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

3 - Rapport de présentation

- **Notice explicative**

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

COMMUNE DE BALMA

6ème Modification du P.L.U.

Notice explicative

SOMMAIRE

1 - OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU ET PROCEDURE DE MISE EN OEUVRE 2

1.1. Rappel de l'évolution du document d'urbanisme 2

1.2. Objet de la 6ème modification du PLU 2

2 - PROCEDURE DE LA 6EME MODIFICATION DU PLU 3

2.1. Enquête publique 3

2.2. Notification du dossier aux personnes publiques associées 3

2.3. Planning de la procédure de modification du PLU 3

3 - LES OBJECTIFS DE LA 6EME MODIFICATION 4

3.1. Permettre sur les quartiers de la ville en coteaux, une meilleure intégration urbaine et paysagère des projets en renouvellement urbain 4

3.2. Sur certains secteurs de la ville, adapter le PLU pour plus de cohérence urbaine 8
3.2.1. Mise en place d'un périmètre de projet au titre de l'Article L123-2 alinéa a 8
3.2.2. Évolution du secteur UAh vers le site des Pradettes 13
3.2.3. Évolution de la ZAC de Gramont 14
3.2.4. Évolution du secteur UBc, situé le long de la RD 112 28
3.2.5. Évolution du secteur UE, sur le secteur de Gramont / Prat Gimont 29

3.3. Modifier le seuil de déclenchement de la servitude pour l'accueil de logements sociaux 30

3.4. Évolutions et mise à jour de certains points réglementaires 31
3.4.1. Au Règlement écrit 32
3.4.2. Au Document graphique du règlement 45

3.5. Création d'emplacements réservés et mise à jour de la liste 46

3.6. Corrections d'erreurs matérielles 49

3.7. Mise à jour des annexes 51

4 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT 53

5 - LISTE DES DOCUMENTS MODIFIES 53

1 - OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU ET PROCEDURE DE MISE EN OEUVRE

Toulouse Métropole, conformément aux dispositions de l'article L. 123-13-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lance le projet de 6ème modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de Balma.

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

Par délibération du Conseil municipal du 22 septembre 2005, la Commune de Balma a approuvé la troisième révision de son Plan Local d'Urbanisme. Trois mises à jour du PLU ont eu lieu les 15 décembre 2005 et 3 avril 2006 et le 23 juin 2008.

Plusieurs procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme ont eu lieu :

- par délibération du Conseil municipal de la commune de Balma :
  - 1ère Modification le 21 septembre 2006
  - 2ème Modification le 12 juillet 2007
  - Révision simplifiée pour intégration de la ZAC Gramont le 22 mai 2008
- et par délibération de Toulouse Métropole (après la création de la communauté urbaine le 1er janvier 2009, devenue compétente notamment en matière de PLU et documents d'urbanisme en tenant lieu) :
  - 3ème Modification le 20 mars 2009
  - 4ème Modification le 16 décembre 2010
  - 5ème Modification le 28 juin 2012
  - 1ère Modification simplifiée le 27 juin 2013

1.2. Objet de la 6ème modification du PLU

Cette modification s'inscrit dans l'objectif d'actualiser le document réglementaire pour prendre en compte de nouveaux besoins de la commune :

1er Objectif : Permettre sur les quartiers de la ville en coteaux, une meilleure intégration urbaine et paysagère des projets en renouvellement urbain

2ème Objectif : Sur certains secteurs de la ville, adapter le PLU pour plus de cohérence urbaine

3ème Objectif : Modifier le seuil de déclenchement de la servitude pour l'accueil de logements sociaux

4ème Objectif : Evolutions et mise à jour de certains points réglementaires

5ème Objectif : Création d'emplacements réservés et mise à jour de la liste

6ème Objectif : Corrections d'erreurs matérielles

7ème Objectif : Mise à jour des annexes du PLU

La présente procédure de modification a été mise en œuvre par arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 20 mai 2015. Elle 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 arrêté du Président de Toulouse Métropole du 4 août 2015. L'enquête publique aura lieu 2 septembre 2015 au 2 octobre 2015 inclus.

2 - PROCEDURE DE LA 6EME MODIFICATION DU PLU

2.1. Enquête publique

La présente modification a été soumise à Enquête Publique par arrêté du Président de Toulouse Métropole du 4 août 2015.

M. Jean-Paul Gayrard a été désigné Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification du PLU.

Cette enquête se déroulera du 2 septembre 2015 au 2 octobre 2015 inclus.

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

2.2. Notification du dossier aux personnes publiques associées

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

Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées,
Monsieur le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne,
Madame la Présidente du Groupement HLM de 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.,
ainsi qu'à Monsieur le Maire de Balma et des communes limitrophes

2.3. Planning de la procédure de modification du PLU

Arrêté de lancement de la procédure : **20 Mai 2015**

Elaboration du projet de modification du PLU

Notification du dossier PLU aux personnes ci-dessus pour avis

Arrêté

Mise à enquête publique du 2 septembre 2015 au 2 octobre 2015

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

15 jours

- Enquête publique (+ nouvelle insertion dans les journaux)

1 mois

- PV de Synthèse
- Rapport du Commissaire Enquêteur

2 mois

- Modification du projet et réunions éventuelles

Délibération

Approbation en Conseil de la Métropole

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

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

3 - LES OBJECTIFS DE LA 6EME MODIFICATION

Les changements apportés par cette 6ème procédure de modification du P.L.U concernent les pièces suivantes :

- Orientations d'aménagement de la ZAC Gramont
- le règlement écrit,
- le règlement graphique,
- la liste des emplacements réservés,
- Annexes

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par cette notice explicative.
En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu du règlement écrit, ils sont de deux ordres :

- les ajouts d'information sont indiqués par une police noire surlignée en jaune, tel que suit : ajouts
- les suppressions d'information sont symbolisées par une police rouge barrée, tel que suit : ~~suppression~~

3.1. Permettre sur les quartiers de la ville en coteaux, une meilleure intégration urbaine et paysagère des projets en renouvellement urbain

Un constat sur les quartiers des coteaux de Balma : Ces quartiers ont été développés sur de grandes parcelles, avec un caractère aéré et une forte identité. Le développement de la ville vers ces quartiers s'est fait par une gradation des densités depuis le centre-ville jusqu'aux limites avec la commune de Pin-Balma. Ce caractère urbain résidentiel a été identifié dans le Rapport de présentation du PLU approuvé en 2005 (pages 131 à 134) où était aussi confirmé la volonté de maîtriser l'urbanisation sur les sites de coteaux de la ville :

« Le site des coteaux (zone UC), territoire important localisé à l'Est de la commune, constitue une entité majeure et bien identifiée, de par sa qualité paysagère (végétation des jardins bien développée, boisements encore en place) comme par le développement urbain des quartiers dans le respect de la morphologie spécifique du site.
Celui-ci, annonçant les paysages vallonnés du Lauragais, réserve ainsi quelques ouvertures de l'intérieur de la commune vers les paysages ruraux à l'Est, ainsi que vers la vallée de l'Hers et Toulouse à l'Ouest.
L'implantation de parcelles de grande taille sur ce site semblent plus à même de répondre à ces deux éléments d'intégration (respect de la topographie, préservation de points de vue) et de constituer une urbanisation harmonieuse face à la coulée verte de la vallée de l'Hers. »

Les enjeux de la modification du PLU :

- Confirmer la volonté de la commune de maitriser le développement des quartiers de coteaux peu propice à une densification en raison de la faible desserte en TC et en équipements ;
- Conserver ses paysages et protéger les éléments patrimoniaux de valeurs (confirmé dans le PLU par le classement de bâtiment à forte valeurs patrimoniales (étoiles) et classement de boisement (EBC).
- Renforcer la notion de gradation des densités urbaines par une amélioration de la traduction réglementaire.

Les objectifs des nouvelles dispositions : Afin de maitriser dans de bonnes conditions le développement des quartiers situés sur ses coteaux, la ville de Balma souhaite modifier le règlement écrit et graphique de son PLU. Ces dispositions ont pour objectif principaux :

- De pouvoir mieux maîtriser les formes urbaines futures à intégrer dans ces sites.
- De pouvoir gérer et adapter dans le temps le niveau des équipements publics de la commune.
- De pouvoir encadrer et accompagner les projets ayant un impact paysager et environnemental important.

Ces nouvelles dispositions répondent à deux objectifs identifiés du PADD au PLU de Balma approuvé en septembre 2005 aux chapitres suivant :

1 – ASSURER ET MAITRISER L'EVOLUTION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE

1.1. Favoriser les pratiques et le développement du lien social par une politique d'aménagement d'espaces publics nombreux et attractifs et par la qualité de l'environnement architectural.

- Maîtriser les formes urbaines et la volumétrie bâtie dans le centre-ville, dans les quartiers existants et sur les nouvelles opérations d'aménagement à venir.

3 – MAITRISER L'URBANISATION ET CONTRÖLER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

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

(…)

- Contrôler les opérations de renouvellement urbain sur les différents secteurs de la commune,

(…)

Traduction réglementaire proposée :

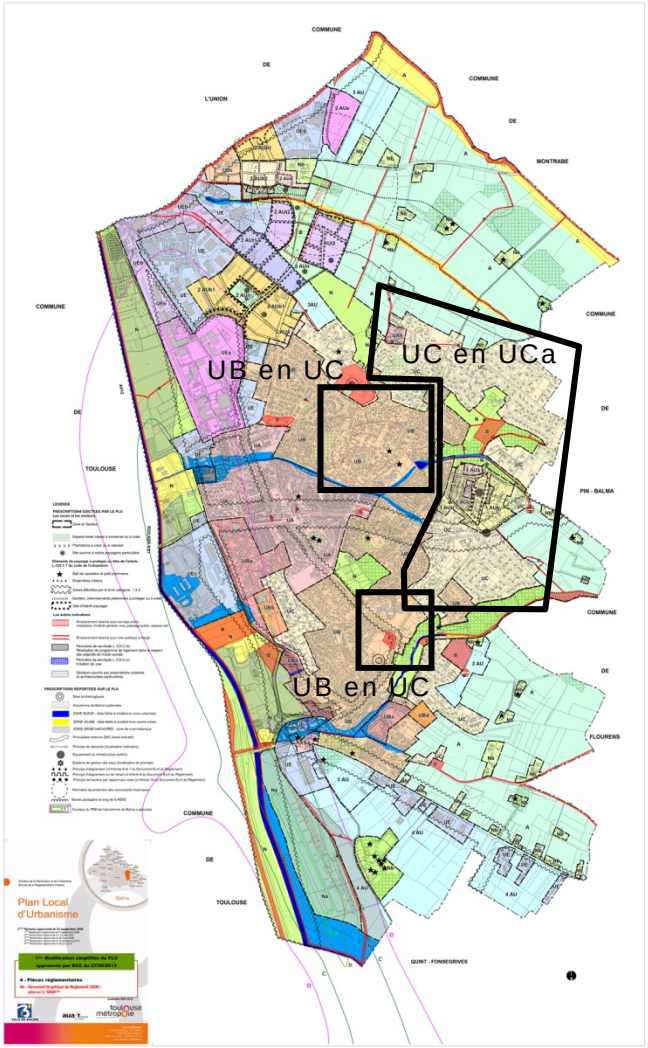
Ces modifications concernent des changements dans le règlement écrit (4a) et dans le document graphique du règlement (4b).

- **Règlement, Document Graphique**

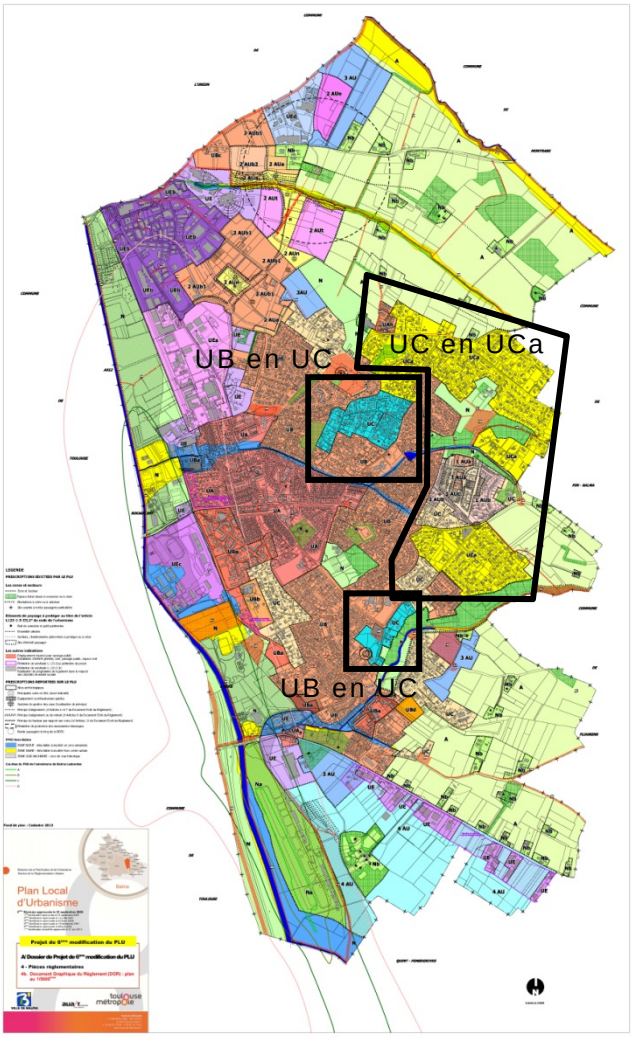
Deux modifications de zones sont proposées :

Une partie de la zone **UC** est transformée en un nouveau secteur **UCa** dans lequel les articles 7,9 et 13 du règlement écrit seront adaptés. Le secteur **UCa** ainsi crée correspond à une surface d'environ 103 hectares sur les 167 hectares de zone **UC** actuelle du PLU.

Un partie de la zone **UB**, environ 23 hectares sur 232 hectares de la zone **UB** actuelle est transformée en zone **UC** afin d'assurer la transition paysagère du milieu urbain sur les coteaux et le lien avec la zone **UC** et **UCa**.



PLU Opposable Rev3 Modification simplifiée n°1



Projet 6eme Modification PLU

- **Règlement, Document Ecrit**

Des compléments réglementaires seront apportés aux articles 6, 7, 9, 13 afin de permettre une bonne insertion des projets dans le tissu urbain du nouveau secteur **UCa**.

Les dispositions générales du Règlement écrit et le chapeau de zone **UC** seront complétées (nouvelles superficies, vocation **UCa**,…).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Elle englobe une superficie d'environ ~~150~~ 190 hectares et correspond à un tissu pavillonnaire aéré en continuité de la zone UB, développé sur un site relativement vallonné et de qualité.

Elle accueille un habitat sur des parcelles de taille importante et intégrées au paysage vallonné des coteaux de Balma.

Le règlement de la zone vise à préserver le caractère du tissu existant et la bonne insertion des constructions dans ce site.

(…)

Le secteur **UCa** correspond aux coteaux de Balma.

(…)

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

1.1. 10 mètres par rapport à l'emprise de la route de Mons(R.D. 50 E), des R.D. 70, 64 et 66 déviée, de l'avenue de Mourlingues.

1.2. Excepté en **UCa**, 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.
En **UCa**, toute construction doit être implantée à 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.

(…)

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

Excepté en **UCa**, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière ~~au moins égale à la moitié de sa hauteur~~ et jamais inférieure à 4 mètres.
En **UCa**, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière jamais inférieure à 5 mètres.

(…)

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Excepté en **UCa**, l'emprise globale au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.
En **UCa**, l'emprise globale au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.

(…)

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

(…)

3 - Espaces libres et espaces verts à créer

3.1. Excepté en **UCa**, sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.
En **UCa**, sur chaque unité foncière privative, 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

(…)

3.2. Sur certains secteurs de la ville, adapter le PLU pour plus de cohérence urbaine

3.2.1. Mise en place d'un périmètre de projet au titre de l'Article L123-2 alinéa a

Le code de l'urbanisme indique au titre de l'Article L123-2 à l'alinéa (a) que :

« *Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :*
a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ; »

L'objectif de cette disposition est de restreindre la constructibilité de certains secteurs dans l'attente de la formalisation d'un projet d'aménagement global par la collectivité. La ville de Balma a lancé une étude en Avril 2015 avec pour objectifs de définir un projet urbain pour son territoire aux horizons de 2020-2030 et dégager les enjeux stratégiques d'aménagement urbain permettant de guider les différentes politiques publiques municipales (urbanisme, habitat, emplois, transport, équipements…). Ces enjeux devront répondre aux objectifs fixés par la commune afin :

- d'assurer les équilibres entre le renouvellement urbain, la maîtrise du développement urbain et la préservation de la qualité de vie des habitants ;
- de respecter la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans la commune ;
- d'utiliser de façon économe et équilibrée l'ensemble de ces espaces.

Cette étude comprendra aussi des réflexions spécifiques sur quatre secteurs identifiés comme stratégiques par la commune de Balma : le secteur « Centre-ville », le secteur « Vallée de l'Hers-BSP-entrée de ville », le secteur «Prat Gimont / La Fount» (Franges de la Zac Balma-Gramont) et le secteur de « Lasbordes ».

Sur ces quatre sites seront proposés :

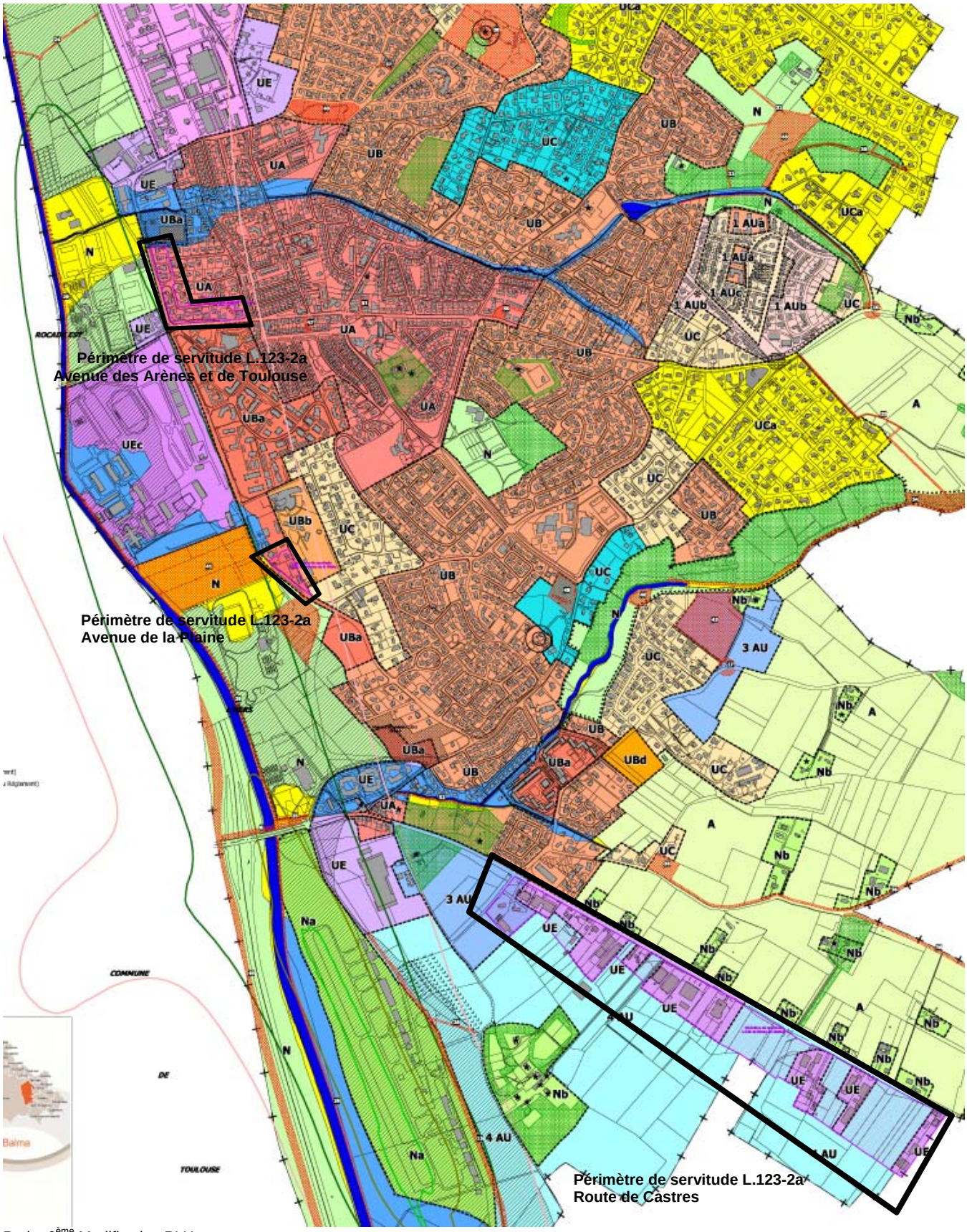
- le rôle urbain du secteur étudié, ses vocations (habitat/activités/commerces/équipements publics et d'intérêt collectif),
- les liens avec les quartiers,
- les morphologies et typologies architecturales attendues sur ces secteurs (habitat, commerce, activités, loisirs,…),
- les enjeux paysagers,
- la volonté de préserver les particularités du site,
- la prise en compte et les incidences des mobilités/accessibilités (transit, desserte d'activités, desserte urbaines locales),
- les enjeux sur le foncier.

Sur ces sites seront aussi proposés un schéma de composition urbaine de chaque secteur.

Dans l'attente des résultats de cette étude, il est proposé de classer 3 périmètres de projet au titre de l'article L123-2a. Concernés par le passage de la ligne de bus en site propre (TCSP), Avenue des Arènes, Avenue de la Plaine (Places des Paveurs) et Route de Castres et identifiés dans l'étude ci-dessus comme secteurs stratégiques, il apparaît nécessaire de limiter le développement de ces périmètres et d'affiner les réflexions sur l'avenir de ces secteur pour :

- Avenue des Arènes et de Toulouse : améliorer l'entrée de ville, la cohérence urbaine et commerciale et travailler la façade urbaine le long du TCSP ;
- Avenue de la Plaine au niveau de la Place des Paveurs : assurer une cohérence urbaine en façade du TCSP ;
- Route de Castres, les parcelles concernées sont potentiellement impactées par les évolutions futures de la zone de Lasbordes (classé en ZAD et en zone 3AU fermée à l'urbanisation au PLU). Il s'agit notamment de préserver les conditions d'accessibilité et de desserte du secteur par les VRD. En outre, ce secteur mixte doté d'une offre commerciale de proximité, peu diversifiée (une moyenne surface alimentaire Leader Price et 5 magasins d'équipement de la maison) et bien desservie par les transports en commun et les modes doux présente des enjeux urbains et commerciaux qui justifient la mise en place d'un périmètre de projet sur cet axe d'entrée de ville.

La réglementation de ces secteurs, aujourd'hui ouverts à l'urbanisation avec un parcellaire diffus, ne permet pas de maîtriser un développement urbain cohérent. Les nouvelles dispositions doivent permettre de mieux accompagner le renouvellement des quartiers de Balma et mieux gérer les projets proposées sur ces sites. La mise en place d'une servitude de projet pour une durée de 5 ans permettra de geler le développement de ces secteurs dans l'attente des conclusions du projet de ville qui permettra de définir les grands principes d'aménagement et les outils opérationnels à mettre en œuvre sur ces secteurs.



Projet 6ème Modification PLU

Traduction réglementaire proposée :

Ces modifications concernent le document graphique du règlement (4b). Le Règlement écrit(4a) est complété afin de mentionner la mise en place du périmètre L.123-2a dans les **« Disposition générales »** et aux paragraphes introductifs **« Caractères de la zone »** et les **Articles 2** des zones **UA**, **UB**, **UE**, **4AU.**

- **Règlement, Document Ecrit**
  - **Dispositions générales du Règlement écrit**

Un alinéa est ajouté :

DISPOSITIONS GENERALES

(…)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

(…)

5- IL COMPORTE EGALEMENT :

(…)

- **une servitude au titre de l'article L.123-2 (a)** visant à limiter la constructibilité de trois secteurs situés Route de Castres, Avenue de la Plaine (Place des Paveurs) et Avenue des Arènes/Avenue de Toulouse

(…)

- **Caractères des zones UA, UB, UE et 4AU**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

(…)

Pour mieux gérer le renouvellement urbain, une servitude au titre de **l'article L.123-2 alinéa a** visant à limiter la constructibilité a été instituée sur un secteur situé à l'angle de l'Avenue des Arènes et de l'avenue de Toulouse.

(…)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

(…)

Pour mieux gérer le renouvellement urbain, une servitude au titre de **l'article L.123-2 alinéa a** visant à limiter la constructibilité a été instituée sur un secteur situé le long de l'Avenue de La Plaine.

(…)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE et 4AU

Caractère de la zone

(…)

Pour mieux gérer le renouvellement urbain, une servitude au titre de **l'article L.123-2 alinéa a** visant à limiter la constructibilité a été instituée sur un secteur situé le long de la route de Castres (RD 826).

(…)

Aux Articles 2 des zones **UA**, **UB**, **UE** et **4AU** est ajouté un alinéa exposant les règles à appliquer sur les périmètres L 123-2 alinéa a :

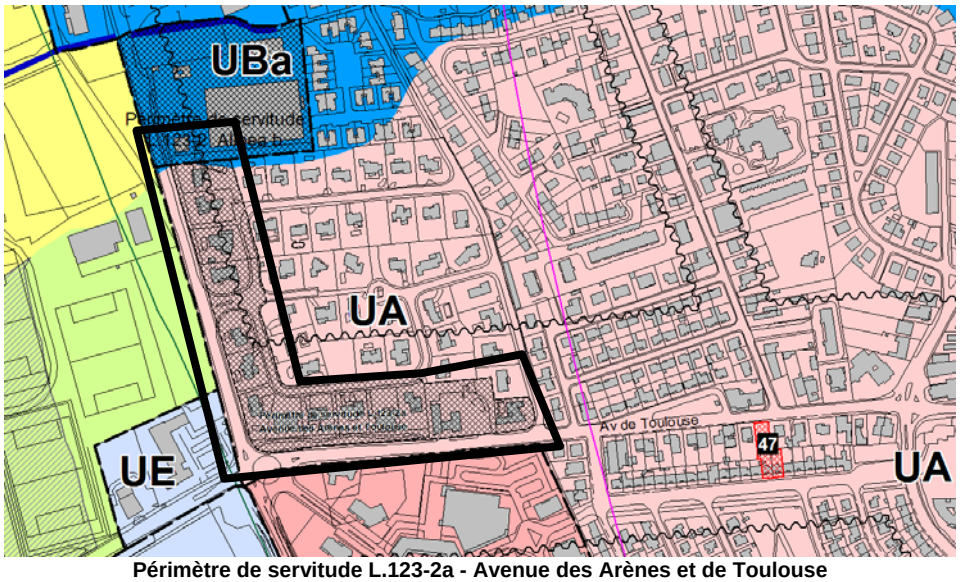
ARTICLES UA, UB, UE et 4AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

À l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée, délimités en application de l'article L.123-2a du Code de l'urbanisme sur le document graphique, seuls sont admis :

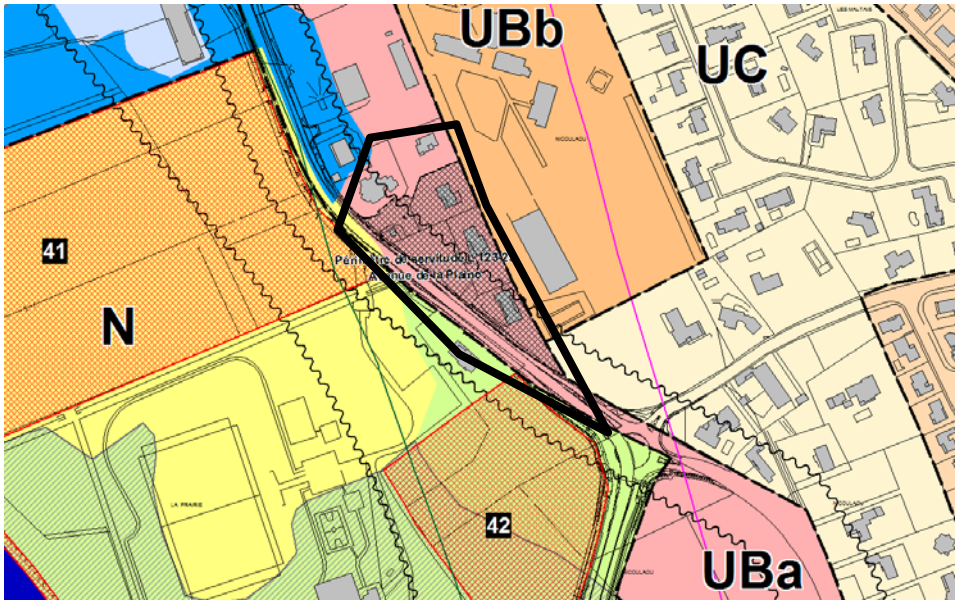
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes sans création de surface de plancher supplémentaire ;
- les extensions des constructions existantes dans la limite de :
  - 20 m² de surface de plancher cumulés pour les constructions à usage d'habitation,
  - 40m² de surface de plancher cumulés pour les constructions à usage d'industrie, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt,
- les constructions et installations nouvelles dans la limite de :
  - 20 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation,
  - 40m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'industrie, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt,

Ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement, le 17 décembre 2015.

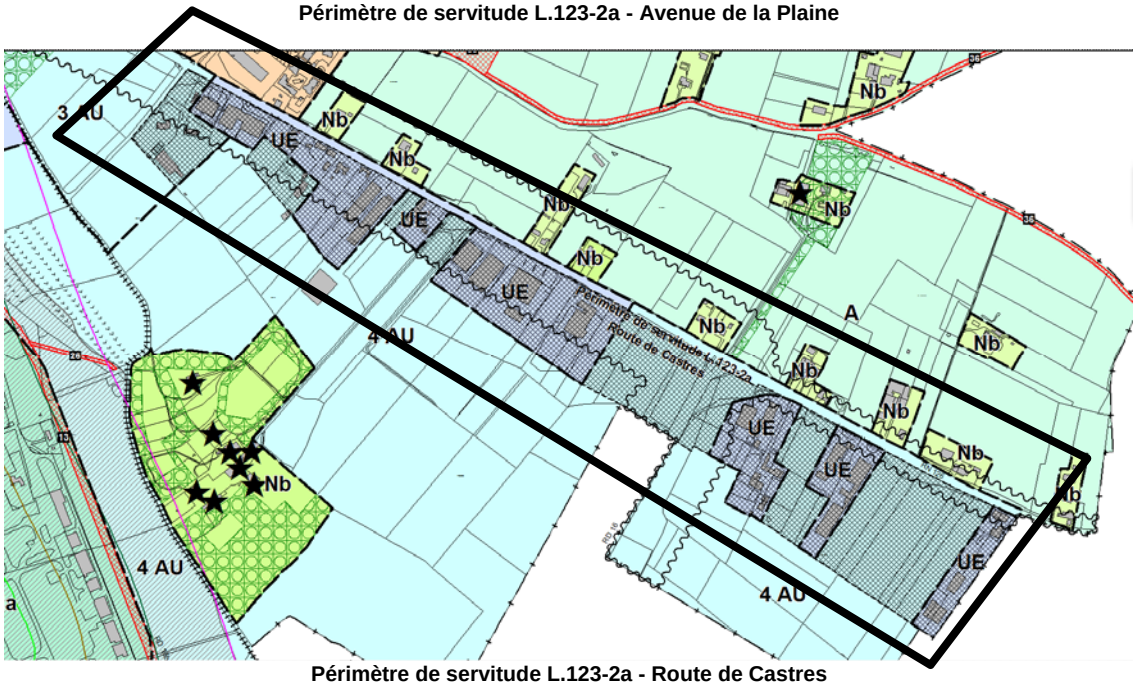
- Règlement, Document Graphique



Périmètre de servitude L.123-2a - Avenue des Arènes et de Toulouse



Périmètre de servitude L.123-2a - Avenue de la Plaine



Périmètre de servitude L.123-2a - Route de Castres

Sont aussi insérés dans le document Graphique du Règlement (4b), le tableau récapitulatif des trois servitudes L 123-2 alinéa a qui affiche le destinataire, les parcelles concernées, les surfaces des périmètres et la date d'approbation du PLU à partir de laquelle ces servitudes s'appliquent (Conseil Métropolitain du 17 décembre 2015) et le rappel des règles écrites aux articles 2 des zones **UA**, **UB**, **UE** et **4AU**.

Liste des Périmètres de projet - L.123-2a

Désignation		Zone PLU	Références cadastrales	Superficie (m²)	Acquéreur en cas de mise en demeure d'acquérir	Date de levée de l'inconstructibilité
« Route de Castres »		UE 4AU	BH0075 BH0074 BH0060 BH0061 BH0032 BH0033 BH0034 BH0035 BH0031 BH0020 BH0019 BH0058 BH0024 BH0016 BH0017 BH0015 BH0057 BH0056 BH0049 BH0051 BH0053 BH0050 BH0052 BH0012 BH0010 BH0011 BH0059 BH0008 BH0009 BH0004 BH0003 BH0005 BH0002 BH0090 BH0088 BH0091 BH0089 BH0087 BH0085 BH0078 BH0076 BH0079 BH0072 BH0073 BH0070 BH0071 BH0068 BH0069 BH0066 BH0067 BH0064 BH0065 BH0062 BH0063 BH0080 BH0082 BH0081 BH0083 BH0084 BH0086 BI0026 BI0045 BI0046 BI0043 BI0044 BI0041 BI0042 BI0039 BI0037 BI0040 BI0035 BI0038 BI0033 BI0034 BI0031 BI0029 BI0032 BI0030 BI0027 BI0028 BI0025 BK0082 BK0083 BK0072 BK0070 BK0073 BK0094 BK0047 BK0043 BK0042 BK0020 BK0021 BK0045 BK0044 BK0023 BK0024 BK0025 BK0029 BK0030 BK0032 BK0026 BK0048 BK0050 BK0051 BK0049 BK0068 BK0066 BK0064 BK0062 BK0063 BK0060 BK0061 BM0003 BM0004 BM0007 BM0008 BM0076 BM0075 BM0077 BM0078 BM0073 BM0071 BM0074 BM0072	266 400	Commune	5 ans à compter de l'approbation du P.L.U. 6ème Modification le 17 décembre 2015
« Avenue de la Plaine »		UBa	BT0136 BT0134 BT0145 BT0141 BT0164 BT0165 BT0163 BT0162 BT0161 BT0160	7 150	Commune	5 ans à compter de l'approbation du P.L.U. 6ème Modification le 17 décembre 2015
« Avenue des Arènes et de Toulouse »		UA	CC0198 CC0133 CC0134 CC0135 CC0169 CC0152 CC0151 CC0136 CC0170 CC0171 CC0172 CC0173 CC0174 CC0175 CC0176 CC0196	23 220	Commune	5 ans à compter de l'approbation du P.L.U. 6ème Modification le 17 décembre 2015

ARTICLES 2 des zones UA, UB, UE et 4AU

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

À l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée, délimités en application de l'article L.123-2a du Code de l'urbanisme sur le document graphique, seuls sont admis :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes sans création de surface de plancher supplémentaire ;
- les extensions des constructions existantes dans la limite de :
  - 20 m² de surface de plancher cumulés pour les constructions à usage d'habitation,
  - 40m² de surface de plancher cumulés pour les constructions à usage d'industrie, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt,
- les constructions et installations nouvelles dans la limite de :
  - 20 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation,
  - 40m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'industrie, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt,

Ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement, le 17 décembre 2015.

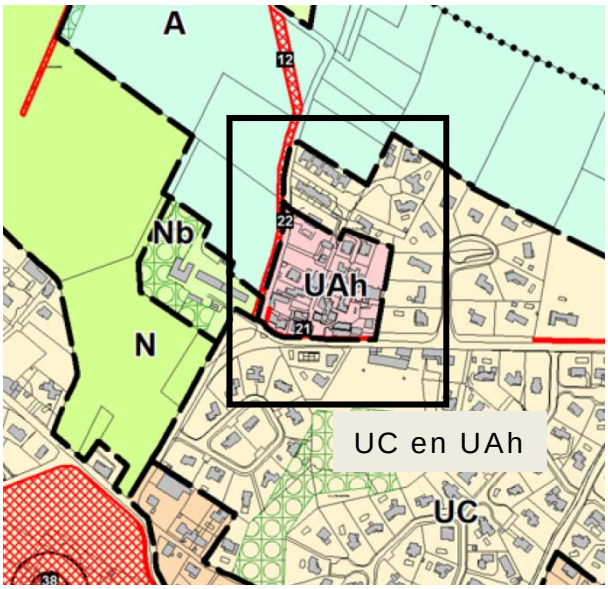
3.2.2. Évolution du secteur UAh vers le site des Pradettes

L'objectif de cette modification est de mettre en cohérence le zonage du PLU de ce secteur en intégrant, en terme de règlement graphique, le lotissement des Pradettes dans le Hameau des Paradoux classé en **UAh** (environ 1hectare).

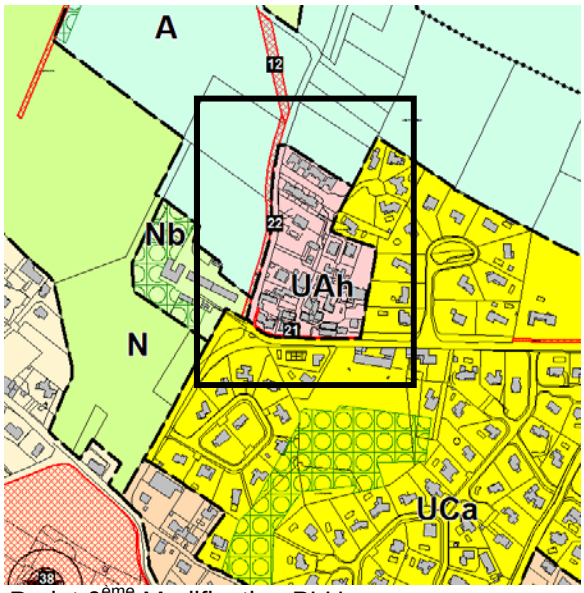
De par sa composition et sa forme urbaine de maisons en bandes, le lotissement des Pradettes est plus assimilable au tissu urbain existant du Hameau des Paradoux. Il est donc proposé de regrouper ce lotissement au Hameau des Paradoux en un seul secteur **UAh**.

Traduction réglementaire proposée :
Cette modification concerne un changement du document graphique du règlement (4b).

- **Règlement, Document Graphique**



PLU Opposable Rev3 Modification simplifiée n°1



Projet 6ème Modification PLU

- **Dans le règlement écrit :**

Mise à jour du caractère de la zone UA relatif à la mention du Hameau des Anciens Paradoux

Caractère de la zone
(…)

Cette zone comprend le centre-ville de Balma. Elle intègre également ~~l'ancien~~ le hameau ~~de Lasbordes et~~ des Anciens Paradoux (**UAh**), dont le tissu est à préserver.
(…)

3.2.3. Évolution de la ZAC de Gramont

Afin de s'adapter aux évolutions urbaines apportées sur le projet de développement du quartier de Balma-Gramont, Toulouse Métropole, la Ville de Balma et l'aménageur de la ZAC souhaitent procéder à des évolutions réglementaires de la zone **2AU** du PLU ainsi qu'à l'ajustement de l'orientation d'aménagement correspondant à la ZAC.

Il s'agit d'actualiser, de clarifier et d'homogénéiser les documents du PLU pour prendre en compte les nouveaux besoins de la commune et de Toulouse Métropole.

1 - Mise à jour des indications de voiries et des prescriptions réglementaires associées

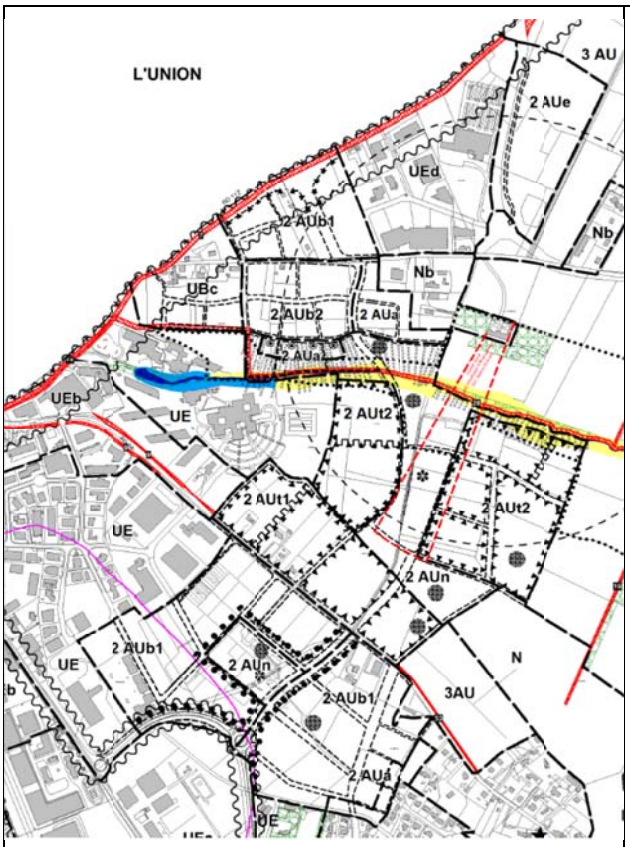
Sur le secteur de Thégra (zone **2AUb1**, **2AUt1** et **2AUn** du PLU) et la Garrigue (zone **2AUt2**, **2AUb2**, **2AUa** et **UBc** du PLU), il est proposé que la trame viaire figurée dans le règlement graphique du PLU ne mentionne que le réseau de voies primaires, le maillage secondaire apparaissant par ailleurs de façon indicative dans l'Orientation d'Aménagement. De cette façon, il demeure possible de faire évoluer le découpage des parcelles de l'opération de façon à l'adapter aux spécificités des programmes. En effet, certains programmes de bureaux ou de logements collectifs exigent des parcelles de grandes dimensions. Des unités foncières de plus petite taille sont en revanche nécessaires pour accueillir davantage de maisons individuelles ou de logements dit « intermédiaires » (habitations indépendantes les unes des autres et superposées, formant des ensemble construits de dimensions plus modestes que celles du logement collectif). En outre, les adaptations peuvent être rendues délicates par le relief marqué du site. À ce titre, il est préférable que l'organisation des voiries ne soit pas figée trop finement. Pour les mêmes raisons, il est souhaitable que l'orientation d'aménagement ne représente pas trop précisément la configuration indicative des constructions. Bien que cette indication ne soit pas opposable, elle donne à voir une organisation des ilots à bâtir qui pourrait évoluer et être différente en phase opérationnelle.

Le dimensionnement des parcelles et leur découpage, ainsi que le réseau de voies secondaires permettant de les desservir depuis les voies primaires en tenant compte de la topographie seront définis dans le cadre des prescriptions urbaines et architecturales fixées pour chaque secteur de la ZAC, et imposées à chaque opérateur (promoteur, bailleur, particulier) dans le cahier des charges de cession de terrain.

Traduction réglementaire proposée :
Ces modifications concernent des changements dans le document graphique du règlement (4b) et dans l'Orientation d'aménagement de la ZAC Balma-Gramont (2.1).

- **Règlement, Document Graphique**

Suppression des voiries secondaires non réalisées à la date d'approbation de la présente modification et des prescriptions réglementaires qui leur sont attachées. En effet, elles sont rendues inutiles du fait de la disparition des principes de voiries auxquelles elles étaient attachées.



PLU Opposable Rev3 Modification simplifiée n°1

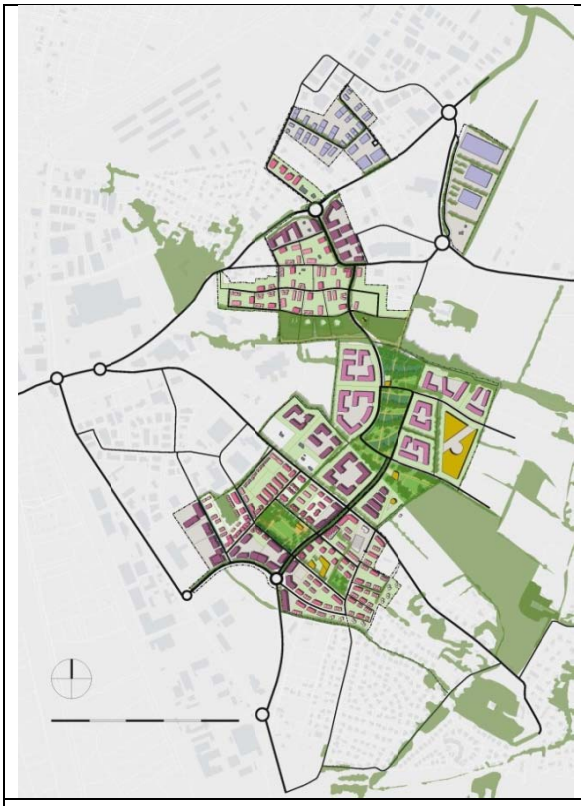


Projet 6ème Modification PLU

- **Traduction dans l'orientation d'aménagement :**

Page 10, 18, 22, 24 et 66 : Actualisation du plan d'ensemble de la ZAC :
- suppression des voiries secondaires dans les secteurs non réalisés,
- simplification de la représentation graphique des secteurs non réalisés afin d'avoir une distinction entre les parcelles à bâtir (suppression des graphismes de détails) et les parcelles paysagées et d'unifier la couleur du bâti.

Page 30, 33 et 67 : Actualisation du plan d'ensemble de la ZAC :
- suppression des voiries secondaires dans les secteurs non réalisés.

	
PLU Opposable Rev3 Modification simplifiée n°1 (OA p. 10)	Projet 6ème Modification PLU

Page 12, 28 : On conserve le maillage secondaire des voies dans les différents schémas à titre indicatif, pour expliquer les principes d'aménagement. Le cas échéant, les légendes sont étoffées pour une meilleure compréhension des intentions d'aménagement.

Page 32 : Dans le schéma « Hiérarchie des voies », les voies secondaires seront toujours illustrées à titre indicatif, aux fins de meilleure compréhension des intentions urbaines. Le caractère indicatif de cette représentation est précisé dans la légende.

Page 38, 39, 40, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61: Dans le but de préserver la souplesse de découpage des parcelles et voies secondaires de chaque secteur, d'organiser les constructions de façon plus pertinente selon les programmes et de permettre une meilleure insertion urbaine et paysagère; les schémas d'organisation des îlots ainsi que les croquis d'ambiance et les références ont été supprimés.

- **Traduction dans le règlement écrit:**

La suppression des prescriptions graphiques relatives à la forme urbaine (implantations, hauteurs) souhaitée le long des voiries secondaires nécessite une mise en cohérence du règlement écrit qui leur est associé. La suppression de la prescription d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres dans la zone **2AUt** implique notamment une mise à jour de l'article 8.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Tous secteurs :

La distance comptée horizontalement entre deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut (cf. définition de la hauteur en article 10 du présent règlement) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements seront autorisés à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.
Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans les ensembles d'habitations.
Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes et locaux associés de moins de 20 m² de surface de plancher ~~hors œuvre~~.

~~**En secteur 2AUt :** Concernant les limites indiquées au document graphique du présent règlement, un recul des constructions de 10 mètres est imposé. Néanmoins, un lien bâti de part et d'autre de la limite indiquée sera autorisé, sous réserve d'un recul minimal de 40 mètres vis-à-vis de l'emprise publique.~~

2 - Adaptation de la programmation de la Garrigue

Afin d'adapter la programmation de la ZAC au contexte urbain et économique actuel, et notamment aux fluctuations de la commercialisation des surfaces tertiaires, il convient de ne pas dédier cette zone uniquement à de l'activité tertiaire mais d'élargir le champ des vocations. Ainsi, une partie du programme tertiaire initialement prévu sur La Garrigue, à savoir les parcelles situées au nord de l'avenue G. Doumergue, est reconvertie en programme mixte bureaux/logements, similaire à celui développé sur le quartier de Vidailhan. Ce changement permettra de préserver l'avenir en autorisant d'une part un accueil élargi des activités économiques (bureaux, services,…), laissant plus de souplesse aux aménageurs ; et d'autre part l'implantation de constructions à vocation d'habitat, afin de valoriser les équipements mis en œuvre dans le quartier de Vidailhan et d'en mutualiser davantage l'usage. Il s'agit donc de créer une zone de transition entre le quartier mixte existant de Vidailhan et la partie du secteur de la Garrigue qui sera dédié aux activités tertiaires.

L'accueil d'habitat sera opéré à nombre de logements constant sur l'ensemble de la ZAC puisque la surface de plancher prévue à l'article 14 du règlement écrit du PLU a été redistribuée en tenant compte de la destination des constructions. En effet, si le nombre de logements du quartier de La Garrigue augmente, le nombre de logements du quartier de Thégra est réduit d'autant, par une diminution de la densité sur ce secteur (réduction du nombre de logements à l'hectare, avec davantage de maisons individuelles et de logement intermédiaire).
Cette évolution vers l'accueil d'habitat sur la Garrigue répond en outre aux objectifs de soutien de la production de logements dans le cadre des orientations et objectifs du PLH, actuellement en cours de modification et qui nécessite la mobilisation de foncier "habitat" en lien avec le quartier Vidailhan (école, commerces, services) et la réorientation du phasage de la ZAC

Par ailleurs, le lycée prévu dans La Garrigue qui n'a pas fait l'objet de confirmation de la part des services compétents n'apparait plus dans les différents documents composant le PLU.
Ces modifications préservent et accompagnent les orientations et formes urbaines déjà mises en place et favorisent une meilleure intégration des projets attendus sur ce nouveau quartier de Balma.

Les modifications proposées concernent :
La mise à jour de l'**Orientation d'aménagement de la ZAC Gramont** par l'adaptation des intentions du projet au regard des modifications de programmation attendue.

Ces intentions de projet conduisent à changer le **zonage** du secteur classé en **2AUt1** destiné à recevoir uniquement des activités en un secteur mixte, d'accueil d'habitat et d'activités, classé en **2AUb1**. En terme de forme urbaine, ce changement de zonage se traduira par une réduction de la hauteur maximale autorisée de 16 à 14 m sans dépasser R+3 et un assouplissement des règles d'implantation par rapport à la voirie et aux limites séparatives plus propice à la vocation mixte du secteur. La suppression du secteur **2AUt1** entraine la mise à jour de la nomenclature des zones : **la zone actuelle 2AUt2 deviendra 2AUt**.

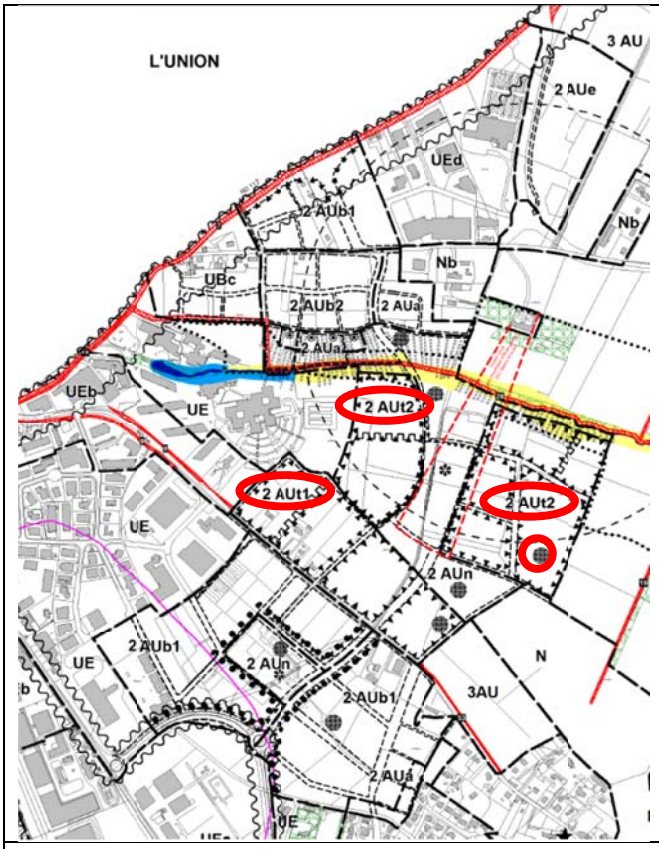
De plus, sont supprimés du document graphique du règlement les équipements publics non confirmés ou réalisés.

- **Traduction réglementaire proposée :**

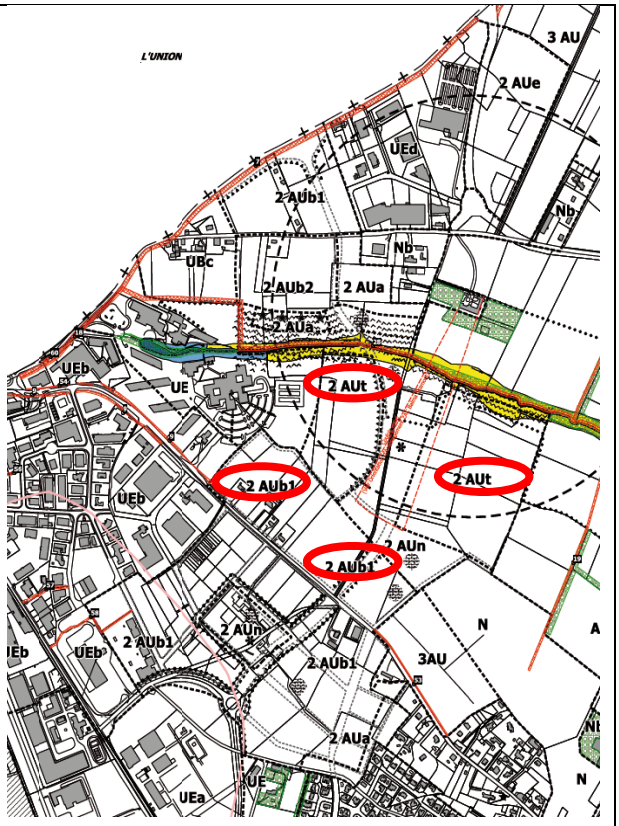
Ces modifications concernent des changements dans le document écrit (4a) et graphique (4b) du règlement et dans l'orientation d'aménagement de la ZAC Balma-Gramont (2.1).

- **Traduction dans le règlement graphique :**

Dans le règlement graphique du PLU, la zone **2AUb1** destinée à recevoir un programme mixte est étendue aux parcelles classées en **2AUt1** et initialement destinée à recevoir des activités tertiaires. La suppression de la zone **2AUt1** implique de renommer la zone **2AUt2** en **2AUt**.
Par ailleurs, l'indication « Equipements ou infrastructures publics » localisant le lycée sera supprimé au motif que sa programmation n'est pas confirmée par les services compétents en la matière.



PLU Opposable Rev3 Modification simplifiée n°1

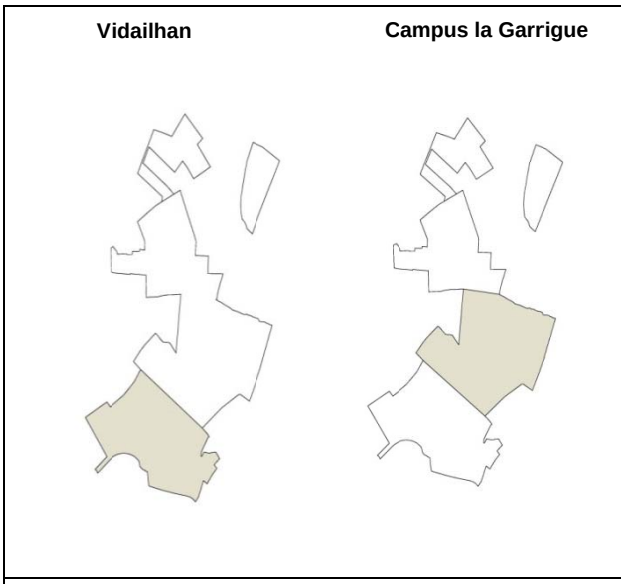
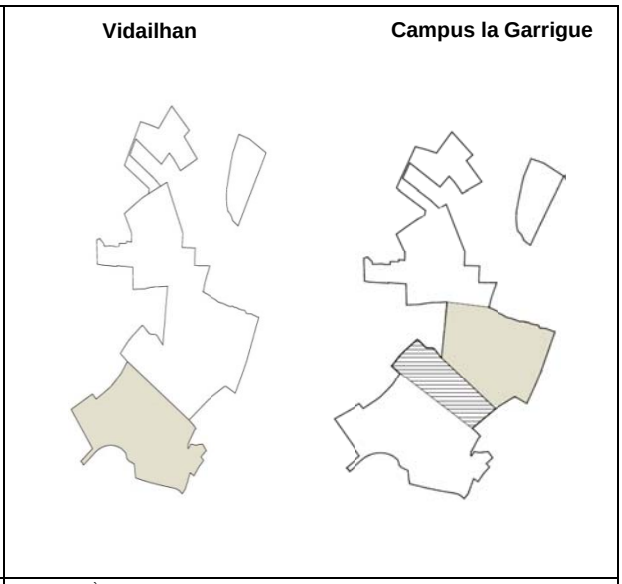


Projet 6ème Modification PLU

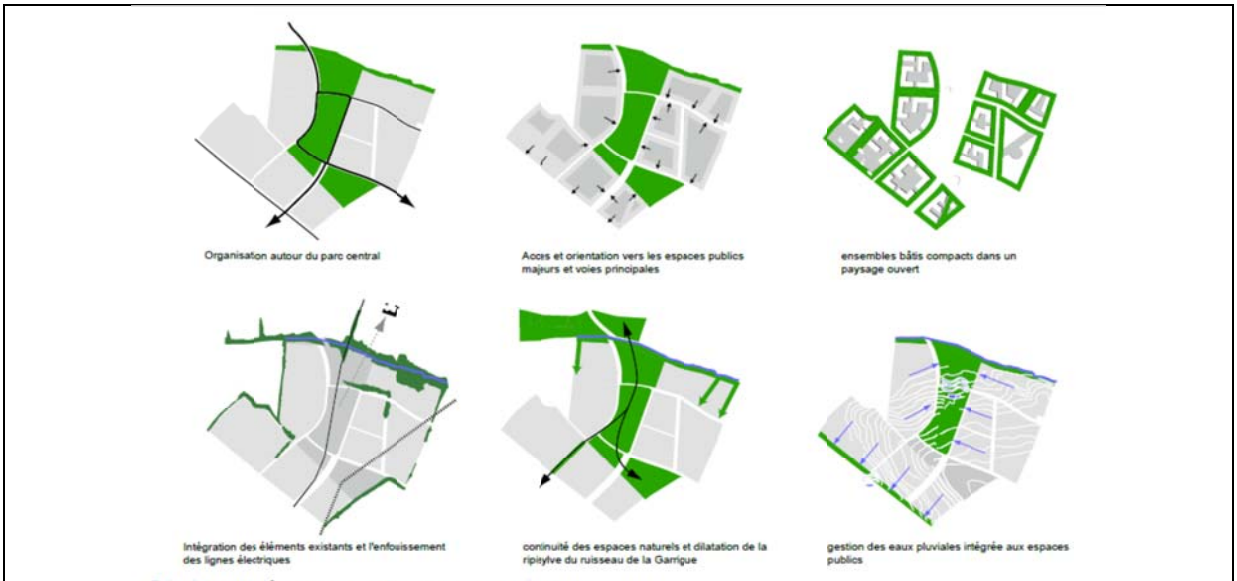
- **Traduction dans l'Orientation d'Aménagement :**

Page 13, 43 et 49 : Le texte d'accompagnement est mis en cohérence avec l'évolution du parti pris d'aménagement du secteur de la Garrigue visant à créer une zone de transition mixte entre le quartier de Vidaihlan et le campus tertiaire.

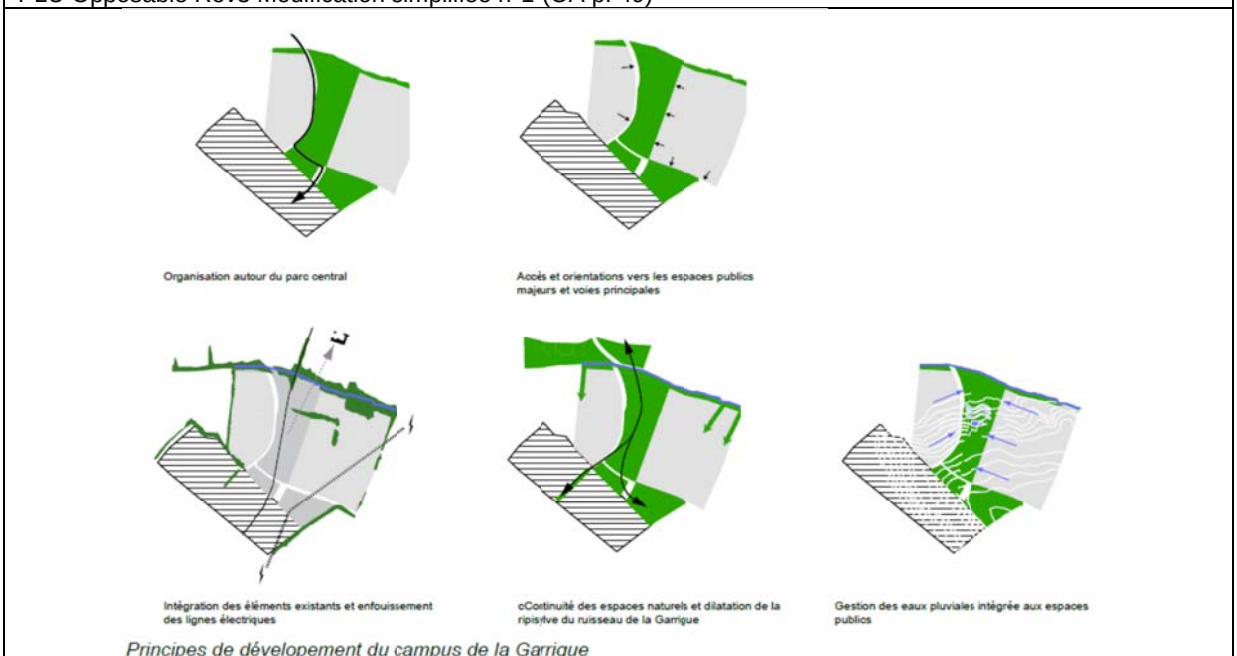
Page 36 : Les schémas de localisation et de découpage des quartiers de Vidailhan et de La Garrigue seront adaptés afin de monter que, au plan de l'intention urbaine, les parcelles situées au nord de l'avenue G. Doumergue dont la programmation devient mixte au sein du campus tertiaire de La Garrigue font une transition avec le quartier de Vidailhan.

	
PLU Opposable Rev3 Modification simplifiée n°1 (OA p. 36)	Projet 6ème Modification PLU (OA p.36)

Page 49 : Les schémas de principe de développement du campus de la Garrigue sont actualisés pour mettre en évidence la zone mixte de transition.



PLU Opposable Rev3 Modification simplifiée n°1 (OA p. 49)



Projet 6ème Modification PLU (OA p.49)

Page 49 : Texte modifié dans l'Orientation d'aménagement :

Le futur campus tertiaire de la Garrigue, ~~par son étendue et par l'ambition de son programme de constructions et d'espaces publics,~~ constitue un pôle ~~majeur~~ de développement économique à l'échelle de la métropole toulousaine. Situé à proximité de l'échangeur de la Roseraie directement accessible par la D64, il sera à terme également raccordé par les voies primaires de la ZAC à l'échangeur de Soupetard, à l'A68 et à la L.U.B.E. Son accessibilité par les transports en commun est également optimale, avec la proximité du pôle métro-bus de Balma-Gramont ; sa situation au coeur de la ZAC en fera également à terme une halte naturelle pour les lignes de bus communales et intercommunales.

A cette situation privilégiée répond une ambition forte sur la qualité du cadre paysager et des constructions prévues. Le parc de la Garrigue, avec plus de cinq hectares, forme le coeur du campus. Il offre un vaste espace naturel structuré par une succession de terrasses douces, qui combine détente pour les usagers et les riverains du campus et la retenue des eaux de pluie. Le parc est relié à une trame naturelle plus large avec au nord la ripisylve de la Garrigue, au sud le chemin menant au jardins de Vidailhan et à l'est le parc du Belvédère. Ce dernier, situé sur la crête de la colline, offre des vues panoramiques sur la plaine de l'Hers. Il sera à terme prolongé par un vaste espace naturel classé aujourd'hui en zone ~~NAu~~ 2AUn au PLU de Balma.

Un espace de transition est aménagé au sud du campus de la Garrigue : les parcelles en bordure de la voie G.Pompidou qui sépare Vidailhan de la Garrigue sont aménagées en conjuguant les principes urbains du campus tertiaire avec ceux du quartier mixte de Vidailhan.

~~Dans cette trame naturelle s'insèrent onze ensembles bâtis de environ 5000 à 15.000 m2 de shon. Participant au caractère ouvert du campus, chaque ensemble est constitué d'un groupe compact de bâtiments regroupés autour d'espaces intérieurs communs donnant accés aux différents immeubles. Chaque ensemble dispose d'un nombre défini d'accès véhicules depuis la D64, la boucle central et/ou les voies secondaires. Le stationnement est mis en commun au coeur de l'ilot. Le pourtour de chaque chaque lot est constitué d'un écrin végétal continu, la mutualisation des accès et du stationnement permettant un usage optimal de la surface disponible. Cette enveloppe, partie constituante de l'ilot, est conçue comme une lisière paysagée transparente selon les règles définies au cahier des charges de la ZAC.~~

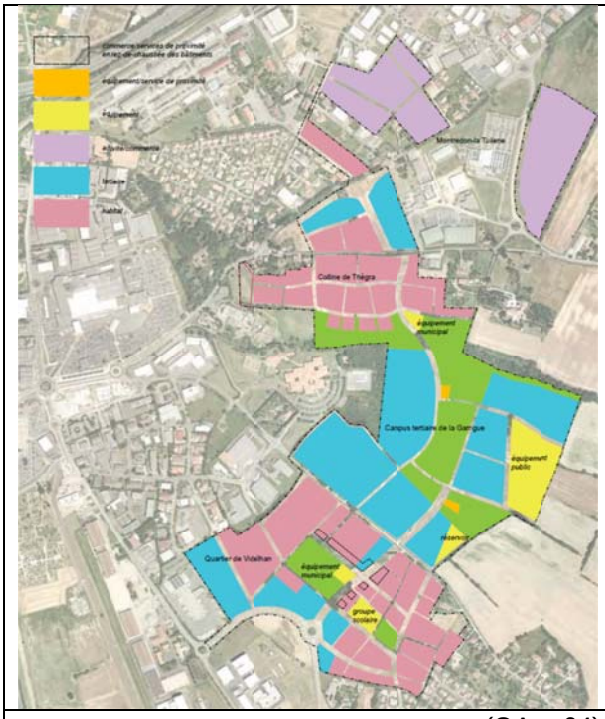
Les hauteurs de bâti s'élèvent à R+2 pour les lots faisant face au chateau de Thégra et R+3 pour les autres lots, avec une attention particulière pour les façades orientées vers les espaces publics majeurs (parcs de la Garrigue et du Belvédère, avenues G. Doumergue et G. Pompidou) et les zones naturelles sensibles (abords du ruisseau de la Garrigue).

Page 64 : Sur cette représentation de la répartition des fonctions sur l'ensemble de la ZAC, le découpage des lots est adapté :

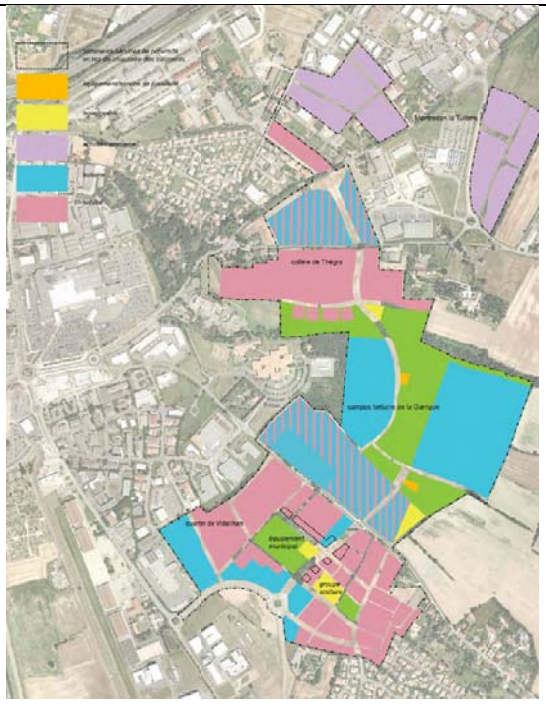
- en fonction de la réalité des parcelles sur les quartiers réalisés ou en cours de réalisation (Montredon, La Tuilerie, Vidailhan)
- sans faire apparaître de découpage qui induirait par déduction une représentation des voiries secondaires sur les quartiers en cours d'étude (La Garrigue, Thégra) afin de répondre à l'objectif n°1,
- supprimer la localisation indicative du lycée.

Pour répondre, par ailleurs, à l'objectif n°2, le schéma fait apparaître la programmation mixte de lots de La Garrigue situés au nord de l'avenue G. Doumergue et autres zones **2AUb1** (Thégra). Afin d'assurer une continuité avec les constructions tertiaires déjà réalisées à Vidailhan, il est proposé de maintenir la localisation indicative d'un secteur à vocation uniquement de bureaux dans la Garrigue. Il est identifié en secteur d'accueil préférentiel pour les activités.

Enfin, les parcelles initialement dévolues aux équipements publics ne sont pas maintenues pour les raisons évoquées ci-avant.



PLU Opposable Rev3 Modification simplifiée n°1 (OA p.64)



Projet 6ème Modification PLU (OA p.64)

Page 65 : Le programme des équipements publics est réduit de 16 000 à 10 000m² SP par la suppression du programme de lycée initialement prévu sur ce secteur et non confirmé par les services compétents. Ce programme est remplacé par une destination tertiaire, sans évolution à la hausse de la SP tertiaire : le programme tertiaire s'étendra simplement sur une emprise foncière plus importante, contribuant à la moindre densité du secteur.

- **Traduction dans le règlement écrit:**

Les éléments de contexte du règlement écrit sont actualisés (caractère de la zone).

Le secteur de La Garrigue était initialement articulé en deux sous-secteurs, le secteur **2AUt1**, pour les parcelles situées immédiatement au nord de l'avenue G. Doumergue, le secteur **2AUt2** pour toutes les autres parcelles. Le nouveau zonage conduit au transfert des parcelles du secteur **2AUt1** en **2AUb1**. Le sous découpage **2AUt1/2AUt2** n'a donc plus lieu d'être et est remplacé par un unique secteur **2AUt**. En conséquence, l'ensemble des articles qui évoquaient les secteurs **2AUt1** ou **2AUt2** sont modifiés pour ne plus évoquer qu'un seul secteur **2AUt**.
Par ailleurs, l'article **2AU14** qui établit les possibilités maximales d'occupation du sol sur l'ensemble de la ZAC est modifié pour prendre en compte :

- l'ordonnance du 16 novembre 2011 d'application au 1er mars 2012, qui substitue la surface de plancher aux SHON et SHOB prises en compte dans le droit de l'urbanisme. Afin de retrouver une constructibilité équivalente en terme de logements, un ratio de 10% a été appliqué aux SHON prévues dans l'article 14 de la zone **2AU**. La somme des surfaces maximales constructibles à destination d'habitat est donc légèrement réduite, passant de 140 000m² à 126 000m² .
- les adaptations de la programmation de la ZAC présentées ci-dessus. En effet, une partie de l'enveloppe constructible affectée à la zone **2AUt** est réattribuée à la zone **2AUb1** pour les constructions à destination de bureaux, commerces, services et activités.

Disposition applicables à la zone 2AU

Caractère de la zone :
Elle est composée de 5 secteurs :
(…)
- le secteur 2AUt, destiné à recevoir des activités tertiaires (bureaux) ~~: Ce secteur est composé de 2 sous-secteurs, des indices permettent de préciser les hauteurs :~~
~~- 2AUt1, Campus de la Garrigue, côté Ouest, hauteur maximum R+3~~
~~- 2AUt2, Campus de la Garrigue, côté Est, face au château de Thégra, hauteur maximum R+2~~
Il concerne une partie du Campus de la Garrigue, côté Est, face au château de Thégra, hauteur maximum R+2

ARTICLE 2AU1- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES
(…)
En secteur 2AUt : Les constructions industrielles, agricoles, artisanales, les entrepôts non liés à l'activité principale. Les habitations nouvelles à l'exception de celles mentionnées à l'article 2. Les commerces à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2. Ces constructions devront répondre à l'Orientation d'Aménagements de la ZAC Balma-Gramont jointe dans le document 2 du présent PLU et au couloir visuel du Château de Thégra mis en place dans le document graphique 4b du règlement du PLU.
~~En **2AUt2**,~~ Les constructions seront autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 9 novembre 2007.
(...)

ARTICLE 2AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
L'ensemble des secteurs devront respecter l'Orientation d'Aménagement de la ZAC Balma Gramont jointe au document 2 du présent PLU.
En secteur 2AUt :
~~En 2AUt2,~~ Les constructions seront autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 9 novembre 2007.
(...)

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(…)

En secteur 2AUb :

Toute construction devra être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3m minimum par rapport à la limite des emprises publiques.

Pour les voies ou emprises publiques repérées au document graphique du présent règlement, à l'exception de la RD112 (cf. règle ci-dessus), toute construction devra obligatoirement être implantée à l'alignement de tout ou partie du linéaire de la parcelle concernée.

Des retraits ponctuels et/ou des interruptions de façade sont autorisés.
Dans la marge de retrait, seules les saillies ponctuelles telles que balcons ou loggias sont autorisées.

(…)

ARTICLE 2AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(…)

En secteur 2AUt :

Un recul de 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.
~~**En secteur 2AUt1**, Toute construction doit être implantée à 3 mètres minimum des unités foncières où sont implantées des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.~~

(…)

ARTICLE 2AU 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(…)

3 - EN SECTEURS :

2AUa : maximum 8m, sans dépasser R+1.

2AUb1 : maximum 14m, sans dépasser R+3, à l'exception des constructions édifiées en bordure des voies repérées au document graphique du présent règlement, pour lesquelles une hauteur maximum de 18 mètres sera autorisée, sans dépasser R+4.

2AUb2 : maximum de 11m, sans dépasser R+2

Pour le secteur soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France : maximum de 10m, sans dépasser R+2

~~**2AUt1** : maximum 16m, sans dépasser R+3~~

2AUt~~2~~ : maximum 12,5m, sans dépasser R+2

2AUn : Les constructions seront en Rez de Chaussée à l'exception des bâtiments et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif qui ne pourront pas dépasser R+1 avec 8m maximum.

2AUe : maximum13m

(...)

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 : ~~11 000m² de SHON~~ 8 000 m² surface de plancher

En secteur 2AUb1 :

Logements :~~110 000 m² de SHON~~ 110 000 m² surface de plancher
Bureaux – Commerces – services – activités : ~~88 500m²~~ 100 000 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

En secteur 2AUb2 :

Logements : ~~19 000m²~~ 8 000 m² de ~~SHON~~ surface de plancher
Bureaux – Commerces – services – activités : 500m² de ~~SHON~~ surface de plancher

En secteur 2AUt :~~125 000 m²~~ 113 500m² de ~~SHON~~ surface de plancher

En secteurs 2AUn : 5 000m² de ~~SHON~~ surface de plancher

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

3 - Redressement des allées de Gramont sur le secteur de Thégra

Une voirie primaire traverse la ZAC du nord au sud de façon à :

- assurer une fonction de desserte des différents quartiers de la ZAC,
- établir un maillage avec le réseau viaire existant entre la RD64 - rue Saint-Jean, au sud, et la RD112 - route de Lavaur, au nord

Afin que cette voie contribue plus efficacement à l'amélioration de la fluidité de circulation visée dans l'ensemble du secteur, le décrochement que présentait initialement la voie dans son raccordement à la RD66 – route de Gauré est supprimé. La voie ainsi redressée permettra un cheminement plus aisé et plus sécurisé des usagers dans ce secteur en évitant de dédoubler le croisement de cette voie avec la route de Gauré.

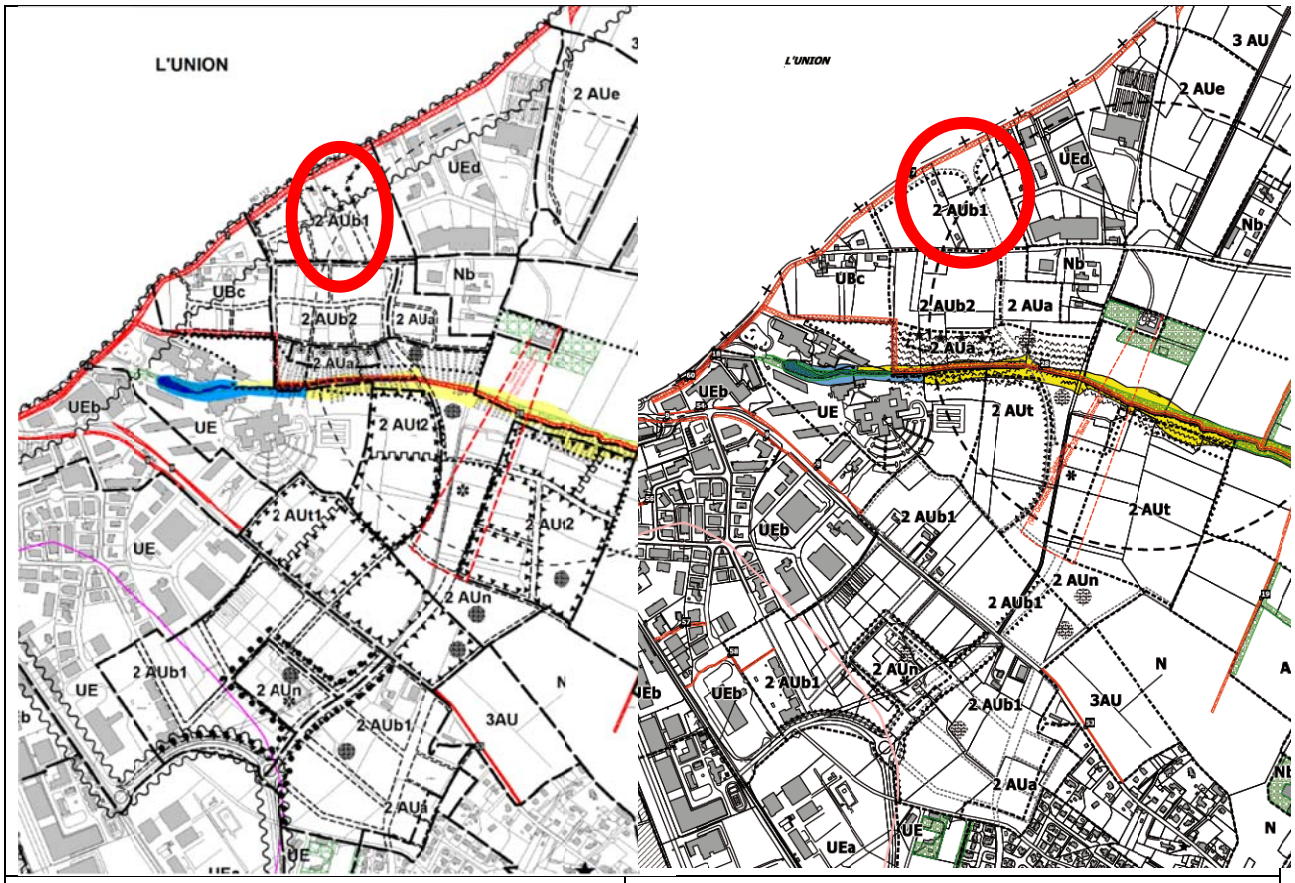
Le redressement de la voirie impacte la limite de zonage entre les secteurs 2AUb2 et 2AUa qui passe en son milieu. Pour préserver la cohérence du tracé, celui-ci est rectifié pour suivre le tracé de la nouvelle voirie.

Traduction réglementaire proposée :

Cette modification concerne des changements dans le document graphique (4b) du règlement et dans l'orientation d'aménagement de la ZAC Balma-Gramont (2.1).

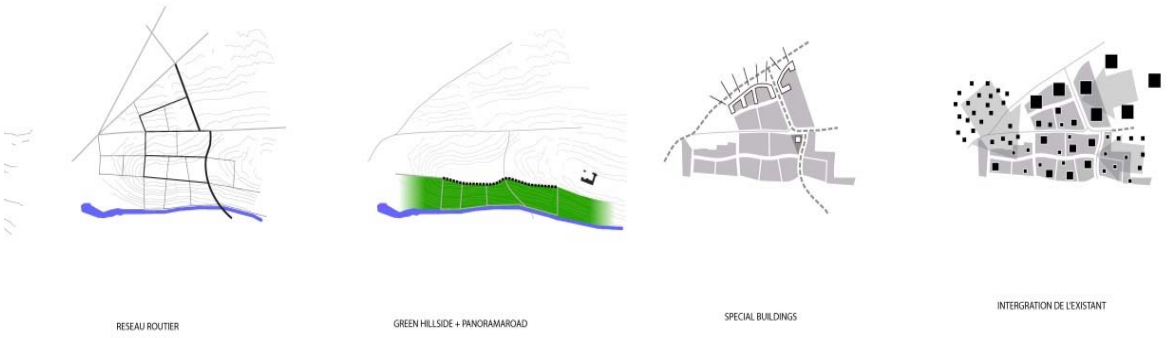
- **Traduction dans le règlement graphique :**

Redressement de la voirie primaire et adaptation de la limite de zone qui passe en son milieu

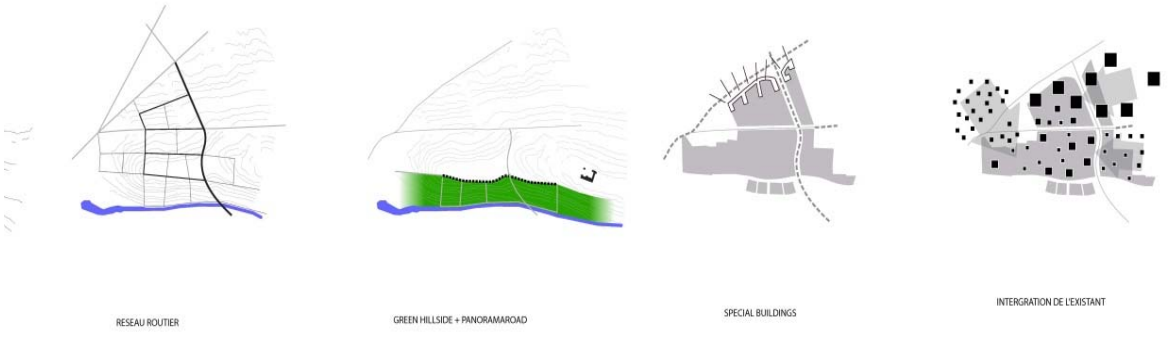


PLU Opposable Rev3 Modification simplifiée n°1	Modification n°6 du PLU

Page 55 : Rectification du décrochement de voirie dans les différents schémas.



PLU Opposable Rev3 Modification simplifiée n°1 (OA p. 55)



Projet 6eme Modification PLU (OA p. 55)

4 - Adaptation du secteur de la Tuilerie (2AUe) le long de la RD112

Afin de s'adapter au contexte économique actuel particulièrement tendu, Toulouse Métropole et l'aménageur de la ZAC souhaitent ne pas interdire l'accueil d'activités industrielles et notamment agro-alimentaires qui sont une opportunité pour le développement des secteurs de la ZAC Gramont situé à Balma le long de la RD 112. La maitrise de la programmation de la ZAC par la collectivité et l'aménageur permet d'exclure l'implantation d'activités nuisantes pour le voisinage. Elle garantit donc la qualité des activités implantées sur le quartier de la Tuilerie et permet d'envisager aussi l'accueil d'activités de type industriel.

L'objet de cette modification est d'exclure les constructions industrielles des occupations et installations du sol interdites à l'article 1 du règlement de la zone 2AUe et pouvoir ainsi autoriser ce type projet dans le secteur « Tuilerie » de la ZAC Gramont.

En complément, l'aménagement de ce secteur a été redéfini pour accueillir des constructions plus petites qu'initialement prévues. Aussi, le maillage de la voirie a dû être adapté pour desservir des lots plus petits et plus nombreux. Conformément au point 1, les principes de voirie secondaire sont supprimés du plan de zonage, le nouveau parti pris de la desserte du secteur Tuilerie sera repris dans l'orientation d'aménagement afin d'en garantir la mise en œuvre.

Traduction réglementaires proposées :

Ces modifications concernent des changements dans le règlement écrit (4a) et l'orientation d'aménagement de la ZAC Gramont (2.1).

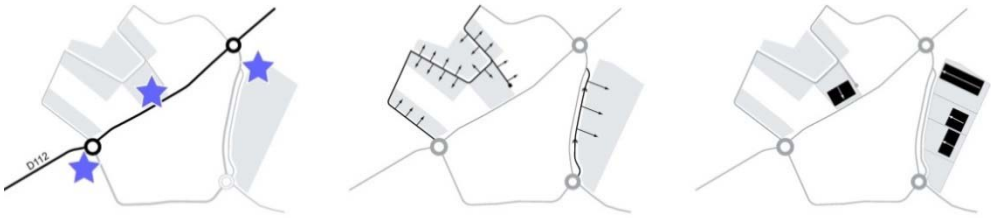
- **Règlement, Document Ecrit**

Il est proposé de supprimer l'interdiction d'implantation des constructions industrielles dans l'article 1 de la zone 2AUe.

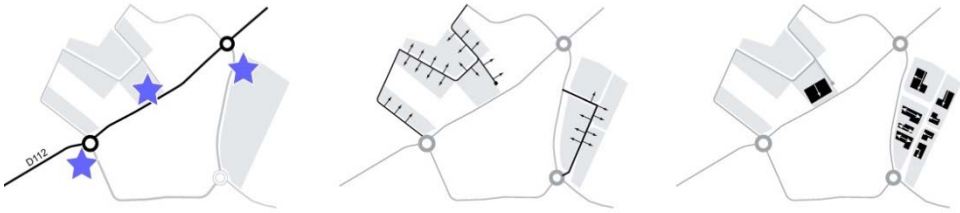
ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES
(…)
En secteur 2AUe : Les constructions ~~industrielles,~~ agricoles et les habitations nouvelles à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

- **Orientation d'aménagement**

Page 61 : Une nouvelle voie sera réalisée sur le secteur de la tuilerie afin d'assurer une bonne desserte des différentes parcelles. Les schémas d'organisation des ilots ainsi que le texte d'accompagnement sont mis à jour en conséquence.



PLU Opposable Rev3 Modification simplifiée n°1 (OA p. 61)



Projet 6ème Modification PLU (OA p. 61)

Le quartier de Montredon - la Tuilerie, à cheval sur les communes de l'Union et de Balma, constitue une des portes de la métropole toulousaine. Son tissu d'activités et commerces s'est constitué peu à peu grâce à une desserte et une visibilité importante depuis ~~la route de Lavaur~~. Les activités accueillies sur ce quartier sont séléctionnées avec la collectivité au regard de différents critères parmi lesquels figurent les faibles nuisances générées par ces activités.

Le projet de ZAC, qui englobe les parcelles libres entre la route de Lavaur et le chemin de Montredon à l'ouest et les parcelles bordant la D66 à l'est, permet de renforcer et mieux desservir ce tissu économique en cours de densification, tout en accompagnant le processus de requalification de la D112.

A l'Union, le chemin de Montredon est requalifié et son raccordement au nouveau carrefour giratoire permet un accés fluide et sécurisé. Les parcelles longeant le chemin à l'entrée du quartier accueillent des immeubles de logements implantés le long de la voie en petites unités. Plus loin à l'intérieur du quartier, une nouvelle voie de desserte permet de desservir les parcelles actuellement enclavées. Celles-ci sont subdivisées en lots de surfaces variables, deux lots spécifiques étant ménagés au sud avec une façade orientée vers la route de Lavaur.

Depuis le giratoire de Montredon, la D66h traverse le quartier de la Tuilerie, desservant à l'ouest la jardinerie et à l'est les parcelles incluses dans la ZAC. Cet espace forme un nouvel ensemble regroupant plusieurs enseignes d'activités et de commerces orientées vers la D66, desservies par une voie ~~de desserte parallèle à la route départementale~~ nouvelle dans le lot. La partie ~~sud~~ nord de cet espace, visible depuis le giratoire de Montredon, accueille un local commercial d'échelle comparable à ceux existants le long de la route de Lavaur. L'échelle des bâtiments diminue vers le sud en direction du giratoire de la Tuilerie.

5 – Ajustement des limites de zones 2AUa de Vidailhan

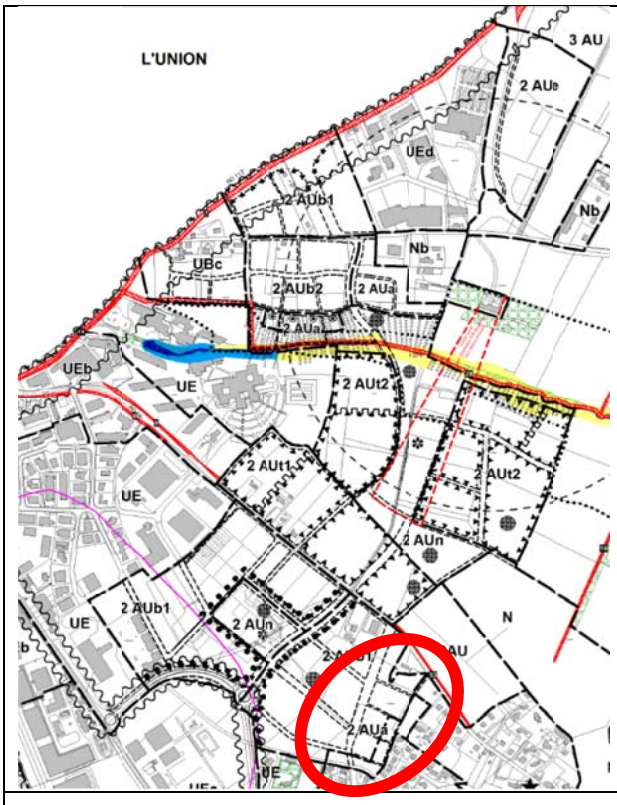
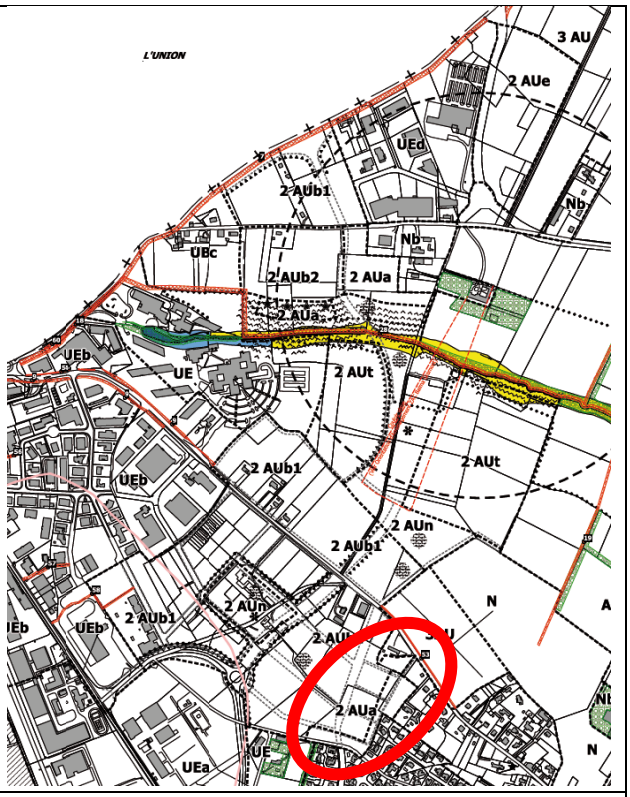
Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du programme de Vidailhan, un découpage parcellaire plus fin a conduit à adapter l'implantation des lots à bâtir (maisons individuelles) qui assure la couture urbaine entre les parcelles de logements intermédiaires et le tissu résidentiel existant du quartier Bicentenaire. Dans ce sens, le tracé de la limite **2AUa** est aussi revu de façon à inclure l'ensemble des parcelles individuelles à réaliser.

Traduction réglementaires proposées :

Ces modifications concernent des changements dans le règlement graphique (4b).

- **Règlement, Document Graphique**

Les limites de zonage **2AUa** sont légèrement adaptées afin de faciliter et garantir la réalisation des lots à bâtir prévus par l'aménageur.

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td>
</td>
</tr>
<tr>
<td>PLU Opposable Rev3 Modification simplifiée n°1</td>
<td>Projet 6ème Modification PLU</td>
</tr>
</table>

6 - Actualisation de forme et correction d'erreur matérielles

L'orientation d'aménagement de la ZAC de Gramont (OA 2.1) a fait l'objet d'un toilettage visant à :

- corriger les fautes d'orthographe ;
- parfaire la mise en forme (couleur du texte p. 23, 27, 31, 33, 35, 41, 43, 61, 65) ;
- introduire des éléments de contexte nouveaux : « Toulouse Métropole » remplace l'appellation « Grand Toulouse » (p. 7, 25) ; labélisation de l'écoquartier en 2014 (p. 15) ;
- corriger une erreur matérielle concernant l'emplacement des équipements, services et commerces représentés par des étoiles sur le schéma « Principes de développement du quartier de Vidailhan » (p.41).



PLU Opposable Rev3 Modification simplifiée n°1 (OA p. 41)



Projet 6ème Modification PLU (OA p. 41)

En outre, il est proposé de clarifier la règle de la zone 2AU relative aux extensions de constructions existantes situées dans l'emprise de la ZAC en y ajoutant un verbe :

ARTICLE 2AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Tous secteurs :

(...)

4 - En 2AUe et en 2AUt, les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées, à condition que l'extension totale réalisée depuis cette date ne dépasse pas 20 m² de ~~SHON~~ surface de plancher.

(...)

Autre modification de la zone 2AU :
Il est proposé, à l'**Article 1** de la zone **2AU**, pour être cohérent avec la rédaction du règlement écrit, de supprimer une mention inutile renvoyant à l'**Article 2** pour les affouillements et exhaussments. En effet, la référence aux affouillements et exhaussments n'est pas indiquée sur ce thème à l'**Article 2**.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Tous secteurs :

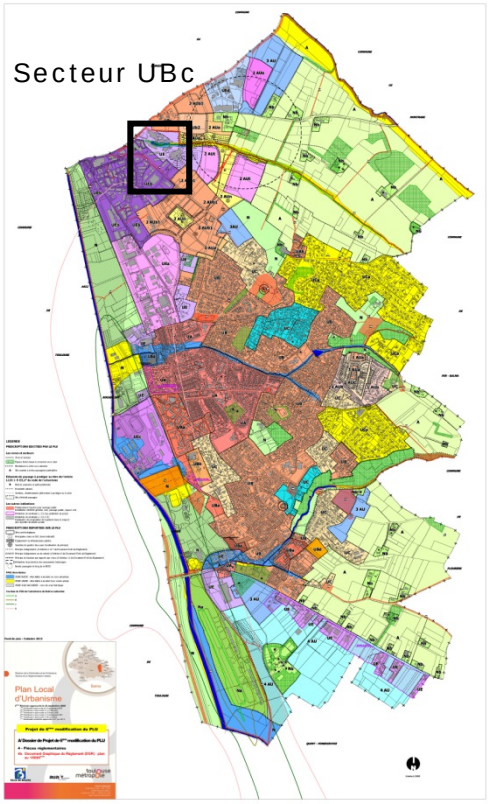
1 - Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée, ~~sauf ceux mentionnés à l'article 2.~~

3.2.4. Évolution du secteur UBc, situé le long de la RD 112

Ce secteur de la commune de Balma classé en **UBc** est un secteur à vocation d'accueil d'habitat résidentiel crée pour s'intégrer aux objectifs de la ZAC Gramont (**2AUb2**) et permettre un renouvellement urbain du quartier.

Aujourd'hui, la commune et les opérateurs de la ZAC veulent adapter le règlement du PLU sur cette zone pour mieux accompagner les projets prévus sur ce secteur, permettre leur intégration cohérente et qualitatives et accompagner les opérations identifiées sur la ZAC sur le secteur appelé « Colline de Thégra ».

Pour préserver la logique d'urbanisation de la ZAC Gramont, il est proposé, d'abaisser la hauteur autorisée à **l'Article 10** à 11 mètres (soit R+2) pour le secteur **UBc**, comme dans le règlement de la zone **2AUb2**.



Traduction réglementaire proposée :
Cette modification concerne un changement dans le règlement écrit (4a).

- **Règlement écrit**

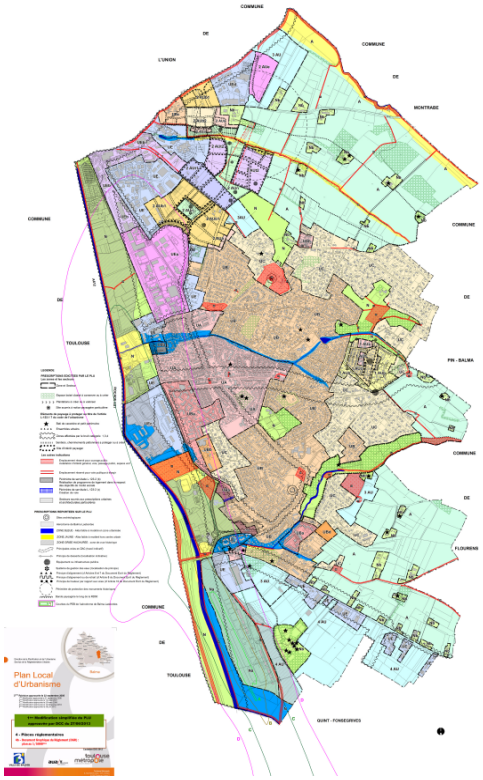
ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(…)

3 - Dans le secteur **UBc**, la hauteur maximale autorisée est maximum de ~~14m~~ 11m, sans dépasser ~~R+3~~ R+2.

(…)

3.2.5. Évolution du secteur UE, sur le secteur de Gramont / Prat Gimont



Objectifs : Afin de permettre une implantation et une intégration qualitative des nouveaux projets sur le quartier de Gramont / Prat Gimont, il est proposé de transformer une partie de la zone **UE** de ce quartier en secteur **UEb**.

L'évolution proposée du zonage répond à une évolution du contexte territorial (livraison de Vidailhan, obsolescence de cette zone d'activités, mutations foncières en cours) qu'il est aujourd'hui nécessaire d'anticiper. Cette proposition de réponse est coordonnée avec le zoom « franges de la ZAC Balma-Gramont » de l'étude urbaine pilotée par la commune de Balma, portant notamment réflexion sur la requalification du quartier de Prat Gimont, secteur identifié comme stratégique (proximité métro, ZAC). Cette réflexion spécifique permettra de déterminer des orientations d'aménagement à l'échelle du quartier de Prat Gimont.

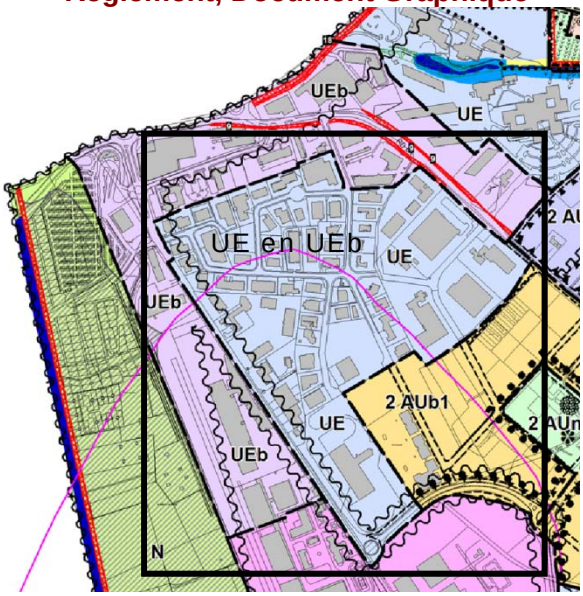
L'application des dispositions du secteur **UEb** favorisera l'implantation de nouvelles constructions en harmonie avec les bâtiments tertiaires de la ZAC Gramont riveraine. En effet, les dispositions actuelles de la zone **UE** apparaissent trop restrictives pour permettre une requalification homogène du quartier avec la ZAC. Cette modification permettra aussi une plus grande souplesse dans la conception des projets, notamment au niveau de l'implantation des bâtiments, de leur hauteur ainsi que de l'emprise au sol et des places de stationnement exigées (articles 6, 7, 8, 9, 10 et 12).

L'approche négociée des projets menée par la collectivité s'en trouvera renforcée, au profit d'un renouvellement qualitatif du quartier de Prat Gimont et d'une intégration adaptée des constructions dans l'environnement existant. En effet, les possibilités de dérogations aux règles strictes de la zone UE offertes par les dispositions de la zone **UEb**, ne sont applicables que sous réserve de présentation d'un plan masse à la collectivité.

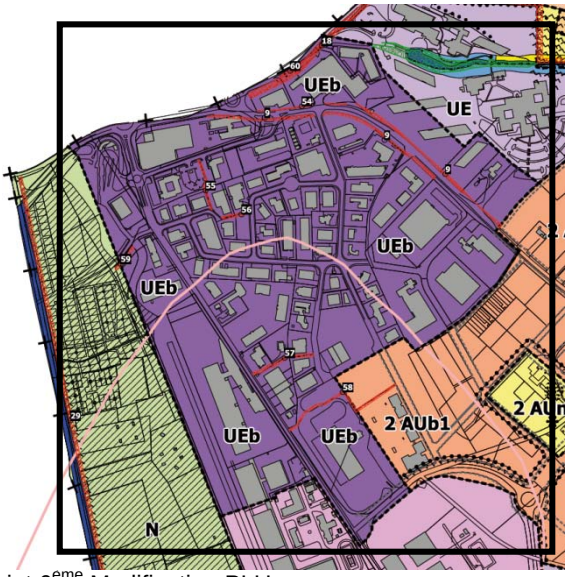
Traduction réglementaire proposée :

Ces modifications concernent le document graphique du règlement (4b) en transformant la zone **UE** encadrée en secteur **UEb**.

- **Règlement, Document Graphique**



PLU Opposable Rev3 Modification simplifiée n°1



Projet 6ème Modification PLU

3.3. Modifier le seuil de déclenchement de la servitude pour l'accueil de logements sociaux

Objectifs : Afin d'affirmer sa volonté et ses objectifs de mixité sociale sur son territoire, la ville de Balma souhaite compléter son PLU avec certains dispositifs du code de l'urbanisme, par l'article L 123-1-5 II,4°, lui permettant d'imposer dans les nouvelles opérations de logements un pourcentage de logements sociaux.

D'autre part, en faisant partie de Toulouse Métropole, le PLU de la ville de Balma doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) qui a été adopté par le Conseil Communautaire de Toulouse métropole le 17 mars 2011. Toulouse Métropole, compétent pour piloter la programmation du logement social des 37 communes membres, a adressé aux Maires concernés des objectifs à atteindre pour l'accueil et la production de ces logements et les moyens susceptibles d'être mobilisés pour les respecter. Une Charte a, par ailleurs, été signée entre Toulouse Métropole, la Fédération des Promoteurs Constructeurs, le Groupement Départemental HLM et le Syndicat des Aménageurs afin de favoriser la production de logement social de façon harmonisée et équilibrée sur l'ensemble du territoire de Toulouse Métropole, dans une recherche de diversité et de mixité.

Le 18 janvier 2013, la loi dite « loi Duflot » impose aussi que sur une commune, 25% des résidences principales soient destinées à des logements sociaux en 2025. Il est donc proposé de compléter, aux articles 2 des zones **UA**, **UB** et **UC** la rédaction de l'alinéa relatif aux demandes de production de logements sociaux pour les opérations d'aménagement et les constructions à usage d'habitations :

- En appliquant l'obligation de réaliser 25% de logement locatif sociaux aux opérations d'aménagement qui produisent de l'habitat individuel à partir d'un seuil de 4 lots ou 4 logements (Articles 2 des zones **UA**, **UB**, **UC**).
- En appliquant l'obligation d'affecter 25% du nombre de logement à du locatif social aux constructions de plus de 630m^2 de surface de plancher à l'Article 2 du règlement des zones **UA**, **UB**, **UC** conformément aux recommandations du commissaire-enquêteur. Pour éviter les confusions, il est proposé de supprimer la référence aux 12 logements qui était mentionnée dans le **Caractère de la zone** et dans les **Dispositions générales**.

La référence à cet alinéa est mise à jour dans les **« Dispositions générales »**, et les **« Caractères des zones »**.

Traduction réglementaire proposée :

- **Règlement écrit**

Les dispositions retenues au document écrit du règlement

Dispositions générales

5- IL COMPORTE EGALEMENT :

(…)

- ~~**Au titre de l'article** L.123-1-5-16 sur les zones **UA, UB, UC, 1AU** pour la réalisation de programme avec un minimum de 25% de logements sociaux pour les opérations supérieures ou égales à 12 logements ou 700m² SHON nécessaire à la constitution de quartiers mixtes et diversifiés.~~

- **des dispositions en faveur de la mixité sociale :**
  Hors dispositions spécifiques, en zones **UA**, **UB**, **UC**, sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L 123-1-5-II,4° du Code de l'Urbanisme, toute opération d'aménagement supérieure ou égale à 4 logements ou lots destinés à l'habitation ou de construction supérieure ou égale à 630m² de surface de plancher à usage d'habitat, devra affecter un minimum de 25% du nombre de lots ou de logements à du logement locatif social.

(…)

Aux caractères des zones UA, UB, UC

Caractère de la zone

(…)

L'ensemble de cette **zone UA/UB/UC** est concernée par l'article ~~L 123-1-5-16~~ L 123-1-5-II,4° du Code l'Urbanisme. Afin de permettre l'implantation de projets assurant la mixité et la diversité des programme d'habitat sur la commune de Balma toute opération d'aménagement supérieure ou égale à 4 logements ou lots destinés à l'habitation ou de construction supérieure ou égale à 630m² de surface de plancher à usage d'habitat, devra affecter un minimum de 25% du nombre de lots ou de logements à du logement locatif social.

. avec ~~un minimum de 25% de logements sociaux pour les opérations supérieures ou égales à 12 logements soit supérieures ou égales à 700m2 de SHON (Surface hors Œuvre Nette).~~

Disposition applicables aux zones UA, UB, UC

ARTICLE UA, UB, UC 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(…)

Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article ~~L 123-1-5-16~~ L 123-1-5-II,4° du Code de l'Urbanisme, toute opération d'aménagement supérieure ou égale à 4 logements ou lots destinés à l'habitation ou de construction supérieure ou égale à 630m² de surface de plancher à usage d'habitat, devra affecter un minimum de 25% du nombre de lots ou de logements à du logement locatif social. ~~où il est demandé un minimum de 25% de logements sociaux pour les opérations supérieures ou égales à 700m2 de SHON (Surface hors Œuvre Nette).~~

(…)

3.4. Évolutions et mise à jour de certains points réglementaires

Est remplacé dans tout le règlement écrit :

- La référence à l'article **L.123-1-7°** remplacée par l'article **L 123-1-5-III, 2°** du Code de l'Urbanisme concernant le bâti de caractère à protéger.
- La référence à l'article **L.123-1-16°** remplacée par l'article **L 123-1-5-II, 4°** du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes pour l'accueil de logements sociaux.
- La référence à la **SHON** (Surface Hors Œuvre Nette) remplacée par « surface de plancher ». La notion de surface de plancher Hors œuvre est supprimée.
- La référence à la « Communauté d'Agglomération » est remplacée par « Toulouse Métropole ».
- La référence au **S.D.A.T.** (Schéma directeur de l'Agglomération Toulousaine) est remplacée par la référence au document qui lui a succédé, le **SCot** (Schéma de cohérence Territorial).
- La référence au **CEAT** est remplacée par sa nouvelle appellation **DGATA**
- A l'article 4 des dispositions générales du Règlement écrit, **« Adaptations mineures »,** l'article L123-1 du Code de l'urbanisme est mis à jour **L123-1-9**.
- La référence «~~de lotir~~» est supprimée dans l'expression et remplacée par «d'aménager», « Le permis ~~de lotir~~ d'aménager ».
- Dans les caractères des zones **3AU** et **4AU** est supprimée la notion de « C.O.S.=0 »

3.4.1. Au Règlement écrit

A) DANS LE CHAPITRE DES « DISPOSITIONS GENERALES »

- Ce chapitre est globalement mis à jours sur plusieurs points d'actualisation :
  - Mise à jour du nombre de secteurs et zones du PLU,
  - Ajout de références au Code de l'urbanisme et nouvel appellation des articles de loi,
  - Pour plus de cohérence, déplacer la référence au document de la « Charte environnementale pour l'aérodrome de Balma » de l'alinéa relatif aux Voies bruyantes à l'alinéa relatif à l'aérodrome de Balma Toulouse Lasbordes.
  - Suppression de la référence à la Charte communale avec les opérateurs téléphonique, document non ratifié à ce jour.

- Afin de permettre plus de constructibilité sur les différents secteurs de la commune et ne pas pénaliser les parcelles de petites tailles, il est proposé de supprimer l'alinéa 5.9 relatif à la prise en compte de l'emprise au sol des piscines dans le calcul des emprises aux sols (Article 9)

~~**5.9- Prise en compte de l'emprise au sol des piscines**~~
~~Les piscines sont comptées dans l'emprise au sol des constructions aux articles 9 du Document Ecrit du Règlement des zones du PLU de Balma en vertu de l'Arrêté du Conseil d'Etat du 21 mars 2008 n° 296.239.~~

B) MISE A JOUR DES CARACTERE DE ZONE

Les caractères de toutes les zones impactées dans cette procédures (paragraphe en en-tête des règlements de chaque zone) sont au cas par cas mis à jour afin d'actualiser les différents points modifiés dans cette procédure (mise à jour de la surface des zones, etc…).

C) ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pour affirmer ses exigences dans l'accueil de projets prenant en compte l'environnement, la commune de Balma propose dans cette modification, pour les zones **UA**, **UB**, **UC, UE, 1AU**, **2AU** et **N** d'ajouter deux alinéas supplémentaires à l'exigence dans la mise en œuvre de projets respectueux d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale :

- Respect de la nature et morphologie des sites,
- Respecter dans les projets l'orientation des bâtiments suivant les façades concernées.

3- Mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale.
La conception des projets d'aménagement d'ensemble doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
- la construction de bâtiment économe en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,
- respecter la pente naturelle du terrain,
- l'optimisation de l'orientation des façades des bâtiments.

D) ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Toulouse Métropole a la compétence de la gestion des voiries des communes de son territoire. Afin d'être en cohérence avec les principes de voiries qu'il a édicté, il est proposé dans cette modification du PLU de la ville de Balma aux Articles 3 des zones **UA**, **UB**, **UC**, **UE** **1AU**, de compléter l'Article 3 afin d'être cohérent avec la rédaction « type » de l'Article 3 « Accès et voirie » mis en place par Toulouse Métropole :

- des règles spécifiques de défense incendie,
- un alinéa spécifique aux caractéristiques des accès et voiries nouvelles (ouvertes ou non à la circulation) ou voie en impasse, réalisés par les futurs pétitionnaires,
- mise en cohérence du dimensionnement et des caractéristiques des cheminements piétons et pistes cyclables,
- un alinéa est ajouté en fin d'article afin de respecter les largeurs nécessaire aux cheminements des personnes handicapées.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.
Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

~~1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.~~

~~1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.~~

~~1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.~~

1.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – Voiries nouvelles

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.

Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

~~L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :~~
~~2.1. Pour toutes les voies~~
~~- 10 mètres d'emprise et 6 mètres de chaussée.~~
~~2.2. Pour les voies en impasse~~
~~- 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour toutes les voies,~~

~~- leur longueur ne peut excéder 80 mètres. Le dispositif de retournement devra être compatible avec les règles de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ...~~
~~- si la voie en impasse dessert au plus deux habitations, aucun dispositif de retournement n'est exigé.~~
~~2.3. D'autres caractéristiques de voies (différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1.) peuvent être :~~
~~- Acceptées si elles répondent au vu du Plan de Masse :~~
~~. à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,~~
~~. à une meilleure conception de l'espace urbain.~~
~~- Le permis de lotir ou de construire doit définir précisément ces caractéristiques.~~
~~- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir des transports en commun, voies assurant des liaisons entre quartiers, ...).~~
~~2.4 D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées pour les voies en impasses desservant des opérations jusqu'à 4 logements avec une largeur de voie de 5 mètres minimum.~~

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- L**es voies à double sens** doivent avoir :
  - . Une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
  - . Une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.

- **Les voies en sens unique** doivent avoir :
  - . Une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  - . Une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.

- **En cas d'impasse** :

Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
- Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

2.2.1. **Pour toutes les voies** :
Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.

2.2.2. **Pour les voies en impasse** :
Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres, y compris, s'il y a lieu, le dispositif de retournement.
Cette disposition ne s'applique pas aux opérations n'entraînant pas la création de :

- Plus de 2 lots destinés à recevoir une construction nouvelle ou des travaux sur un bâtiment existant entraînant la création d'une activité ou d'un logement nouveau.
- Plus de 400m² de surface de plancher.

Une transparence des impasses pour les modes doux pourra être exigée en fonction des contraintes techniques.

2.3. Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture des pistes cyclables et/ou des chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

La largeur des voies cyclables ne devra en aucun cas être inférieure à :
- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

La largeur des chemins piétonniers devra répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs.

2.4. **D'autres caractéristiques de voies**, différentes de celles évoquées aux alinéas ci-dessus, peuvent être :
- Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

Pour la zone **2AU** et **N** sont complétés les titres de paragraphes :

- « Accès » devient « Accès aux voies ouvertes à la circulation publique »
- « Piste cyclables » devient « Pistes cyclables et chemins piétonniers »

Pour la zone **2AU**, est ajouté en en-tête de cet article la définition générale des règles spécifiques en termes de défense incendie.

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.
Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

Pour les zones **A** et **N**, est ajouté à cet article :

- des règles spécifiques de défense incendie (nouvel alinéa 1.2),
- un alinéa spécifique aux caractéristiques des accès réalisés par les futurs pétitionnaires,
- un alinéa est ajouté en fin d'article afin de respecter les largeurs nécessaire aux cheminements des personnes handicapées.

1 - Accès

1.1 Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

~~1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.~~

1.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

1.3. Les accès sur la D. 16b, D. 50 et D 50 E, desservant plusieurs unités foncières doivent être groupés ou limités en nombre dans la mesure du possible.

1.4. Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la R.N. 126.

1.5. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :
- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie nouvelle

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

- plate-forme : 10 mètres.
- largeur de la chaussée : 6 mètres

3 - Pistes cyclables

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, conformément au Schéma Directeur ~~de pistes~~ du réseau cyclable prévu par ~~la commune~~ Toulouse Métropole. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :
- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

La largeur des chemins piétonniers devra répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs.

E) ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toulouse Métropole a la compétence de la gestion de l'assainissement, des réseaux d'eau et de collecte des déchets. Afin d'être en cohérence avec les principes qu'il a édicté dans ces domaines, il est proposé dans cette modification du PLU de la ville de Balma de compléter l'Article 4 avec les règles « type » de l'Article 4 « Desserte par les réseaux » mis en place par Toulouse métropole.

Aussi, pour être homogène avec tout le règlement, est remplacé dans toutes les zones les titres des alinéas « Eau potable » en « Réseau d'alimentation en eau »

Pour les zones **UA**, **UB**, **UC, 1AU, A** et **N** sont ajoutées les règles de respect des normes de défense incendie.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ~~Eau potable~~ Réseau d'alimentation en eau :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisation des services de sécurité.

Pour les zones **UA**, **UB**, **UC**, **UE, 1AU** sont ajoutées des règles spécifiques aux bâtiments réservés aux stockages et collectes des déchets

4 - Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage.

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 de Toulouse Métropole (voir annexe).

Le dispositif de collecte nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6,7 et 11 relatif aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

Pour la zone **UE, A** et **N**, afin d'être en cohérence et complet avec les règles d'assainissement individuel à mettre en œuvre, est remplacé le paragraphe relatif à ce type d'assainissement.

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement de Toulouse métropole donné en annexe du PLU.
En l'absence de réseau communal d'assainissement, les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement de Toulouse métropole et conformes aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols jointe joint dans les annexes sanitaires du présent PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

~~Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non collectif sont autorisés. Une étude particulière justifiant les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions et le choix du mode et du lieu de rejet devra être réalisée.~~

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

. Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.
. En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.
. Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

Pour toutes les zones concernées :
Il est supprimé à l'alinéa 2.3 Eaux pluviales, la référence à la desserte par caniveaux.

2.3. Eaux pluviales :

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement de Toulouse Métropole donné en annexe du PLU.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement ~~et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau~~.

F) ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour les zones **UE** et **N**, il est supprimé en cohérence avec les dispositions de la Loi ALUR, la règle de la taille minimum de parcelle à 2500m^2 en l'absence de réseau d'assainissement collectif.

ARTICLES UE et N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

~~En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des nouvelles unités foncières devra être de 2500m².~~
Néant

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

Pour la zone **UA**, il est ajouté que les constructions devront aussi s'implanter par rapport aux espaces publics et notamment les espaces verts. Il est aussi ajouté que cette règle ne s'applique pas à l'alinéa 4, cet alinéa étant spécifique à des voies départementales identifiées.

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

1 - Excepté les voies signalées aux alinéas 2, 3 et 4 ci-dessous, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou futures et des espaces publics.

(…)

Pour la zone **UB**, afin d'être à jour avec les noms de voies réalisées à ce jour sur la commune, l'alinéa relatif à l'implantation à 5 mètres des constructions pour certaines voies (Alinéa 2), est mis à jour. La référence à la RD 50^{E} est supprimée et la déviation à Lasbordes de la RD70 est remplacée par l'avenue Suzanne Langlen réalisée à ce jour.

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

(…)

2 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de **5 mètres** de la limite d'emprise des voies suivantes:

- Avenue de la Plaine (R.D. 50 E)
- ~~de la R.D. 50 E déviée (emplacement réservé n°3)~~
- Avenue Charles De Gaulle (R.D.70) ~~et de sa déviation à Lasbordes~~
- Avenue Suzanne Lenglen
- Route de Mons (R.D. 50)
- Route de Flourens (R.D. 57)
- Avenue des Arènes

(…)

Pour les zones **UA**, **UB**, **UC**, **UE**, **UEb**, **1AU** afin de répondre à la demande de la Direction Départementale des Territoires de la Haute Garonne par courrier du 25 juillet 2013, il est proposé d'ajouter à l'alinéa relatif aux lotissements et ensembles d'habitations, la règle d'implantation soit à l'alignement de ces limites ou soit à un retrait minimal de 1 mètre.

ARTICLES UA, UB, UC, UE, 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(…)

5.2. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis ~~de lotir~~ d'aménager doit définir précisément ces règles ~~d'implantation.~~ qui devront respecter une implantation à l'alignement ou un retrait minimal de 1 mètre.

(…)

H) ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les zones **UA**, **UB**, **UC** :

Afin de répondre à la demande de la Direction Départementale des Territoires de la Haute Garonne par courrier du 25 juillet 2013, il est proposé d'ajouter à l'alinéa relatif aux lotissements et ensembles d'habitations, la règle d'implantation soit à l'alignement de ces limites ou soit à un retrait minimal de 1 mètre.

ARTICLES UA, UB et UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(…)

2.2. Dans les lotissements ou les ensembles d'habitations, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
Le permis ~~de lotir~~ d'aménager doit définir précisément ces règles ~~d'implantation.~~ qui devront respecter une implantation à l'alignement ou un retrait minimal de 1 mètre.

(…)

Afin d'être plus clair dans la rédaction et l'instruction des demandes d'urbanisme sur la pris en compte des constructions par rapport aux limites séparatives, il est proposé de supprimer l'expression « lots jouxtant ».

ARTICLES UA, UB et UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans les lotissements ou les ensembles d'habitations, à l'exception des ~~lots jouxtant les~~ limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.

(…)

I) ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- **à l'alinéa « Couleurs et matériaux »**

Pour toutes les zones : Afin de permettre une meilleure conception des projets avec des matériaux contemporains qui pourraient apporter une qualité supplémentaire aux architectures proposées à la commune, il est proposé de supprimer les mentions relatives aux demandes d'enduits pour les façades en matériaux brut et d'enduits grossiers teintés.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Couleurs et matériaux

1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

~~Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilités en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.~~

~~Les enduits grossiers doivent être teintés.~~

(…)

- **à l'alinéa « Couleurs et matériaux »**

Pour la zone UA : Afin de permettre une meilleure conception des projets avec des matériaux contemporains qui pourraient apporter une qualité supplémentaire aux architectures proposées à la commune, il est proposé de supprimer les mentions relatives à la demande d'enduits grossiers qui devaient être teintés. Un alinéa est ajouté pour interdire les imitations de matériaux (fausse pierre, faux bois, fausse brique, et…).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Couleurs et matériaux

1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

~~Les enduits grossiers doivent être teintés.~~

1.2. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombage.

(…)

- **à l'alinéa « Toitures »**

Pour toutes les zones : Il est proposé d'ajouter un alinéa à ce paragraphe afin permettre l'accueil de construction en toitures terrasses sous condition de bonne insertion architecturale.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

3 - Toitures

Les matériaux de couverture seront à dominante en tuile de surface courbe. La pente des toitures 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 ;
- en cas de mise en place de toiture terrasse si l'intérêt architectural le justifie ;

dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire,…) ;

(…)

- **à l'alinéa « Clôtures »**

  Pour toutes les zones (hors zones **3AU** et **4AU**) : Afin de permettre une meilleure conception des clôtures, il est proposé une nouvelle écriture de ce paragraphe pour :

  - respecter les règles du PPRi de la zone inondable
  - regrouper les alinéas généraux relatifs à la nature des clôtures

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

4 - Clôtures

Dans tous les cas :

- Les clôtures en zone inondable respecteront le règlement du PPRi ;
- Les clôtures devront s'intégrer esthétiquement et prendre en compte leur environnement urbain et paysager ;
- Les murs en parpaings (béton ou terre cuite) seront enduits sur les deux faces et traités en harmonie avec les façades du bâtiment correspondant;
- Toute clôture de type industriel (exemple : plaque de ciment) est interdite ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

(…)

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

(…)

- **à l'alinéa « Clôtures »**

  Pour les zones UA, UB, UC, et 1AU : Afin de permettre une meilleure conception des clôtures, il est proposé une nouvelle écriture de ce paragraphe pour :

  - imposer des enduits de qualité et sur les deux faces des clôtures
  - pour les clôtures en limites séparatives, permettre des hauteurs de 2 mètres
  - pour les clôtures en limites de voies, reprendre et simplifier l'écriture de la règle pour afficher une hauteur totale des clôtures à 1,80 mètres.
  - en dehors des clôtures édifiées le long des voies correspondant aux axes classés bruyant repérés en Annexe « 5d -Voies bruyantes », spécifier la nature de ces constructions avec murs pleins à 1,20m sans dépasser 1,80m.
  - préciser la règle pour les clôtures sur murs de soutènement.
  - supprimer les alinéas spécifiques à l'autorisation de clôtures particulières, ces alinéas n'ayant pas d'usages particuliers dans les autorisations d'urbanismes.

  La réécriture de cet alinéa permettra aussi d'une meilleure lisibilité pour tous et une instruction plus claire des demandes administratives.

ARTICLES UA, UB, UC et 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

4 – Clôtures

(…)

4.1. ~~Les clôtures en limites séparatives,~~ En limites séparatives, les clôtures avec ou sans mur de soutènement ~~si elles existent,~~ doivent respecter une hauteur maximale de ~~1,80~~ 2 mètres ~~et seront constituées, soit d'un grillage, soit d'un mur plein.~~ comptée par rapport au niveau de terrain le plus haut.

4.2. En bordure de voies et emprises publiques :

4.2.1. Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres pris par rapport à l'espace public : voies, rues, trottoirs, places, espaces verts.

4.2.2. Hormis les clôtures édifiées le long des axes classés bruyants (cf. Annexe « 5d -Voies bruyantes »), les clôtures seront constituées d'un mur plein de 1,20 mètres maximum, surmonté ou non d'un dispositif ajouré, le tout ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,80 mètres.

4.2.3. Pour les clôtures composées d'une partie de soutènement de terres en remblais, supérieure à 0,60m comptés à partir du domaine public, une hauteur supplémentaire est autorisée dans les conditions suivantes :

- cette hauteur supplémentaire est inférieure ou égale à la hauteur du soutènement dans la limite d'1 mètre maximum;
- cette hauteur supplémentaire est traitée par un dispositif ajouré ;

~~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 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.~~
~~De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers.~~

~~4.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises uniquement si la configuration du terrain par rapport à la voie publique l'impose. Cas de forte pente ou de dénivelé supérieur à 30 %.~~

~~4.4. Les murs de soutènement en limite séparative, utilisés comme clôture ou support de clôture, sont autorisés sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80m maximum en mur plein par rapport au terrain de niveau bas. Sur ces murs de soutènement, seuls sont autorisés les grillages, haies plantées ou muret de 60cm surmontés d'un grillage pour des clôtures d'une hauteur maximale de 1,80m.~~

(…)

- **à l'alinéa « Clôtures »**

Pour la zone **UE**, supprimer les alinéas spécifiques à l'autorisation de clôtures particulières, ces alinéas n'ayant pas d'usages particuliers dans les autorisations d'urbanisme.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

4 - Clôtures

(…)

~~4.3 Dans les secteurs **UEa**, **UEb** et **UEc**, d'autres types de clôtures sont autorisés si des impératifs de sécurité l'exigent.~~

(…)

~~4.6 D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.~~

(…)

- **à l'alinéa « Clôtures »**

Pour les zones **A**, **N**, afin de permettre une meilleure conception des clôtures, il est proposé une nouvelle écriture de ce paragraphe pour :

- respecter les règles du PPRi de la zone inondable
- imposer des enduits de qualité et sur les deux faces des clôtures
- pour les clôtures en limites séparatives, permettre des hauteurs de 2 mètres

ARTICLES A et N 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

3 - Clôtures

Dans tous les cas :

- Les clôtures en zone inondable respecteront le règlement du PPRi ;
- Les murs en parpaings (béton ou terre cuite) seront enduits sur les deux faces et traités en harmonie avec les façades du bâtiment correspondant;
- Toute clôture de type industriel (exemple : plaque de ciment) est interdite ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

~~3.1. Tous types de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardage…) sont interdits.~~

~~3.2. En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées et sans soubassement.~~

~~3.3. Les murs de soutènement en limite séparative, utilisés comme clôture ou support de clôture, sont autorisés sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 1,80m maximum en mur plein par rapport au terrain de niveau bas. Sur ces murs de soutènement, seuls sont autorisés les grillages, haies plantées ou muret de 60cm surmontés d'un grillage pour des clôtures d'une hauteur maximale de 1,80m.~~

~~De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers.~~

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

En limites séparatives, les clôtures avec ou sans mur de soutènement doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres comptée par rapport au niveau de terrain le plus haut.

- Ajouter en zone **UA**, à l'alinéa relatif à la protection architecturale au titre de l'article L-123-1-5-III,2° du Code de l'urbanisme, la référence au code de l'urbanisme et le fait que tous travaux seront soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

5 - Protection architecturale et urbaine au titre de l'article L 123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme

Le bâti de caractère et les ensembles urbains délimités au plan graphique conformément à la légende sont protégés au titre de l'article L 123-1-5-III,2° du Code de l'urbanisme. Tous les travaux de réfection seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

(…)

J) ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les zones **UA, UB, UC** et **A** :

- Afin de permettre une meilleure intégration des places de stationnement sur les futures parcelles aménagées, est supprimée la demande de réaliser une place de stationnement couverte sur les 2 places demandées.

ARTICLES UA, UB, UC et A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

(…)

1 - Constructions à usage d'habitat

Seront exigés :

1.1. Deux places de stationnement par logement comportant plus de 25 m² de ~~S.H.O.N~~.surface de plancher ~~dont une couverte~~.

(…)

Pour les zones **UB**, **UC**, **UE**, **1AU** :

- Afin de pouvoir autoriser certain projet où la réalisation du nombre de places de stationnement est impossible, est ajouté comme en zone UA la possibilité d'utiliser en concession des places de stationnement dans un parc de stationnement public ou privé.

ARTICLE UB, UC, UE et 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

(…)

8- Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il peut être tenu quitte de son obligation en obtenant une concession dans un parc public ou privé de stationnement.

Pour les zones UA, UB, UC, UE :

Pour être en cohérence avec les documents administratifs en cours et être plus clair dans les demandes d'urbanisme :

- est complétée la notion de « changement d'affectation » en ajoutant « changement de destination »
- Est ajouté la notion de « tranche de xm^2 » de surface de plancher.

K) ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les zones **UB**, **UC**, **1AU**, la référence au coefficient d'occupation du sol (COS) est supprimée en cohérence avec l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) en Mars 2014.

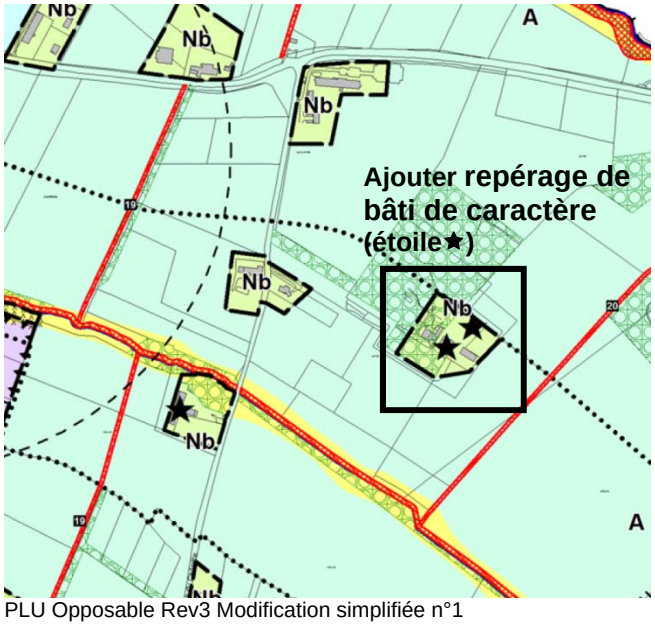
En application de l'article L 123-3 du Code de l'urbanisme relatif aux règles applicables en Zones d'Aménagement Concertées (ZAC), il est permis de « déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments», les seuils de références en mètre carré sont donc conservés au zone **1AU** et **2AU**.

3.4.2. Au Document graphique du règlement

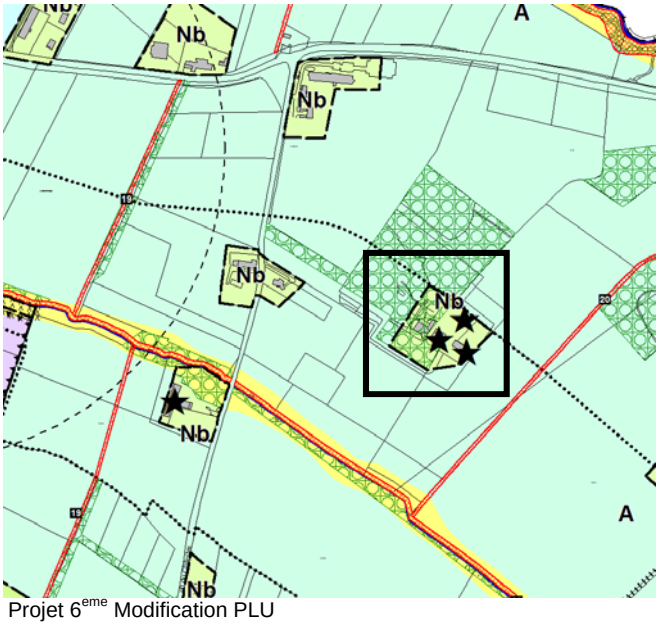
(autres que les mofifications apportées dans cette procédure au parties 3.1 et 3.2)

- Repérage de bâti de caractère

Il est proposé dans cette modification d'ajouter sur un ensemble patrimonial déjà identifié sur le document graphique du règlement, un élément graphique de repérage de bâtiments de caractère (étoile★) à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° (ancien L-123.1.7).
Cette modification permettra de pouvoir autoriser un projet architectural de qualité pour compléter cet ensemble de bâtiment.



PLU Opposable Rev3 Modification simplifiée n°1



Projet 6eme Modification PLU

- Autres mise à jours graphique

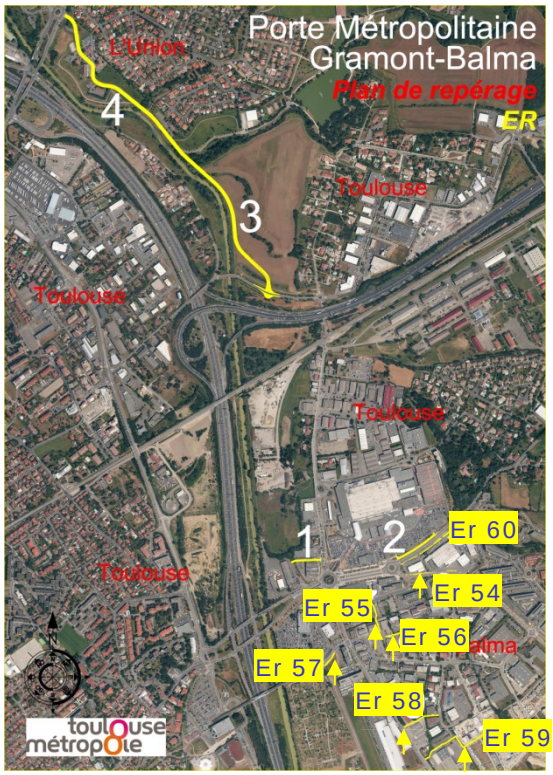
- Mise à jour du fond parcellaire et bâti avec le cadastre 2013

3.5. Création d'emplacements réservés et mise à jour de la liste

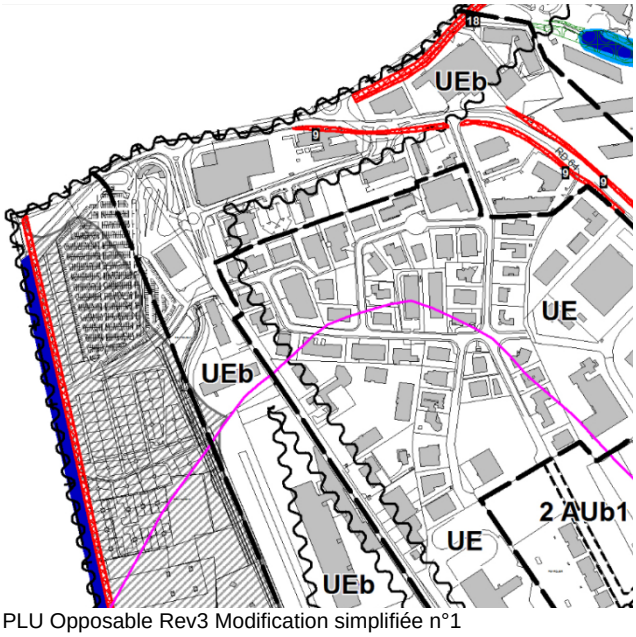
- Création de plusieurs emplacements réservés N° 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 pour la réalisation de cheminement cycles et piétons sur le site de Gramont / Prat Gimont

En 2013, Toulouse Métropole a mené sur le site de Gramont, une étude de circulation nommée « Etude de desserte multimodale du secteur Balma Gramont : Porte Métropolitaine ». Cette étude a été l'occasion d'une réflexion approfondie sur le développement de ce secteur urbain à l'horizon 2015 et 2020, et ses répercussions sur l'évolution des infrastructures de voirie de ce secteur.
Suite à cette étude, plusieurs actions majeures ont été repérées dont des actions spécifiques d'aménagements dites d'intégration des « modes actifs » (cycles et piétons) autour du métro et donc particulièrement sur le quartier de Prat Gimont.

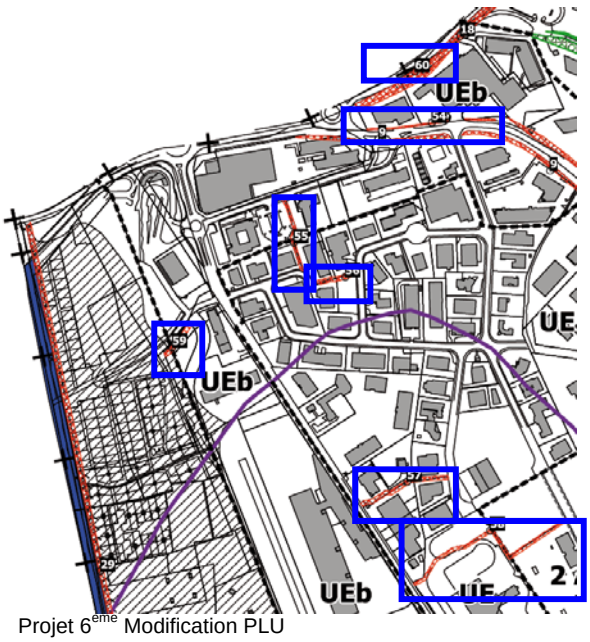




Pour permettre d'aménager ces différentes continuités cycles et piétons, Toulouse Métropole souhaite, dans cette 6ème modification du PLU, intégrer sept emplacements réservés à son bénéfice qui permettront d'acquérir les emprises nécessaires à la réalisation de ces infrastructures.



PLU Opposable Rev3 Modification simplifiée n°1



Projet 6ème Modification PLU

- Autres mises à jour :

- Cheminements piétons et cycles : les emplacements réservés désignés comme « réseau cyclables et piétonniers » au bénéfice de la commune : ER 21, 28, 30, 33 et 34 passent au bénéfice de Toulouse Métropole ayant la compétence pour ces aménagements.
- Suppression de la servitude L.123-2c Avenue de la Plaine : la voirie a été réalisée en 2014 et en cours de réception dans le domaine public.
- Mis à jour de la surface de la servitude L.123-2b Avenue de La Plaine : de 51 300m2 à 28 950m2, le programme ayant été réalisé en 2014 sur la partie nord mais conservé dans sa partie sud toujours en cours d'étude.

Liste des emplacements réservés

I – voies de communication

1-1 Projets de ligne de bus en site propre et futurs transports collectif

Opération	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
~~1~~	Aménagement du carrefour R.N. 126 / R.D. 16 Parking de rabattement	Supprimé (PLU Modif2)	
~~2~~	Aménagement de carrefour - R.N. 126 / R.D. 57, - Section courante RN 126	Supprimé (PLU Modif2)	
~~3~~	Déviation de la R.D. 50 E (Avenue de la Plaine)	Supprimé (PLU Modif4)	
~~4~~	Voie nouvelle liaison métro le long du CEAT	Supprimé (PLU Modif2)	
~~5~~	Rue de la Tuilerie Liaison R.D. 64 D / RD64e	Supprimé (PLU Modif4)	
6	Création ligne TCSP vers Toulouse sur la RN 126	S.M.T.C.	4 200m2
		TOTAL 1	**4 200m2**

1-2 Projets de voiries

Opération	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
7	Aménagement des abords de la R.D. 112	Toulouse métropole	23 000m2
~~8~~	ZAC GRAMONT Rue Saint Jean-Vidailhan Elargissement de la R.D. 64 D	Supprimé (PLU Modif4)	
9	ZAC GRAMONT Aménagement de la R.D. 64 (tronçon existant) Avenue G. Pompidou	Toulouse métropole	4 100m2
10	Aménagement du carrefour de la RD 50 avec le Chemin de la Linasse	Toulouse métropole	1 800m2
11	Aménagement route de Pin Balma (R.D. 70) et réseau cyclable et piétonnier	Toulouse métropole	1 050m2
12	Redressement du chemin du Chapitre (V.C. 2)	Toulouse métropole	1 430m2
13	Elargissement de la R.D. 16 B et raccordement au chemin de Lasbordes	Toulouse métropole	19 700m2
~~14~~	Accés Rue de la Bourdette / Bicentenaire (Floréal)	Supprimé (PLU Modif4)	
~~15~~	Aménagement de sécurité du carrefour Rue Saint Jean / Avenue de Toulouse	Supprimé (PLU Modif4)	
~~16~~	Lasbordes - Place de la Liberté	Supprimé (PLU Modif4)	
17	Aménagement de sécurité d'un carrefour Route de Flourens (RD 57)	Toulouse métropole	1 530m2
60	Aménagement Bus (priorisation) et cycles/pietons (n°5)	Toulouse métropole	235m2
		TOTAL 2	**52 845m2**

1-3 Projets de cheminements piétons et cycles

Opération	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
18	Elargissement de la R.D. 112/Gramont	Toulouse Métropole	1 670m2
19	Elargissement chemin Al Riou / Seillonne	Commune	8 200m2
20	Elargissement Chemin Le T / Seillonne	Commune	5 000m2
21	Elargissement Avenue G. Clémenceau (RD70) **(point 2.2 de la Modification 4 du PLU)**	~~Commune~~ Toulouse métropole	1 120m2
22	Elargissement de la Rue du Chapître	Toulouse métropole	780m2
~~23~~	Liaison Rue de l'europe / Av des Arênes	Supprimé (PLU Modif5)	
24	Liaison Hers ligne de bus en site propre	Commune	1 775m2
25	Liaison RD 50 / Noncesse par le Chemin de la Roudette	Toulouse métropole	4 190m2
26	Lasbordes, liaison RD 16b vers Chemin de Nollet	Toulouse métropole	850m2
27	Réseau cyclable et piétonnier (Seillonne)	Toulouse métropole	38 200m2
28	Réseau cyclable et piétonnier (Garrigue) jusqu'à la RD 112	~~Commune~~ Toulouse métropole	23 440m2
29	Réseau cyclable et piétonnier (Hers et Saune)	Toulouse métropole	45 700m2
30	Réseau cycable et piétonnier (Linasse)	~~Commune~~ Toulouse métropole	3 130m2
31	Liaision inter-quartier Lacoste / St Clair	Commune	2 250m2
32	Liaision inter-quartier St Clair / Av de la Linasse	Commune	395m2
33	Réseau cycable et piétonnier (Cyprié)	~~Commune~~ Toulouse métropole	2 320m2
34	Réseau cycable et piétonnier (Noncesse)	~~Commune~~ Toulouse métropole	23 100m2
35	Réseau cycable et piétonnier (liaison avec l'Hers)	Toulouse métropole	1 510m2
36	Réseau cycable et piétonnier (Chemin des Arnis et chemin de Rébude) et élargissement voirie et réseaux	Toulouse métropole	13 115m2
37	Réseau cycable et piétonnier vers Chemin de la Bordette	Toulouse métropole	155m2
52	Elargissement du ruisseau Noncesse	Commune	1 370m2
53	Réalisation d'une voie cyclable et d'un trottoir par élargissement de l'Avenue Gaston Doumergue – RD64	Toulouse métropole	990m2
54	Réseau cyclable et piétonnier Av. Georges Pompidou (n°6)	Toulouse métropole	310m2
55	Réseau cyclable et piétonnier Rue de la Tuilerie / av. Prat Gimont (n°7)	Toulouse métropole	430m2
56	Réseau cyclable et piétonnier Rue Citroën / av Prat Gimont (n°8)	Toulouse métropole	360m2
57	Réseau cyclable et piétonnier Rue de Vidailhan / Rue saint Jean (n°9)	Toulouse métropole	790m2
58	Réseau cyclable et piétonnier Rue Peugeot : Rue Saint Jean (n°10)	Toulouse métropole	1 180m2
59	Réseau cyclable et piétonnier Piste Hers / vers P+R (n°11)	Toulouse métropole	350m2
		TOTAL 3	**182 680m2**

II - Ouvrages publics

Opération	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m²
38	Parc public et cheminement piétonnier pour assurer la continuité vers la ZAC Gramont	Commune	49 400m2
39	Bassin d'orage (Arnis)	Toulouse métropole	5 185m2
40	Bassin d'orage (Benech)	Toulouse métropole	13 300m2
41	Extension complexe sportif Avenue de la Plaine	Commune	67 475m2
42	Equipements sportifs Avenue de la Plaine	Commune	20 115m2
43	Equipement à vocation social Passage Bourguignon	Commune	27 000m2
~~44~~	Equipement à vocation social Avenue de Flourens	Supprimé (PLU Modif5)	
45	Espace public boisé de la Linasse	Commune	24 100m2
46	Parc public et cheminement piétonnier le long du ruisseau de Noncesse **(Surface modifiée Modification 5 du PLU)**	Commune	3 400m2
47	Création et liaison piétonnière Av de Toulouse / Mimosas	Commune	795m2
48	Centre de loisirs Avenue du Calvel	Commune	7 715m2
49	S.N.C.F. Hers / Aérodrome	S.N.C.F.	43 250m2
50	Espaces verts et équipements socio-culturels Route de Mons	Commune	1 800m2
51	Espace public, continuité piétonne, équipement public Passage du Rouquet	Commune	406m2
		TOTAL 4	**263 941m2**
		TOTAL 1+2+3+4	**503 666m2**

Servitude L.123-2a Route de Castres : Périmètre de projet	Commune	266400m2
Servitude L.123-2a Avenue de La Plaine : Périmètre de projet	Commune	7150m2
Servitude L.123-2a Avenue des Arènes / Avenue de Toulouse : Périmètre de projet	Commune	23 220m2
~~**Servitude L.123-2c Avenue de La Plaine** : Création d'une voie à double sens de circulation, trottoir d'un côté, stationnement d'un côté, piste cyclable~~	~~Toulouse métropole~~	~~1400m2~~
Servitude L.123-2b Avenue de La Plaine : Réalisation de programme de logement dans le respect des objectifs de mixité sociale	Commune	~~51 300m2~~ 28 950m2
Servitude L.123-2b Avenue des Arènes Riou Gras : Réalisation de programme de logement dans le respect des objectifs de mixité sociale	Commune	18 850m2

3.6. Corrections d'erreurs matérielles

Sont mises à jour dans cette produre de 6ème modification du PLU certaines erreurs matérielles :

CARACTERE DE LA ZONE UA :

Mettre à jour le repérage du secteur **UAh** en supprimant le secteur de Lasbordes classé en zone **UA** lors d'une modification précédente.

Caractère de la zone

(…)
Cette zone comprend le centre-ville de Balma. Elle intègre également ~~l'ancien~~ le hameau ~~de Lasbordes et~~ des Anciens Paradoux (**UAh**), dont le tissu est à préserver.
(…)

ARTICLE 3AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Il est supprimé la référence à la zone **2AU** restée par erreur dans cette partie du règlement relatif à la zone **3AU**.

ARTICLE 3AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles admises à l'article ~~2AU/~~3AU 2 et que celles liées aux ouvrages publics d'infrastructures (voirie, eau, gaz, électricité) sont interdites.

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

Pour les zones **UA**, **UB** sont ajoutés un alinéa 9 en zone **UA** et 7 en zone **UB**, déjà présent en zone **UC**, rappelant la référence aux travaux possibles sur les bâtiments de caractère et ayant un intérêt architectural repérés au Document Graphique du Règlement. Cette mention avait été omise. Il convient de la rajouter compte-tenu de la présence d'éléments repérés au document graphique du règlement par une étoile dans les zones **UA** et **UB**.

ARTICLES UA et UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

(…)
9- (zone UA) 7- (zone UB). Les travaux sur le bâti de caractère délimité au plan graphique conformément à la légende, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'aspect architectural de la construction existante ou des ensembles urbains protégés au titre de l'article L 123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La règle des hauteurs pour la zone **UBb**, n'étant pas indiquée dans le règlement, il convient de la mentionner.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
(…)
1 - ~~Excepté le secteur **UBa et UBb**~~, La hauteur maximale des constructions doit être de 7 mètres.

2 - Dans le secteur **UBa** et **UBb**, la hauteur maximale autorisée est de 13,50 mètres. Sur le secteur **UBa** de l'avenue des Arènes les bâtiments devront respecter les hauteurs identifiées sur l'orientation d'aménagement de « Arènes Riou Gras » repérée au document graphique du Règlement du PLU.
(…)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Ajouter en zone **UA, UB, UC**, à l'alinéa relatif à la protection architecturale au titre de la référence au code de l'urbanisme et uniquement en **UA**, le fait que tous travaux seront soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

ARTICLES UA, UB et UC 11 - ASPECT EXTERIEUR
(…)
5 - Protection architecturale et urbaine au titre de l'article ~~L 123-1-5-7~~ L 123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme

Le bâti de caractère et les ensembles urbains délimités au plan graphique conformément à la légende sont protégés au titre de l'article ~~L 123-1-5-7~~ L 123-1-5-III,2° du Code de l'urbanisme. Tous les travaux de réfection seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

Cette mention avait été omise. Il convient de la rajouter puisqu'elle s'applique à des constructions localisées dans les zones **UA**, **UB** et **UC**.

CORRIGER DES ERREURS MATERIELLES DECELEES AU COURT DE L'ENQUETE 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,

Zone	**Superficies en hectares PLU Modif 6**
UB	208,98
UBa	32,27
UBb	4,67
UBc	5,07
UBd	2,16
TOTAL UB	253,14
UC	87,27
UCa	103,22
TOTAL UC	190,49

- dans l'article **2AU12** : remplacement des mentions « SHON » par celles à la « surface de plancher »,

- 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 p artir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

PRENDRE EN COMPTE LES OBSERVATIONS DEPOSEES DANS LES REGISTRES D'ENQUETE OU UNE DEMANDE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEE, A SAVOIR :

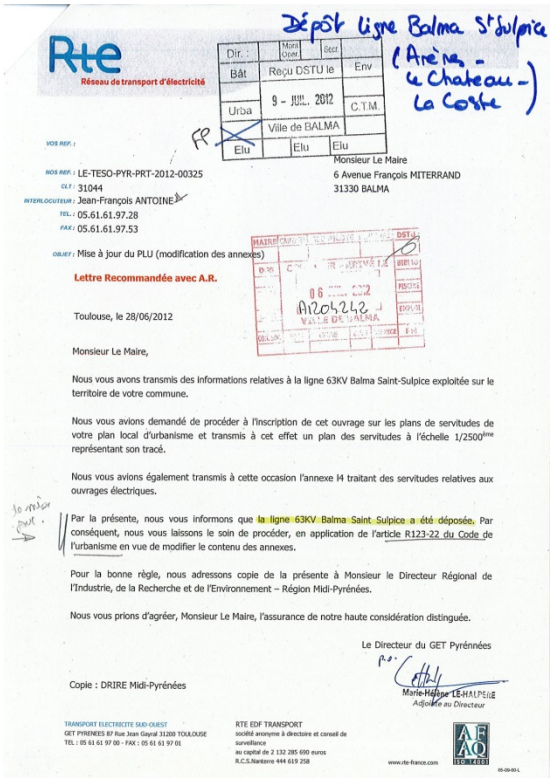
- dans l'article 3 des différentes zones : maintenir l'obligation d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite pour les établissements recevant du public

- dans l'article **UC6-1.1** : rectifier la dénomination de la "Route de Mons (RD 50)"

3.7. Mise à jour des annexes

- ANNEXE 5.a DU PLU CONCERNANT LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Suite à la dépose de la ligne RTE 63KV Balma Saint Sulpice, il est proposé dans cette 6ème modification du PLU de supprimer la référence à cette ligne électrique dans les deux documents, tableau et plan qui listent et repèrent les servitudes d'utilité publique.



Dépôt ligne Balma St Sulpice (Arènes - Le Château - La Corne)

Réseau de transport d'électricité

Dir. | Bât | Urba | Elu | Reçu DSTU le 9 - JUIL. 2012 | Ville de BALMA | Env | C.T.M. | Elu | Elu

Monsieur Le Maire
6 Avenue François MITERRAND
31330 BALMA

NOS REF. : LE-TESO-PYR-PRT-2012-00325
CLT : 31044
INTERLOCUTEUR : Jean-François ANTOINE
TEL. : 05.61.61.97.28
FAX : 05.61.61.97.53

OBJET : Mise à jour du PLU (modification des annexes)

Lettre Recommandée avec A.R.

Toulouse, le 28/06/2012

Monsieur Le Maire,

Nous vous avons transmis des informations relatives à la ligne 63KV Balma Saint-Sulpice exploitée sur le territoire de votre commune.

Nous vous avions demandé de procéder à l'inscription de cet ouvrage sur les plans de servitudes de votre plan local d'urbanisme et transmis à cet effet un plan des servitudes à l'échelle 1/2500ème représentant son tracé.

Nous vous avions également transmis à cette occasion l'annexe I4 traitant des servitudes relatives aux ouvrages électriques.

Par la présente, nous vous informons que la ligne 63KV Balma Saint Sulpice a été déposée. Par conséquent, nous vous laissons le soin de procéder, en application de l'article R123-22 du Code de l'urbanisme en vue de modifier le contenu des annexes.

Pour la bonne règle, nous adressons copie de la présente à Monsieur le Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement – Région Midi-Pyrénées.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, l'assurance de notre haute considération distinguée.

Le Directeur du GET Pyrénnées

Marie-Hélène LE-HALPERE
Adjointe au Directeur

Copie : DRIRE Midi-Pyrénées

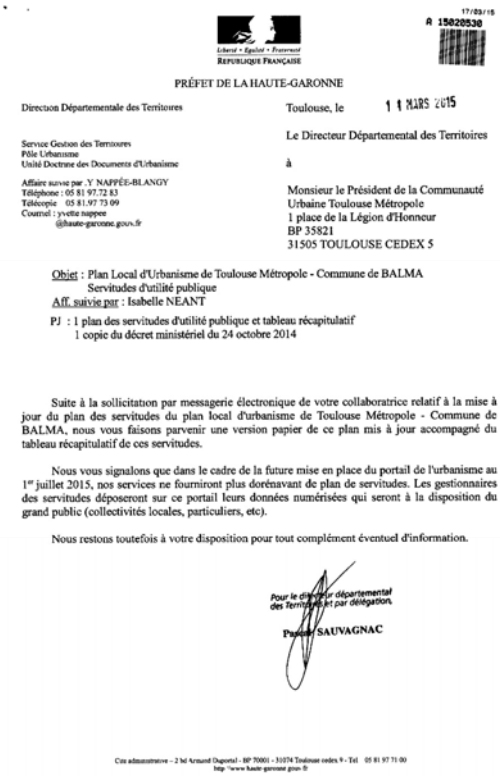
TRANSPORT ELECTRICITE SUD-OUEST
GET PYRENEES 87 Rue Jean Gayral 31200 TOULOUSE
TEL : 05 61 61 97 00 - FAX : 05 61 61 97 01

RTE EDF TRANSPORT
société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 2 132 285 690 euros
R.C.S.Nanterre 444 619 258

www.rte-france.com

Mise à jour de l'Annexe 5.a, relative aux servitudes d'utilité publique :

Une mise à jour des Servitudes d'utilité publique a été demandée aux services de l'Etat et qui a été transmise par courrier de la Préfecture de Haute Garonne du 11 mars 2015 ci-dessous :



17/03/15
A 15020530

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Service Gestion des Territoires
Pôle Urbanisme
Unité Doctrine des Documents d'Urbanisme

Affaire suivie par : Y NAPPÉE-BLANGY
Téléphone : 05 81 97 72 83
Télécopie 05 81 97 73 09
Courriel : yvette.nappee@haute-garonne.gouv.fr

Toulouse, le 11 MARS 2015

Le Directeur Départemental des Territoires

à

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole
1 place de la Légion d'Honneur
BP 35821
31505 TOULOUSE CEDEX 5

Objet : Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole - Commune de BALMA
Servitudes d'utilité publique
Aff. suivie par : Isabelle NEANT

PJ : 1 plan des servitudes d'utilité publique et tableau récapitulatif
1 copie du décret ministériel du 24 octobre 2014

Suite à la sollicitation par messagerie électronique de votre collaboratrice relatif à la mise à jour du plan des servitudes du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole - Commune de BALMA, nous vous faisons parvenir une version papier de ce plan mis à jour accompagné du tableau récapitulatif de ces servitudes.

Nous vous signalons que dans le cadre de la future mise en place du portail de l'urbanisme au 1er juillet 2015, nos services ne fourniront plus dorénavant de plan de servitudes. Les gestionnaires des servitudes déposeront sur ce portail leurs données numérisées qui seront à la disposition du grand public (collectivités locales, particuliers, etc).

Nous restons toutefois à votre disposition pour tout complément éventuel d'information.

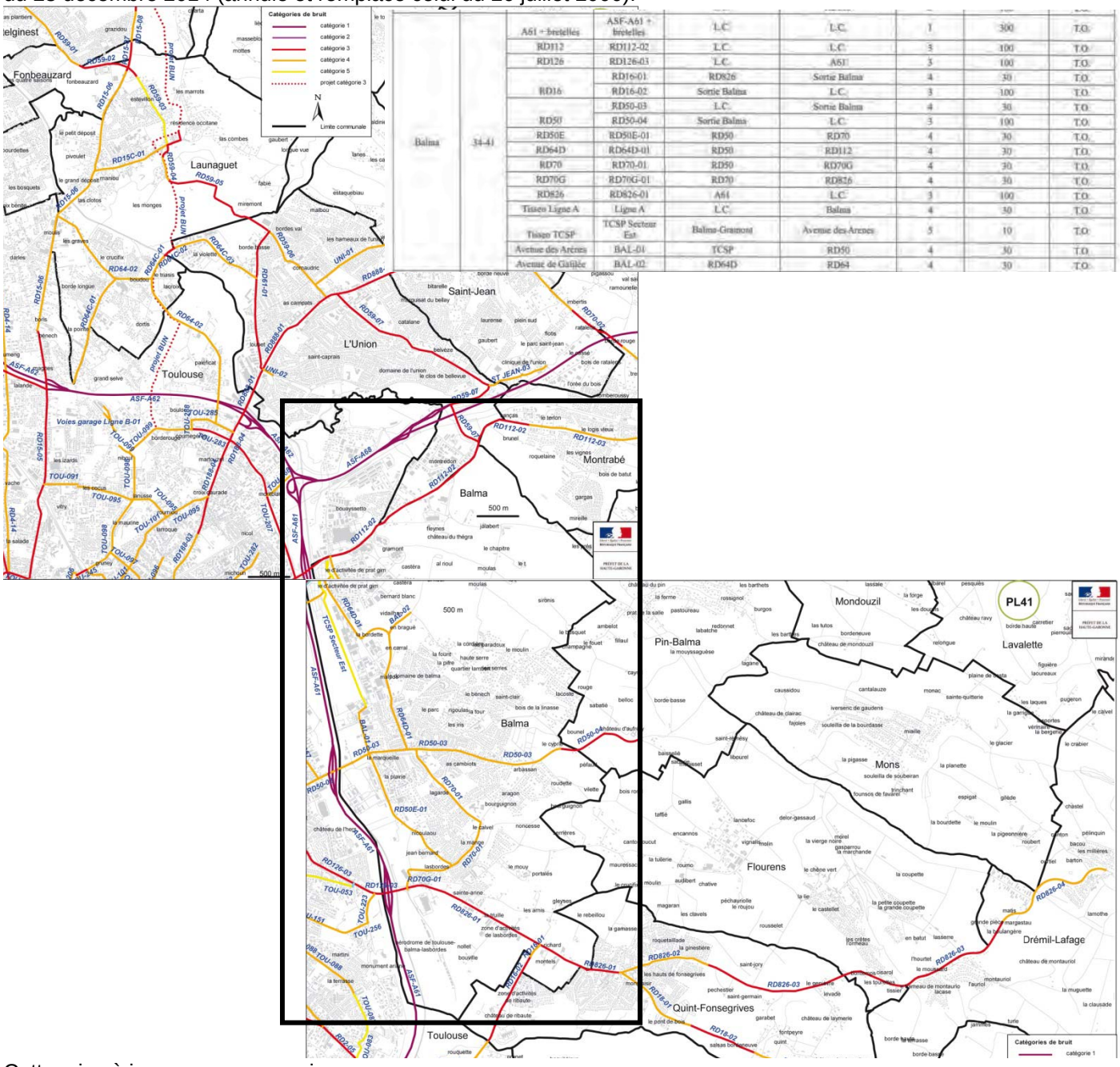
Pour le directeur départemental des Territoires et par délégation,

Pascal SAUVAGNAC

Cité administrative – 2 bd Armand Duportal – BP 70001 – 31074 Toulouse cedex 9 – Tel 05 81 97 71 00
http://www.haute-garonne.gouv.fr

ANNEXE 5.D DU PLU CONCERNANT LE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Mise à jour de l'Annexe 5.d par le nouvel arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 23 décembre 2014 (annule et remplace celui du 26 juillet 2000).



A61 + bretelles	ASF-A61 + bretelles	L.C.	L.C.	1	300	T.O.
RD112	RD112-02	L.C.	L.C.	3	100	T.O.
RD126	RD126-03	L.C.	A61	3	100	T.O.
RD16	RD16-01	RD826	Sortie Balma	4	30	T.O.
	RD16-02	Sortie Balma	L.C.	3	100	T.O.
RD50	RD50-03	L.C.	Sortie Balma	4	30	T.O.
	RD50-04	Sortie Balma	L.C.	3	100	T.O.
RD50E	RD50E-01	RD50	RD70	4	30	T.O.
RD64D	RD64D-01	RD50	RD112	4	30	T.O.
RD70	RD70-01	RD50	RD70G	4	30	T.O.
RD70G	RD70G-01	RD70	RD826	4	30	T.O.
RD826	RD826-01	A61	L.C.	3	100	T.O.
Tisseo Ligne A	Ligne A	L.C.	Balma	4	30	T.O.
Tisseo TCSP	TCSP Secteur Est	Balma-Grainont	Avenue des Arènes	5	10	T.O.
Avenue des Arènes	BAL-01	TCSP	RD50	4	30	T.O.
Avenue de Galilée	BAL-02	RD64D	RD64	4	30	T.O.

Cette mise à jour concerne aussi :

- le règlement écrit 4a : la date de l'arrêté est modifiée dans les dispositions générales

- le Document Graphique du Règlement 4b2

En l'absence de l'obtention des tracés informatiques des voies identifiées comme « Voies bruyantes », la représentation graphique de ces voies est supprimée du Document Graphique du règlement 4b. Les informations relatives à ces servitudes seront néanmoins consultables dans le document 5.3 des annexes du PLU.

Suite à l'Enquête publique, prendre en compte la demande des personnes publiques associée, à savoir : sur le document graphique : reporter les zones de bruit relatives à l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre

- l'**Annexe 5.d** du PLU approuvé

ANNEXE 5.F DU PLU CONCERNANT LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

L'annexe **« 5.f – Périmètre sur lequel est instauré le DPU »** présente dans le PLU est mise à jour pour intégrer la délibération du Conseil de la Métropole 3 décembre 2015 qui l'institue sur la commune de Balma.

4 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Les différents points, objets de cette 6ème modification du PLU portent sur :

1er Objectif : Permettre sur les quartiers de la ville en coteaux, une meilleure intégration urbaine et paysagère des projets en renouvellement urbain (reclassement zone **UB** en **UC** et **UC** en **UCa**)

2ème Objectif : Sur certains secteurs de la ville, adapter le PLU pour plus de cohérence urbaine (mise en place de secteur de projet L1232a)

Ces évolutions du zonage et du règlement écrit concernent des zones déjà urbanisées et à ce titre n'impliquent aucune incidences sur l'environnement.

3ème Objectif : Modifier le seuil de déclenchement de la servitude pour l'accueil de logements sociaux (Articles 2 des zones urbaines)

4ème Objectif : Evolutions et mise à jour de certains points réglementaires

Ces évolutions concernent des ajustements du règlement écrit et graphique et ne comportent pas d'incidences notables sur l'environnement.

5ème Objectif : Création d'emplacements réservés et mise à jour de la liste

Cette création et mise à jours d'emplacements réservés ne présente aucun impact sur l'environnement.

6ème Objectif : Corrections d'erreurs matérielles

7ème Objectif : Mise à jour des annexes du PLU

L'ensemble de ces évolutions concernent les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) et à ce titre ne présentent pas d'impact significatif sur l'environnement.

Ce projet ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des sites et ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation des incidences plus détaillées

5 - LISTE DES DOCUMENTS MODIFIES

Les pièces du PLU de Toulouse métropole, commune de Balma décrites ici sont modifiées dans le cadre de cette procédure :

2- ORIENATIONS D'AMENAGEMENT ZAC GRAMONT

2.1 – Orientations d'aménagement ZAC Gramont

4 – PIECES REGLEMENTAIRES

4.a – Règlement écrit
4.b – Document Graphique du Règlement
4.c - Liste des emplacements réservés

5 – ANNEXES

5.a – Servitudes d'utilité publique
5.d – Voies bruyantes
5.f – Périmètre sur lequel est instauré le DPU