBC où se situent les servitudes I4 est demandé, et notamment sous deux lignes aériennes,
- Les travaux envisagés sur des emplacements réservés situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières,
- Le règlement du PLU ne doit pas faire obstacle aux travaux de réalisation ou de maintenance des ouvrages électriques, notamment aux articles 2 (occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières) et 10 (hauteurs), RTE souhaite être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin de s'assurer de la compatibilité des projets avec la présence de leurs ouvrages,

- de la Direction Départementale des Territoires en date du 1er septembre 2015 qui a émis les observations suivantes :

L'évolution des zones est cohérente avec les objectifs identifiés du PADD du PLU de Balma et à la typologie urbaine des secteurs. Pour s'assurer de ne pas contrevenir aux objectifs de la loi ALUR il convient de s'assurer que la modification permet une densification progressive et une utilisation optimale du foncier, à ce titre cette évolution aurait mérité une étude sommaire pour mesurer son impact sur le potentiel constructible, et notamment sur le foncier encore disponible.

- Concernant les évolutions de la ZAC Balma-Gramont, il est demandé de justifier l'application d'une réduction de 10% de la nouvelle surface de plancher total du nombre de logement de 10% pour passer de la SHON en surface de plancher et sur le nombre de logement par rapport à la baisse des surfaces maximales constructibles à destination d'habitat à l'échelle de la ZAC.

Il faut s'assurer que la baisse des surfaces de plancher dédiées à l'habitat et la suppression de celle à vocation d'équipement (lycée) ne remet pas en cause le programme global de la ZAC et de s'assurer que les modifications envisagées ne nécessitent pas une procédure de modification du dossier de réalisation de la ZAC.

- Enfin, les données cartographiques relatives au nouveau classement sonore des infrastructures de transport terrestre sont disponibles sur le site internet des services de l'État.

- du Conseil Régional Midi-Pyrénées en date du 9 septembre 2015 qui ne formule aucune observation.

III) Réponses apportées par Toulouse Métropole :

A) Aux services de RTE :

Concernant les servitudes d'utilité publique, la prise en compte des éléments transmis par RTE s'effectuera par le biais d'une mise à jour de l'annexe « 5.a » par arrêté du Président de Toulouse Métropole, conformément à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme.
Il est rappelé que conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, la procédure adaptée pour réduire un EBC est la révision du PLU. Toulouse Métropole ayant entrepris l'élaboration d'un PLUI-H par délibération en date du 9 avril 2015, cette demande pourra être traitée dans le cadre de cette procédure.
Le bénéficiaire des emplacements réservés à proximité des liaisons aériennes existantes ou en projet étant Toulouse Métropole, la collectivité prend acte de la nécessité de prendre des précautions particulières.
Le règlement du PLU mentionne, dans ses dispositions générales (5.2), que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure pourront faire l'objet d'adaptation aux articles 3 à 13.
Enfin, il est rappelé que la commune de Balma est compétente en matière d'autorisation d'urbanisme et qu'il lui appartient de consulter RTE au cours de l'instruction des demandes.

B) Aux services de la Direction Départementale des Territoires :

Concernant l'évolution des zonages et des règles du PLU affectés aux quartiers de la ville en coteaux, il est rappelé que 90 % de la zone UB (209 ha) reste inchangée. Aussi, il n'y a aucun obstacle à l'application de la loi ALUR ni à une densification progressive. Seuls les quartiers en coteaux ont fait l'objet d'une évolution de zonage permettant d'introduire une gradation des densités afin d'en maîtriser le développement et d'en préserver la cohérence paysagère et urbanistique. Les tableaux ci-dessous montrent que l'évolution d'une partie des secteurs UB en UC et UC en UCa encadrent la densification sans toutefois l'empêcher.

SIMULATION DE CONSTRUCTIBILTE Pour un terrain de 1000m²			
	UB	**UC**	**UCa**
PLU avant suppression du COS	**COS=0.35** **350m² SP** **(4 logements environ)**	**COS=0.3** **300m² SP** **(3 à 4 logements environ)**	-
PLU sans COS (loi ALUR)	**CES 50%** 1000 m² x 0.5 = 500m² d'emprise au sol potentielle 500m² x 2 niveaux x 0.8* = 800m² SP **(soit 9 à 10 logements environ)** *Constructibilité potentielle x 2*	**CES 30%** 1000m² x 0.3 = 300m² d'emprise au sol potentielle 300m² x 2 niveaux x 0.8* = 480m² SP **(soit 5 à 6 logements environ)** *Constructibilité potentielle x 1,6*	**CES 25%** 1000m² x 0.25 = 250m² d'emprise au sol potentielle 250m² x 2 niveaux x 0.8* = 400m² SP **(soit 4 à 5 logements environ)** *Constructibilité potentielle x 1,3 par rapport à l'application des règles de la zone UC avec COS*
* Déduction de 20% de murs, locaux et annexes permettant de calculer la surface plancher : coefficient de 0.8			

Ainsi pour une parcelle de 1 000 m², initialement classée en UB avec un COS de 0,35, 350 m² de SP étaient théoriquement autorisés, soit 4 logements environ (taille moyenne des logements appliquée : 85m²). En supprimant le COS dans la zone UB, la loi ALUR permet de doubler la constructibilité théorique de la parcelle en application des autres règles du PLU, soit la réalisation de 800m² de SP (9 à 10 logements). L'évolution vers la zone UC permet alors de ramener la constructibilité potentielle à 480m² de SP, ce qui reste 1,5 fois supérieur au potentiel constructif avec un COS mais plus modéré qu'en zone UB.
La création d'un secteur UCa offre un potentiel constructif plus important que celui de la zone UC avec un COS de 0,3 même s'il reste plus modéré qu'en zone UC une fois le COS supprimé. En moyenne, la constructibilité en zone UCa reste 1,5 fois supérieure à celle autorisée en UC avec un COS.

La gradation des densités recherchée dans la modification du PLU est donc compatible avec l'esprit de la loi ALUR et n'empêche pas une constructibilité modérée des quartiers concernés tout en répondant aux objectifs identifiés au PADD.
Concernant les évolutions de la ZAC Balma-Gramont, les calculs de la surface de plancher et de la SHON ne prennent pas en compte les mêmes éléments. La surface de plancher est dans la plupart des cas inférieure de 5 à 15% à la SHON selon le type de construction. Un transfert de SHON en surface de plancher à m² équivalent entraine donc un gain de constructibilité. Celui-ci varie principalement en fonction de l'épaisseur des murs extérieurs, la configuration du bâtiment et sa destination.
Dans le cadre de la reprogrammation du secteur de la Garrigue et de son ouverture à une mixité habitat/activité, rendue nécessaire par la fragilité du bilan financier de la ZAC Balma Gramont au 1er janvier 2014, la commune de Balma a souhaité ajuster les surfaces de plancher maximales de la ZAC affectées aux logements en appliquant un ratio moyen de 10% pour retrouver une surface habitable équivalente à celle qui était initialement prévue en SHON (et sur laquelle avait été basée la programmation de la ZAC). Cette baisse des surfaces de plancher ne remet pas en cause le nombre de logements, y compris le nombre de logements locatifs sociaux, tout en permettant de sauvegarder l'équilibre financier du bilan, mis à mal tant par la baisse du rythme de commercialisation du tertiaire que par la forte baisse des prix au m²/SP de bureaux (près de 20%) observées depuis 2008.
Depuis son approbation en 2007, le dossier de réalisation de la ZAC a été modifié 2 fois en 2009 et en 2012 pour en augmenter les droits à construire respectivement d'environ 9 000m² et 38 000 m² toutes destinations confondues. Une nouvelle augmentation des droits à construire sur le périmètre de la ZAC n'a pas été retenue par Toulouse Métropole et la commune qui ont préféré choisir une modification de la vocation du quartier de la Garrigue pour prendre en compte la réalité du marché de commercialisation préservant ainsi tant l'économie générale de la ZAC, que son équilibre financier tout en stabilisant le nombre total de logements.
Par ailleurs, la suppression des SP affectées au lycée (-6000m²) traduit l'arrêt de la programmation de cet équipement par la Région mais ne remet pas en cause les autres équipements publics prévus. Les modifications proposées dans la procédure de PLU, les modifications proposées dans la 6ème modification ont été validées en comité de pilotage par la commune et Toulouse Métropole, garants du respect de l'économie générale du projet.

IV) Déroulement de l'enquête publique

Le projet de modification du PLU a ensuite fait l'objet d'une enquête publique prescrite par arrêté en date du 4 août 2015, dirigée par Monsieur Jean-Paul GAYRARD, commissaire enquêteur, du mercredi 2 septembre 2015 au vendredi 2 octobre 2015 inclus.
Dans le registre d'enquête ouvert en Commune, ont été consignées par le public 10 observations écrites et 5 lettres ou notes écrites y ont été annexées.
Dans le registre ouvert à Toulouse Métropole, aucune observation n'a été consignée par le public et 3 courriers transmis par mail y ont été annexés.

L'analyse des observations fait apparaître :
- 2 remarques ne concernant pas les objectifs de la 6ème modification ;
- 1 demande du service instructeur de la commune de Balma pour rectifier une erreur matérielle dans la dénomination de la "Route de Mons" (RD50 et non RD50E) à l'article UC6-1.1 ;
- 4 remarques portant sur l'évolution de la constructibilité des quartiers de la ville en coteaux (Objectif 1) dont deux étant satisfaits des modifications proposées, une s'interroge sur la compatibilité des modifications avec l'esprit de la loi ALUR et les enjeux de densification et de limitation de étalement urbain prescrits dans les documents de planification (SCOT, PDU) et une dernière questionne l'action municipale au regard de la suppression du COS ;
- 4 demandes de changement de zonage de propriétaires souhaitant réaliser un projet de construction non conforme à la vocation actuelle des terrains ;
- 1 remarque concernant l'absence de référence au Schéma Régional de Cohérence Écologique dans le PLU et sur l'absence des zones de bruit sur le document graphique ;
- 1 demande pour maintenir l'obligation d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite pour les établissements recevant du public dans l'article 3 du PLU ;
- 3 contributions critiques à l'égard de l'ensemble des points d'objets du projet de modification.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur, dans ses conclusions remises le 29 octobre 2015 a émis un **avis favorable** assorti d'une recommandation au projet de 6ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Balma :
Recommandation : porter le taux de construction de logements sociaux à 30%, au moins sur les opérations immobilières de logements collectifs, et prendre en compte le ratio de transfert de la SHON à la surface plancher pour le seuil de déclenchement de la servitude pour l'accueil des logements sociaux sur l'ensemble des zones urbanisables de la commune.
Ainsi, il vous est donc proposé d'approuver la première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de Balma modifiée pour prendre en compte la recommandation du Commissaire Enquêteur de la manière suivante :

- le seuil de déclenchement de la servitude pour l'accueil de logements sociaux (L.123-1-5-II 4° du Code de l'urbanisme) est abaissé à 630m² de surface de plancher pour les constructions en zones UA, UB, UC ;

- il est proposé reprendre la formulation en terme de lots et de logements pour les opérations d'aménagement ;

- la part de 25% est maintenue, la commune souhaitant atteindre les objectifs fixés dans le cadre du PLH par d'autres biais (ex. : projets spécifiques de logements sociaux à destinations des militaires, jeunes et personnes âgées).

Le dossier sera également modifié comme suit :

- pour corriger des erreurs matérielles décelées au court de l'enquête publique :
  - dans la notice et le règlement : les superficies des zones UB, UC et UCa ont été recalculées à l'aide d'un outil SIG,
  - dans l'article 2AU12 : remplacement des mentions « SHON » par celles à la « SP »,
  - dans l'article 2AU4 : maintien de l'obligation de raccordement au chauffage urbain,
  - en application de l'article R.123-12, le plan de zonage fera figurer les secteurs de gel (L.123-2a) en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

- pour prendre en compte les observations déposées dans les registres d'enquête ou une demande des personnes publiques associée, à savoir :
  - dans l'article 3 des différentes zones : maintenir l'obligation d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite pour les établissements recevant du public
  - dans l'article UC6-1.1 : rectifier la dénomination de la "Route de Mons"

- sur le document graphique : reporter les zones de bruit relatives à l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

Enfin, outre la mise à jour concernant le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, il convient de mettre à jour les annexes du PLU de la manière suivante :

- la pièce « 5f » relative au droit de préemption urbain (délégué depuis 31/12/2009 à Toulouse métropole) sera mise à jour suite à la délibération de Toulouse Métropole, en date du 3 décembre 2015 qui confirme l'institution sur les zones urbaines, dites « U » et à urbaniser, dites « AU » de la commune.

Décision

Le Conseil Municipal de la ville de Balma

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) de la Grande Agglomération Toulousaine approuvé le 15 juin 2012, modifié le 12 décembre 2013 et mis en compatibilité le 09 décembre 2014,
Vu le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 17 octobre 2012,
Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par Délibération du Conseil de Communauté le 17 mars 2011, modifié par délibération du 29 mars 2012,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Balma approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2005 et dernièrement modifiée de manière simplifiée par délibération du Conseil de Communauté de Toulouse Métropole le 27 juin 2013,
Vu l'arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 20 mai 2015 mettant en œuvre la procédure,
Vu l'arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 4 août 2015 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Balma,
Vu le rapport du commissaire enquêteur qui a émis un avis favorable,
Vu la délibération du Conseil de la Métropole, en date du 3 décembre 2015 relative à l'instauration du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune,

Vu l'avis de la Commission Urbanisme et travaux du 17 novembre 2015,
Entendu cet l'exposé, après en avoir délibéré,
Décide :

Article 1 :
- De donner un avis favorable à la future approbation de la 6ème modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de Balma.

Article 2 :
- De procéder, en application des dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, à l'affichage de la présente délibération à la Mairie de Balma durant un mois et à une insertion dans un journal diffusé dans le département.

Article 3 :
- De préciser que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la Mairie de Balma

Article 4 :
- De tenir à la disposition du public la présente délibération, le dossier de PLU modifié ainsi que le rapport du commissaire enquêteur à la mairie de Balma, à la Direction des Services Techniques et de l'Urbanisme, 24 avenue des Arènes, 31130 Balma.
- Le dossier de PLU modifié ainsi que le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions seront consultables sur le site Internet de la Mairie de Balma via celui de Toulouse Métropole.

Pour extrait certifié conforme
Fait à BALMA, le 20 novembre 2015

MAIRIE DE BALMA 31130 CEDEX

Vincent TERRAIL-NOVÈS
Maire de BALMA

Certifié exécutoire,
Reçu en Préfecture le :
Publié ou notifié le : 24 NOV. 2015

N° 2015-091

toulouse métropole

Conseil de la Métropole du 17 décembre 2015
Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse
Extrait du registre des délibérations

Délibération n°DEL-15-856

Approbation de la 6ème modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de BALMA

L'an deux mille quinze le jeudi dix-sept décembre à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse.

Participants

Afférents au Conseil :	134
Présents :	79
Procurations :	53
Date de convocation :	11 décembre 2015

Présents

Aucamville	Mme Roseline ARMENGAUD
Aussonne	Mme Lysiane MAUREL, M. Francis SANCHEZ
Balma	M. Laurent MERIC
Beaupuy	M. Maurice GRENIER
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. François LEPINEUX
Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO, Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Michel ALVINERIE, M. Patrick JIMENA, M. Damien LABORDE, M. Guy LAURENT, Mme Josiane MOURGUE, Mme Karine TRAVAL-MICHELET
Cornebarrieu	Mme Dominique BOISSON, M. Daniel DEL COL
Cugnaux	M. Michel AUJOULAT, Mme Pascale LABORDE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Gagnac	M. Michel SIMON
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Lespinasse	M. Bernard SANCE
L'Union	Mme Nadine MAURIN
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Quint-Fonsegrives	M. Bernard SOLERA
Saint-Jean	M. Michel FRANCES
Saint-Jory	M. Thierry FOURCASSIER
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO
Seilh	M. Jean-Louis MIEGEVILLE
Toulouse	M. Christophe ALVES, Mme Catherine BLANC, M. Jean-Jacques BOLZAN, Mme Charlotte BOUDARD, M. Maxime BOYER, M. François BRIANCON, M. Sacha BRIAND, M. Joël CARREIRAS, M. François CHOLLET, M. Pierre COHEN, Mme Hélène COSTES-DANDURAND, Mme Martine CROQUETTE, M. Romain CUJIVES, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Monique DURRIEU, Mme Christine ESCOULAN, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT,

	M. Régis GODEC, M. Francis GRASS, Mme Isabelle HARDY, Mme Laurence KATZENMAYER, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, Mme Marthe MARTI, M. Antoine MAURICE, Mme Evelyne NGBANDA OTTO, M. Romuald PAGNUCCO, Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Louis REULAND, M. Daniel ROUGE, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, Mme Claude TOUCHEFEU, Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD, M. Pierre TRAUTMANN
Tournefeuille	Mme Mireille ABBAL, Mme Danielle BUYS, M. Claude RAYNAL
Villeneuve-Tolosane	Mme Martine BERGES, M. Dominique COQUART

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
Mme Brigitte CALVET	Martine BERGES
M. Gérard ANDRE	Michel ROUGE
Mme Sophie LAMANT	Béatrice URSULE
M. Vincent TERRAIL-NOVES	Annette LAIGNEAU
M. Bernard KELLER	Joseph CARLES
M. Bernard LOUMAGNE	Ida RUSSO
Mme Elisabeth MAALEM	Josiane MOURGUE
M. Arnaud SIMION	Guy LAURENT
M. Philippe GUERIN	Monique COMBES
M. Gilles BROQUERE	Thierry FOURCASSIER
Mme Corinne VIGNON ESTEBAN	Raymond-Roger STRAMARE
M. Robert GRIMAUD	Claude RAYNAL
Mme Aline FOLTRAN	Joël CARREIRAS
M. Michel ROUGE	Karine TRAVAL-MICHELET
M. Marc PERE	François LEPINEUX
Mme Nathalie SIMON-LABRIC	Bernard SANCE
M. Edmond DESCLAUX	Roseline ARMENGAUD
Mme Véronique DOITTAU	Jean-Louis MIEGEVILLE
M. Jacques SEBI	Lysiane MAUREL
Mme Anne BORRIELLO	Jean-Jacques BOLZAN
M. Bruno COSTES	Marc DEL BORRELLO
M. Jacques DIFFIS	Robert MEDINA
M. Raymond-Roger STRAMARE	Maurice GRENIER
Mme Marie-Dominique VEZIAN	Michel FRANCES
Mme Dominique FAURE	Christine ESCOULAN
Mme Laurence ARRIBAGE	Jean-Jacques BOLZAN
M. Olivier ARSAC	Catherine BLANC
Mme Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES	Emilion ESNAULT
M. Franck BIASOTTO	Martine SUSSET
Mme Michèle BLEUSE	Antoine MAURICE
M. Frédéric BRASILES	Julie ESCUDIER
Mme Marie-Pierre CHAUMETTE	Romuald PAGNUCCO
Mme Vincentella DE COMARMOND	François BRIANCON
Mme Marie DEQUE	Francis GRASS
Mme Marie-Jeanne FOUQUE	Sacha BRIAND
M. Samir HAJIJE	Jean-Michel LATTES
M. Pierre LACAZE	Martine CROQUETTE
M. Jean-Luc LAGLEIZE	Marthe MARTI
M. Djillali LAHIANI	Daniel ROUGE
M. Laurent LESGOURGUES	Jean-Luc LAGLEIZE
Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD	Damien LABORDE
Mme Brigitte MICOULEAU	Christophe ALVES
Mme Nicole MIQUEL-BELAUD	Jean-Louis REULAND
M. Jean-Luc MOUDENC	Michel AUJOULAT
Mme Dorothée NAON	François CHOLLET
Mme Françoise RONCATO	Hélène COSTES-DANDURAND
M. Jean-Jacques ROUCH	Cécile RAMOS
Mme Gisèle VERNIOL	Pierre COHEN
Mme Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER	Ghislaine DELMOND
M. Aviv ZONABEND	Bernard SOLERA
M. Patrick BEISSEL	Nadine MAURIN
M. Daniel FOURMY	Monique DURRIEU
M. Jacques TOMASI	Mireille ABBAL

REÇU
le 18 DEC
PREF 31

Conseillers excusés

Toulouse	M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, Mme Florie LACROIX

REÇU
le 21 DEC. 15
DDT 31

Délibération n° DEL-15-856

Approbation de la 6ème modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de BALMA

Exposé

La procédure de 6ème modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Balma, a été lancée par arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 20 mai 2015.

I) Objets de la 6ème modification du P.L.U. de Toulouse Métropole, Commune de Balma :

Le dossier présenté à l'enquête publique avait pour objectif de :

- Permettre sur les quartiers de la ville en coteaux, une meilleure intégration urbaine et paysagère des projets en renouvellement urbain ;
- Adapter le PLU pour plus de cohérence urbaine, sur certains secteurs de la ville ;
- Modifier le seuil de déclenchement de la servitude pour l'accueil de logements sociaux ;
- Faire évoluer et mettre à jour certains points réglementaires ;
- Créer des emplacements réservés et mettre à jour la liste ;
- Corriger des erreurs matérielles ;
- Mettre à jour des annexes du PLU.

II) Avis des Personnes Publiques Associées

Le projet de modification du PLU a d'abord fait l'objet d'une notification préalable des personnes publiques associées prévues par la procédure de modification.

Dans ce cadre, six réponses ont été reçues, émanant :

- de la Chambre d'Agriculture en date du 22 juillet 2015 qui donne un avis favorable au projet de modification ;
- du Conseil Départemental de la Haute-Garonne en date du 28 juillet 2015 qui n'a aucune observation particulière ;
- de Tisséo par courrier en date du 5 août 2015 qui ne formule pas d'observations particulières, cette modification s'inscrivant dans les orientations générales du PDU opposable et n'ayant pas d'incidence sur l'organisation du réseau Tisséo ;
- des services de Réseau de transport d'électricité (RTE) par courrier en date du 28 août 2015, qui attire l'attention de Toulouse Métropole sur les points suivants :
  - Les ouvrages électriques en exploitation ou en projet ne sont pas bien représentés sur le plan des servitudes et leur appellation complète doit figurer dans le tableau y afférant,
  - La servitude d'espace boisé classé (EBC) étant incompatible avec les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport électrique, le déclassement de tout ou partie des EBC où se situent les servitudes I4 est demandé, et notamment sous deux lignes aériennes,
  - Les travaux envisagés sur des emplacements réservés situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières,
  - Le règlement du PLU ne doit pas faire obstacle aux travaux de réalisation ou de maintenance des ouvrages électriques, notamment aux articles 2 (occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières) et 10 (hauteurs),
  - RTE souhaite être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin de s'assurer de la compatibilité des projets avec la présence de leurs ouvrages
- de la Direction Départementale des Territoires en date du 1er septembre 2015, qui a émis les observations suivantes :

- Les évolutions du PLU qui visent à maîtriser le développement des quartiers de la ville en coteaux sont cohérentes avec les objectifs identifiés au PADD et la typologie urbaine de ses secteurs. Néanmoins, pour ne pas contrevenir aux objectifs de la loi ALUR, il convient de s'assurer que ces modifications permettent une densification progressive et l'utilisation optimale du foncier disponible. A ce titre, elles auraient mérité une étude sommaire pour en mesurer l'impact sur le potentiel constructible, et notamment sur le foncier encore disponible.
- Concernant les évolutions de la ZAC Balma-Gramont, il est demandé de mieux justifier la réduction de 10% de la surface de plancher affectée à l'habitat (qui n'est pas appliqué au seuil de déclenchement de la servitude pour l'accueil de logements sociaux) et le nombre de logements constant en lien avec cette baisse des surfaces maximales constructibles.
- Il conviendrait en outre de s'assurer que la baisse des surfaces de plancher dédiées à l'habitat et la suppression de celle à vocation d'équipement (lycée) ne remettent pas en cause le programme global de la ZAC et de s'assurer que les modifications envisagées dans le cadre de la 6ème modification de PLU ne nécessitent pas une procédure de modification du dossier de réalisation de la ZAC.
- Enfin, les données cartographiques relatives au nouveau classement sonore des infrastructures de transport terrestre sont disponibles sur le site internet des services de l'État.

- du Conseil Régional Midi Pyrénées en date du 9 septembre 2015 qui ne formule aucune observation.

III) Réponses apportées par Toulouse Métropole :

A) Aux services de RTE :

Concernant les servitudes d'utilité publique, la prise en compte des éléments transmis par RTE s'effectuera par le biais d'une mis à jour de l'annexe « 5.a » par arrêté du Président de Toulouse Métropole, conformément à l'article R.123-22 du Code de l'urbanisme.

Il est rappelé que conforment à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, la procédure adaptée pour réduire un EBC est la révision du PLU. Toulouse Métropole ayant entrepris l'élaboration d'un PLUI-H par délibération en date du 9 avril 2015, cette demande pourra être traitée dans le cadre de cette procédure.

Le bénéficiaire des emplacements réservés à proximité des liaisons aériennes existantes ou en projet étant Toulouse Métropole, la collectivité prend acte de la nécessité de prendre des précautions particulières.

Le règlement du PLU mentionne, dans ses dispositions générales (5.2), que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure pourront faire l'objet d'adaptation aux articles 3 à 13.

Enfin, il est rappelé que la commune de Balma est compétente en matière d'autorisation d'urbanisme et qu'il lui appartient de consulter RTE au cours de l'instruction des demandes.

B) Aux services de la Direction Départementale des Territoires :

Concernant l'évolution des zonages et des règles du PLU affectés aux quartiers de la ville en coteaux, il est rappelé que 90 % de la zone UB (209 ha) reste inchangée. Aussi, il n'y a aucun obstacle à l'application de la loi ALUR ni à une densification progressive. Seuls les quartiers en coteaux ont fait l'objet d'une évolution de zonage permettant d'introduire une gradation des densités afin d'en maîtriser le développement et d'en préserver la cohérence paysagère et urbanistique. Les tableaux ci-dessous montrent que l'évolution d'une partie des secteurs UB en UC et UC en UCa encadrent la densification sans toutefois l'empêcher.

SIMULATION DE CONSTRUCTIBILTE Pour un terrain de 1000m²			
	UB	**UC**	**UCa**
PLU avant suppression du COS	**COS=0.35 350m² SP (4 logements environ)**	**COS=0.3 300m² SP (3 à 4 logements environ)**	-
PLU sans COS (loi ALUR)	**CES 50%** 1000 m² x 0.5 = 500m² d'emprise au sol potentielle 500m² x 2 niveaux x 0.8* = 800m² SP **(soit 9 à 10 logements environ)** *Constructibilité potentielle x 2,3 environ*	**CES 30%** 1000m² x 0.3 = 300m² d'emprise au sol potentielle 300m² x 2 niveaux x 0.8* = 480m² SP **(soit 5 à 6 logements environ)** *Constructibilité potentielle x 1,6*	**CES 25%** 1000m² x 0.25 = 250m² d'emprise au sol potentielle 250m² x 2 niveaux x 0.8* = 400m² SP **(soit 4 à 5 logements environ)** *Constructibilité potentielle x 1,3 par rapport à l'application des règles de la zone UC avec COS*
* Déduction de 20% de murs, locaux et annexes permettant de calculer la surface plancher : coefficient de 0.8			

Ainsi pour une parcelle de 1 000 m², initialement classée en UB avec un COS de 0,35, 350 m² de SP étaient théoriquement autorisés, soit 4 logements environ (taille moyenne des logements appliquée : 85m²). En supprimant le COS dans la zone UB, la loi ALUR permet de doubler la constructibilité théorique de la parcelle en application des autres règles du PLU, soit la réalisation de 800m² de SP (9 à 10 logements). L'évolution vers la zone UC permet alors de ramener la constructibilité potentielle à 480m² de SP, ce qui reste 1,5 fois supérieur au potentiel constructif avec un COS mais plus modéré qu'en zone UB.

La création d'un secteur UCa offre un potentiel constructif plus important que celui de la zone UC avec un COS de 0,3 même s'il reste plus modéré qu'en zone UC une fois le COS supprimé. En moyenne, la constructibilité en zone UCa reste 1,5 fois supérieure à celle autorisée en UC avec un COS.

La gradation des densités recherchée dans la modification du PLU est donc compatible avec l'esprit de la loi ALUR et n'empêche pas une constructibilité modérée des quartiers concernés tout en répondant aux objectifs identifiés au PADD.
Concernant les évolution de la ZAC Balma-Gramont, les calculs de la surface de plancher et de la SHON ne prennent pas en compte les mêmes éléments. La surface de plancher est dans la plupart des cas inférieure de 5 à 15% à la SHON selon le type de construction. Un transfert de SHON en surface de plancher à m² équivalent entraîne donc un gain de constructibilité. Celui-ci varie principalement en fonction de l'épaisseur des murs extérieurs, la configuration du bâtiment et sa destination.

Dans le cadre de la reprogrammation du secteur de la Garrigue et de son ouverture à une mixité habitat/activité, rendue nécessaire par la fragilité du bilan financier de la ZAC Balma Gramont au 1er janvier 2014, la commune de Balma a souhaité ajuster les surfaces de plancher maximales de la ZAC affectées aux logements en appliquant un ratio moyen de 10% pour retrouver une surface habitable équivalente à celle qui était initialement prévue en SHON (et sur laquelle avait été basée la programmation de la ZAC). Cette baisse des surfaces de plancher ne remet pas en cause le nombre de logements, y compris le nombre de logements locatifs sociaux, tout en permettant de sauvegarder l'équilibre financier du bilan, mis à mal tant par la baisse du rythme de commercialisation du tertiaire que par la forte baisse des prix au m²/SP de bureaux (près de 20%) observées depuis 2008.

Depuis son approbation en 2007, le dossier de réalisation de la ZAC a été modifié 2 fois en 2009 et en 2012 pour en augmenter les droits à construire respectivement d'environ 9 000m² et 38 000m² toutes destinations confondues. Une nouvelle augmentation des droits à construire sur le périmètre de la ZAC n'a pas été retenue par Toulouse Métropole et la commune qui ont préféré choisir une modification de la vocation du quartier de la Garrigue pour prendre en compte la réalité du marché de commercialisation préservant ainsi tant l'économie générale de la ZAC, que son équilibre financier tout en stabilisant le nombre total de logements.

Par ailleurs, la suppression des surfaces de plancher affectées au lycée (-6000m²) traduit l'arrêt de la programmation de cet équipement par la Région mais ne remet pas en cause les autres équipements publics prévus. L'ensemble des modifications proposées dans la procédure de PLU ont été validées en comité de pilotage de la ZAC par la commune et Toulouse Métropole, garants du respect de l'économie générale du projet.

IV) Déroulement de l'enquête publique

Le projet de modification du PLU a ensuite fait l'objet d'une enquête publique prescrite par arrêté en date du 4 août 2015, dirigée par Monsieur Jean-Paul GAYRARD, commissaire enquêteur, du mercredi 2 septembre 2015 au vendredi 2 octobre 2015 inclus.

Dans le registre d'enquête ouvert en Commune, ont été consignées par le public 10 observations écrites et 5 lettres ou notes écrites y ont été annexées.

Dans le registre ouvert à Toulouse Métropole, aucune observation n'a été consignée par le public et 3 courriers transmis par mail y ont été annexés.

L'analyse des observations fait apparaître :

- 2 remarques ne concernant pas les objectifs de la 6ème modification ;
- 1 demande du service instructeur de la commune de Balma pour rectifier une erreur matérielle dans la dénomination de la "Route de Mons" (RD50 et non RD50E) à l'article UC6-1.1 ;
- 4 remarques portant sur l'évolution de la constructibilité des quartiers de la ville en coteaux (Objectif 1) dont deux étant satisfaits des modifications proposées, une s'interroge sur la compatibilité des modifications avec l'esprit de la loi ALUR et les enjeux de densification et de limitation de étalement urbain prescrits dans les documents de planification (SCOT, PDU) et une dernière questionne l'action municipale au regard de la suppression du COS ;
- 4 demandes de changement de zonage de propriétaires souhaitant réaliser un projet de construction non conforme à la vocation actuelle des terrains ;
- 1 remarque concernant l'absence de référence au Schéma Régional de Cohérence Écologique dans le PLU et sur l'absence des zones de bruit sur le document graphique ;
- 1 demande pour maintenir l'obligation d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite pour les établissements recevant du public dans l'article 3 du PLU ;
- 3 contributions critiques à l'égard de l'ensemble des points d'objets du projet de modification.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur, dans ses conclusions remises le 29 octobre 2015 a émis un **avis favorable assorti d'une recommandation** au projet de 6ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Balma :

Recommandation : porter le taux de construction de logements sociaux à 30%, au moins sur les opérations immobilières de logements collectifs, et prendre en compte le ratio de transfert de la SHON à la surface plancher pour le seuil de déclenchement de la servitude pour l'accueil des logements sociaux sur l'ensemble des zones urbanisables de la commune.

Ainsi, il vous est donc proposé d'approuver la sixième modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de Balma telle que jointe à la présente délibération et modifiée pour prendre en compte la recommandation du Commissaire Enquêteur de la manière suivante :

- le seuil de déclenchement de la servitude pour l'accueil de logements sociaux (L.123-1-5-II 4° du Code de l'urbanisme) est abaissé à 630m² de surface de plancher pour les constructions des zones UA, UB, UC ;
- il est proposé de préciser le seuil d'application en terme de lots et de logements pour les opérations d'aménagement ;
- la part de 25% de logements locatifs sociaux par opération ou construction est maintenue, la commune souhaitant atteindre les objectifs fixés dans le cadre du PLH par d'autres biais (ex. : projets spécifiques de logements sociaux à destinations des militaires, jeunes et personnes âgées).

Le dossier sera également modifié comme suit :

- pour corriger des erreurs matérielles décelées au cours de l'enquête publique :
  - dans la notice et le règlement : les superficies des zones UB, UC et UCa ont été recalculées à l'aide d'un outil SIG,
  - dans l'article 2AU12 : remplacement des mentions « SHON » par celles à la « SP »,
  - dans l'article 2AU4 : maintien de l'obligation de raccordement au chauffage urbain,
  - en application de l'article R.123-12, le plan de zonage fera figurer les secteurs de gel (L.123-2a) en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.
- pour prendre en compte les observations déposées dans les registres d'enquête ou une demande des personnes publiques associée, à savoir :
  - dans l'article 3 des différentes zones : maintenir l'obligation d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite pour les établissements recevant du public
  - dans l'article UC6-1.1 : rectifier la dénomination de la "Route de Mons"
  - sur le document graphique : reporter les zones de bruit relatives à l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Enfin, outre la mise à jour concernant le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, il convient de mettre à jour les annexes du PLU de la manière suivante :

- la pièce « 5f » relative au droit de préemption urbain sera mise à jour suite à la délibération de Toulouse Métropole, en date du 3 décembre 2015 qui l'institue sur les zones urbaines, dites « U » et à urbaniser, dites « AU » de la commune.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de la Grande Agglomération Toulousaine approuvé le 15 juin 2012, modifié le 12 décembre 2013 et mis en compatibilité le 09 décembre 2014,

Vu le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 17 octobre 2012,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par Délibération du Conseil de Communauté le 17 mars 2011, modifié par délibération du 29 mars 2012,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Balma approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2005 et dernièrement modifiée de manière simplifiée par délibération du Conseil de Communauté de Toulouse Métropole le 27 juin 2013,

Vu l'arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 20 mai 2015 mettant en œuvre la procédure,

Vu l'arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 4 août 2015 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Balma,

Vu le rapport du commissaire enquêteur qui a émis un avis favorable,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole, en date du 3 décembre 2015 relative à l'instauration du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune,

Vu l'avis du Conseil Municipal de la Commune de Balma en date du 17 novembre 2015,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme et Projets Urbains du 12 novembre 2015,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1
D'approuver la première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de Balma comprenant les modifications initiales soumises à enquête publique ouverte du 2 septembre 2015 au 2 octobre 2015 inclus, celles rectifiées suite à cette enquête et la mise à jour des annexes conformément au dossier joint à la présente délibération.

Article 2
De procéder, en application des dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, à l'affichage de la présente délibération au siège de Toulouse Métropole ainsi qu'à la Mairie de Balma durant un mois et à une insertion dans un journal diffusé dans le département.

Article 3
De préciser que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de Toulouse Métropole.

Article 4
De tenir à la disposition du public la présente délibération, le dossier de PLU modifié ainsi que le rapport du commissaire enquêteur au siège de Toulouse Métropole situé 6, Place René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5, Direction de l'Urbanisme Réglementaire, 2ème étage, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h, ces documents étant également consultables à la Mairie de Balma et à la Préfecture de la Haute-Garonne.
Le dossier de PLU modifié ainsi que le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions seront consultables sur le site Internet de la Mairie de Balma via celui de Toulouse Métropole.

Article 5
De préciser que la présente délibération sera exécutoire après la transmission du dossier au représentant de l'État et l'accomplissement des mesures de publicité et d'affichage édictées à l'article 2 ci-dessus.

Article 6
D'autoriser Monsieur le Président de Toulouse Métropole à signer tous les actes afférents.

Résultat du vote :

Pour	131
Contre	0
Abstentions	1 (M. MERIC.)
Non participation au vote	0

Publiée par affichage le 23 DEC. 2015
Reçue à la Préfecture le 24 DEC. 2015

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,

TOULOUSE Cedex 5 METROPOLE

Jean-Luc MOUDENC