

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 du PLU approuvée par DCC du 27/06/2013

1- Notice explicative

VILLE DE BALMA

aua/Toulouse aire urbaine

toulouse métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

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

SOMMAIRE

1 - OBJETS DE LA MODIFICATION DU P.L.U ET PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE

1-1- Rappel de l'évolution du document d'urbanisme

1-2- Objets de la 1ère modification simplifiée du PLU

1-3- Procédure et planning de modification du PLU

2 - LES MODIFICATIONS/OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUES

- Actualiser le document réglementaire au regard des évolutions récentes et pour prendre en compte de nouveaux besoins de la commune.

3 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONEMENT

4 - LISTE DES DOCUMENTS MODIFIES

1 - OBJETS DE LA MODIFICATION DU P.L.U ET PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE

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. Cinq modifications du PLU ont été approuvées :

- par délibération du Conseil municipal de la commune de Balma :
  - 1ère Modification le 21 septembre 2006
  - 2ème Modification le 12 juillet 2007
- 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

Une révision simplifiée pour l'intégration de la ZAC Gramont a été approuvée le 22 mai 2008 par délibération du Conseil municipal de la commune de Balma.

1-2 - Objet de la 1ère modification simplifiée 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. : Remplacement du bénéficiaire de l'ER n° 7 du Conseil Général au bénéfice de Toulouse métropole.

2ème Objectif. : Compléter les attentes en matière d'accueil de logement

3ème Objectif. : Correction d'erreurs matérielles

1-3 Procédure et planning de modification du PLU

1-3-1 MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

La présente modification simplifiée est mise à disposition du public par délibération de Toulouse métropole du 11 avril 2013.

Cette mise disposition du public se déroulera du 22 avril 2013 au 24 mai 2013 inclus.

A la suite de cette mise à disposition du public le conseil de communauté tirera le bilan des remarques émises.

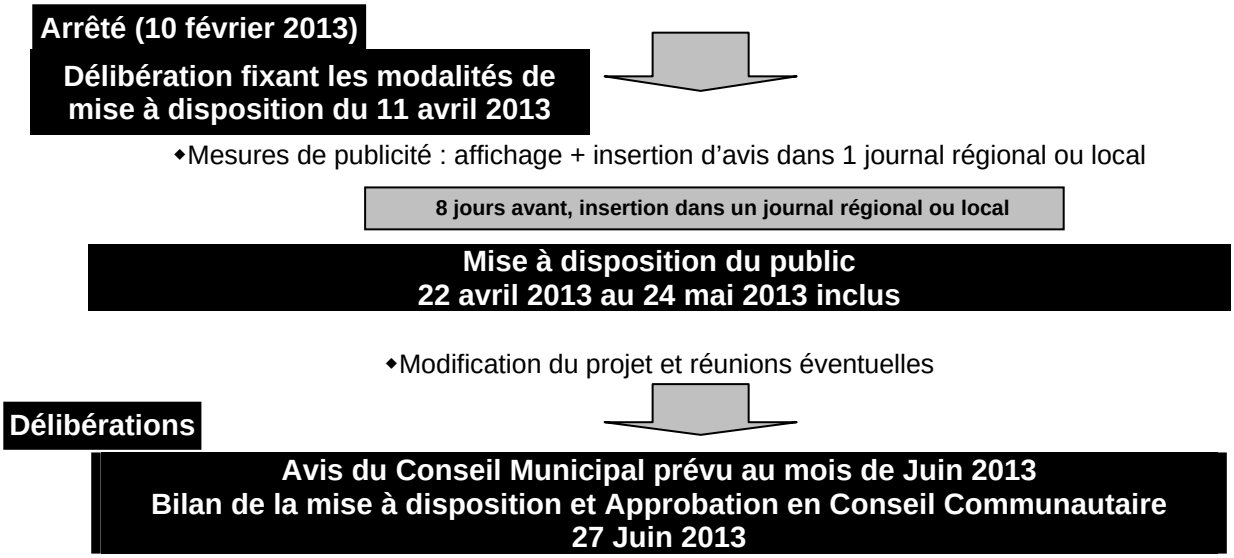
1-3-2 NOTIFICATION DU DOSSIER AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le dossier du PLU conformément à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant le début de la mise à disposition du dossier aux personnes publiques suivantes pour information :

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

1-3-3. PLANNING DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFEE DU PLU

Elaboration du projet de modification du PLU
Notification du dossier PLU aux personnes publiques associées pour avis

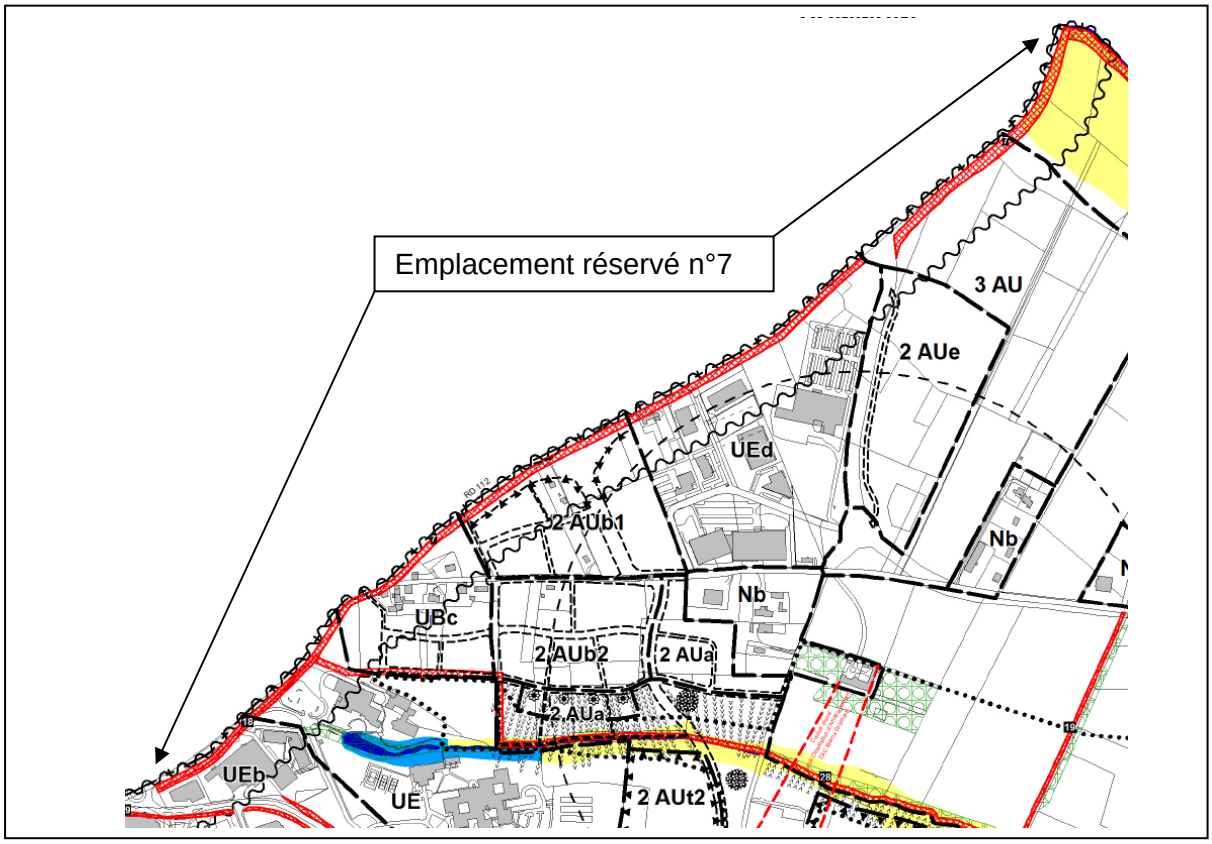


Mesures de publicité : affichage en Mairie et à Toulouse métropole + mention dans 1 journal départemental + publication au recueil des actes administratifs

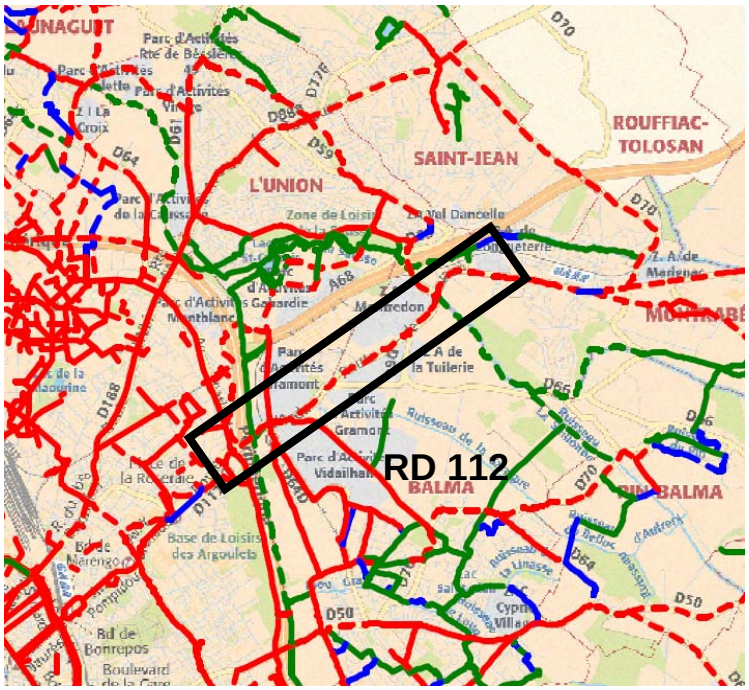
2 – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1er Objectif. : Remplacement du bénéficiaire de l'ER n° 7 du Conseil Général au bénéfice de Toulouse métropole.

Le PLU en vigueur prévoit un emplacement réservé n°7 (ER n°7) dont l'objet est l'élargissement de la Route Départementale 112 (RD 112), Route de Lavaur, et dont le bénéficiaire est aujourd'hui le Conseil Général 31.

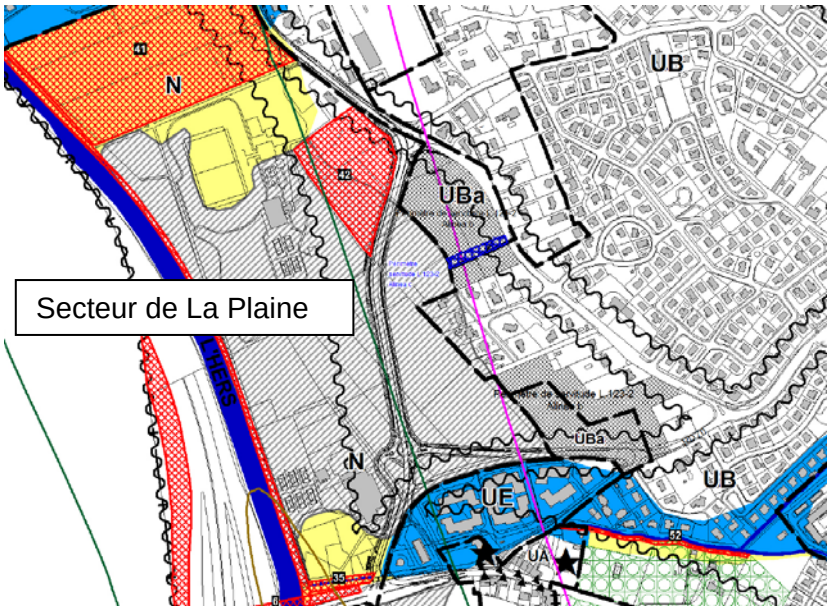


Le Conseil Général a manifesté son souhait de ne plus en être bénéficiaire. Toulouse métropole, dans le cadre de ses compétences souhaite devenir bénéficiaire, pour l'aménagement des abords du RD 112 (création d'itinéraires piétons et cycles notamment). En effet, cet axe est identifié comme stratégique pour la mise en œuvre du « Schéma directeur du réseau cyclable et vert de Toulouse métropole » (voir carte ci-dessous). Le plan de zonage, ainsi que la liste des emplacements réservés seront mis à jour en conséquence.



2ème Objectif. : Compléter les attentes en matière d'accueil de logement

Sur le secteur de la Plaine, (zone UB du PLU) existe deux périmètres de servitude au titre de **l'article L.123-2b** afin de permettre un projet concerté assurant la mixité et la diversité d'un programme d'habitat. Sur ces sites, Toulouse métropole et la commune de Balma souhaitent préciser et compléter leurs attentes en matière d'accueil de logements, le secteur de la Plaine étant un secteur à enjeux et une importante disponibilité foncière en zone urbaine. En outre, sur une opération similaire dans la commune (Arènes Riou Gras) il est déjà demandé aux opérateurs 20 % de logement en accession sociale en plus des 25 % attendus de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat. Par réciprocité mais aussi parce que le secteur de la Plaine est situé à proximité immédiate du bus en site propre, il est cohérent de permettre l'accueil sur ce site de logements aidés et en accession qui pourront bénéficier de ce service performant en matière de transport collectif.



A l'article 2 de la zone UB mentionnant la référence à cette servitude il est donc proposé que tout programme de logement devra comprendre 25% de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat et 20% de logements en accession sociale.

Traduction dans le Règlement écrit (4a) du PLU :

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

(…)

- Le long de l'Avenue de La Plaine deux secteurs sont concernés par une servitude au titre de **l'article L.123-2b** afin de permettre un projet concerté assurant la mixité et diversité d'un programme d'habitat avec un minimum de 25% de logement locatifs sociaux et 20% de logements en accession sociale.

3ème Objectif. : Correction d'erreurs matérielles

Point 1 : La procédure de 5ème modification du PLU approuvée le 28 juin 2012, prévoyait de compléter les règles d'urbanisme du secteur **UBa** et notamment que le retrait de 25 mètres imposé par rapport à l'axe de l'avenue de la Plaine ne s'applique que sur la partie concernée par le bus en site propre. (Voir Notice explicative de la 5ème Modification du PLU approuvée le 28 juin 2012).

Cette indication réglementaire, n'ayant pas été, par erreur, reprise dans la rédaction définitive du document écrit du règlement du PLU, la présente modification simplifiée corrige ce point et complète la rédaction de **l'alinéa 2 de l'article UB6** concerné par ce point comme suit :

LE REGLEMENT ACTUEL

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

2 - En **UBa**, toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
- 25 mètres de l'axe de l'Avenue de la Plaine (R.D.50 E)
- 25 mètres de l'axe de l'avenue de Toulouse.

LES DISPOSITIONS PROPOSEES

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

2 - En **UBa**, toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
- 25 mètres de l'axe de l'Avenue de la Plaine (R.D.50 E) sur la partie traversée par la voie du bus en site propre.
- 25 mètres de l'axe de l'avenue de Toulouse.

Point 2 : A l'article 13 alinéa 2 -1 (page 32), de la zone UC, ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, réintégration d'un alinéa supprimé par erreur « Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé ». Cet alinéa était déjà intégré au règlement écrit de la modification 4 du PLU de Balma (page 34) du PLU de Balma et est réintégré en cohérence avec les articles UA et UB.

LES DISPOSITIONS PROPOSEES

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

(…)

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Dispositions générales :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

(…)

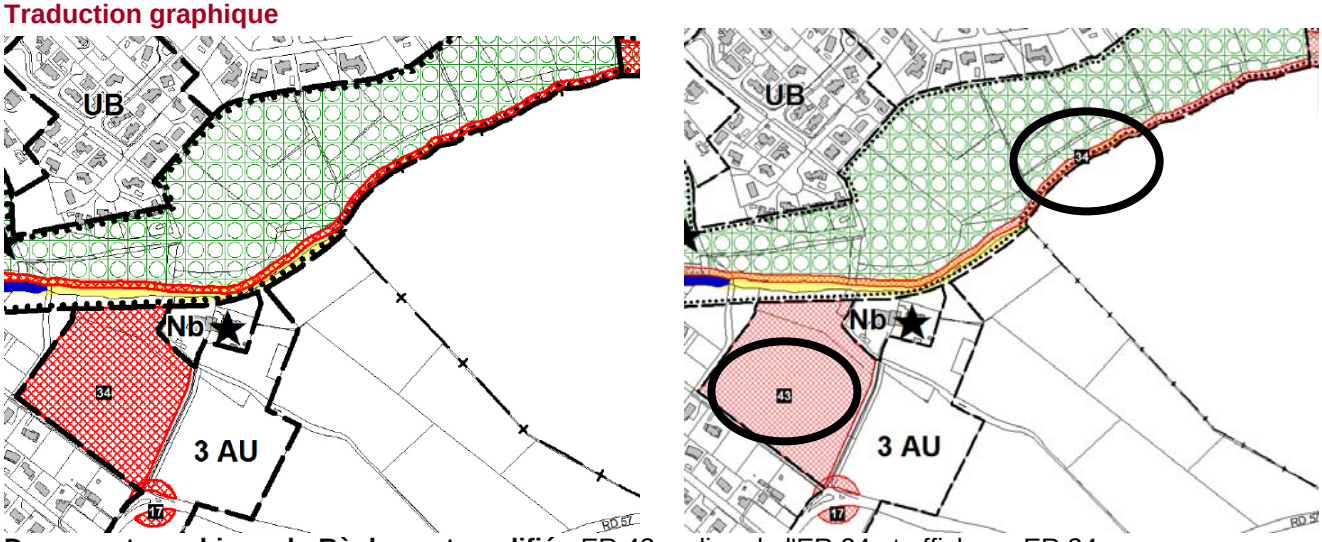
Point 3 : Correction d'une erreur matérielle pour la numérotation des emplacements réservés

Une erreur informatique a conduit à un décalage ou/et la non impression de la numérotation des emplacements réservés :

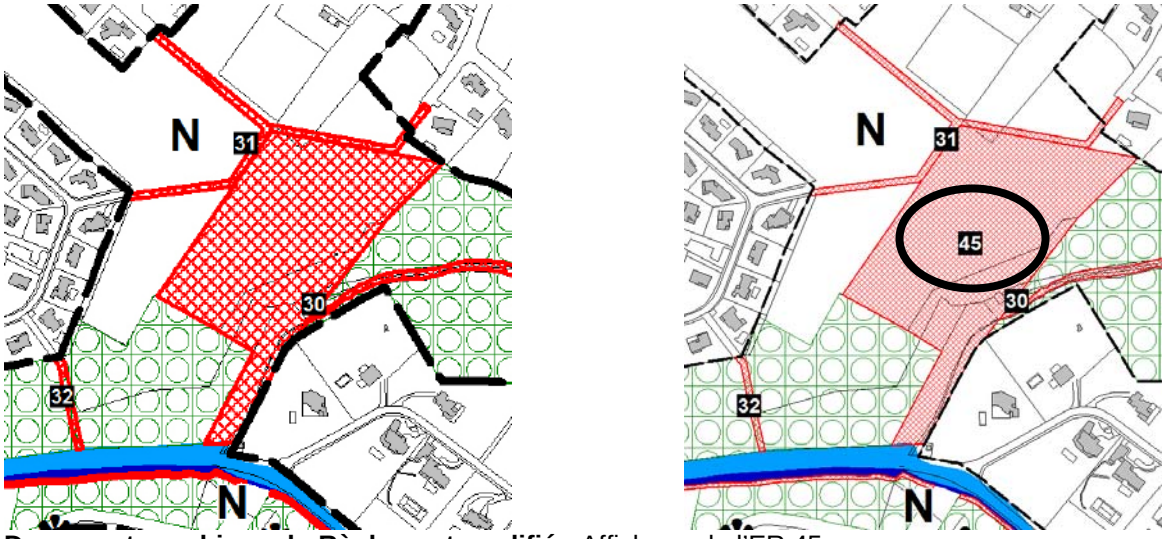
- ER 34 inscrit au lieu de l'ER 43,
- manque l'étiquette de l'ER 34,
- non affichage de l'ER 45
- régularisation de la suppression de l'ER 44 faite lors de la 5e Modification du PLU de Toulouse métropole, commune de Balma.(voir document 4c – Liste des emplacements réservés)

Ces erreurs sont corrigées dans la présente procédure.

Traduction graphique



Document graphique du Règlement modifié : ER 43 au lieu de l'ER 34 et affichage ER 34



Document graphique du Règlement modifié : Affichage de l'ER 45

Pour ces trois points sont modifiés :

- Le document écrit du règlement modifié (compléments apportés aux articles UB2, UB6 et UC13).
- Le document graphique du règlement (numérotation des emplacements réservés (ER)).
- La liste des emplacements réservés modifiés (remplacement du bénéficiaire de l'ER n°7, remplacement des destinataires « Grand Toulouse » par « Toulouse métropole », affichage suppression ER 44).

3 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Les différents points objets de la modification simplifiée portent sur des adaptations mineures du règlement pour clarifier, homogénéiser, mettre à jour certains termes et rectifier certaines erreurs matérielles ;

Ces modifications n'auront aucun impact sur l'environnement. Elles ne donnent pas de nouveaux droits à construire ou de nouvelles règles de construction et permettent de clarifier le règlement graphique et écrit pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

4 - LISTE DES DOCUMENTS MODIFIES

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

4 – PIECES REGLEMENTAIRES

4.a – Règlement écrit

4.b – Document Graphique du Règlement

4.c - Liste des emplacements réservés