D.G.D.U.D.
Service Réglementation Urbaine



Plan Local d'Urbanisme

Révision du POS en PLU

Approuvé par Délibération du Conseil
de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole
du 29 novembre 2012

1 - Rapport de présentation

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. LES RAISONS POUR LESQUELLES LA RÉVISION DU POS EST RENDUE NÉCESSAIRE 5
1.1. Un paysage législatif en évolution avec la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement 5
1.2. Enjeux et grands objectifs de la commune à intégrer dans une perspective à court et moyen terme 6

2. PROCÉDURES ADMINISTRATIVES 8
2.1. Historique du document d'urbanisme 8

PARTIE I – LE DIAGNOSTIC 9

1. INTRODUCTION MÉTHODOLOGIQUE 11
1.1. Une démarche qui s'inscrit dans le respect des objectifs des lois SRU, UH et ENL 11
1.2. Le concept de Développement Durable 12

2. LA COMMUNE DANS SON CONTEXTE TERRITORIAL 14
2.1. Pin Balma, une commune rurale entre ville intense et couronne verte 14
2.2. Une agglomération attractive avec un fort développement démographique et des spécificités marquées 15

3. LE DIAGNOSTIC COMMUNAL EN RÉFÉRENCE AUX OBJECTIFS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE 17
3.1 Assurer la diversité du territoire 17
3.1.1 Diversification du logement et mixité sociale 17
3.1.2 Mixité des fonctions intégrées dans le tissu urbain 32
3.1.3 Mutation des territoires 41
3.1.4 Maintien de la biodiversité 44
3.2 Faciliter l'intégration urbaine des populations 47
3.2.1 Répartition et fonctionnement des services urbains 47
3.2.2 Qualité des espaces publics 52
3.3 Valoriser le patrimoine 53
3.3.1 Éléments, espaces et paysages identitaires 53
3.4 Économiser et valoriser les ressources 56
3.4.1 Maîtrise de la consommation d'espace 56
3.4.2 Maîtrise de la consommation d'énergie 58
3.4.2 Gestion de l'eau 60
3.4.3 Valorisation des déchets 62
3.5 Assurer la santé publique 63
3.5.1 Réduction des nuisances sonores 63
3.5.2 Gestion des risques naturels et technologiques 64
3.6 Organiser la gestion des territoires 66
3.6.1 Développement des structures intercommunales d'aménagement 66
3.6.2 Planification, contractualisation et vision prospective 68
3.7 Favoriser la démocratie locale 76
3.7.1 Organisation de la prise de décision 76

4. CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX 78
4.1 Les principaux messages du diagnostic 78
4.2 Les enjeux préalables à la définition des orientations du PADD 81

PARTIE II – LE PLU ET SA MISE EN ŒUVRE 83

1. EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET LEUR COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT, LE PLH, LE PDU 85
1.1. Les grands principes de traduction dans le zonage et le règlement 85
1.2. Les explications particulières 91
1.2.1. Les grands secteurs de projets et les secteurs de mixité sociale (L-123.1.5.16° en compatibilité avec les objectifs du PLH) 91
1.2.2. Les secteurs ou règles spécifiques 96
1.2.3. Les Emplacements Réservés et Espaces Boisés Classés 105

2. CARACTÉRISTIQUES RÉGLEMENTAIRES DES DIFFÉRENTES ZONES / EXPLICATIONS 108

3. ÉVOLUTION DES CARACTÉRISTIQUES RÉGLEMENTAIRES DES DIFFÉRENTES ZONES 123

PARTIE III – LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT 127

1. ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT 129
1. Les ressources naturelles 129
2. Caractéristiques et fonctionnement des milieux naturels 132
3. L'utilisation des ressources 143
4. Les rejets dans le milieu et leurs conséquences 145
5. Les risques naturels et technologiques 153
6. Le paysage et le patrimoine 156

EN CONCLUSION 159

2. LES INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR 160
1. Incidences et mesures de préservation de la topographie, des sols et du sous-sol 160
2. Incidences et mesures sur la ressource en eau 161
4. Incidences et mesures sur le milieu agricole 168
5. Incidences et mesures sur les déchets 170
6. Incidences et mesures sur le bruit 172
7. Incidences et mesures sur le climat et la qualité de l'air 173
8. Incidences et mesures sur les risques naturels et technologiques 175
9. Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine 176
10. Incidences et mesures sur le cadre de vie 177

Préambule

1. Les raisons pour lesquelles la révision du POS est rendue nécessaire

1.1. Un paysage législatif en évolution avec la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

➔ Les lois qui encadrent aujourd'hui la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) votée le 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et Habitat (UH) votée le 02 Juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement (ENL) votée le 13 Juillet 2006 expriment, dans la continuité des lois « Voynet » votées en 1995 (sur l'aménagement du territoire et le développement durable) et « Chevènement » votée en 1999 (sur l'intercommunalité), une volonté de rénovation du cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace.
L'un des objectifs poursuivis par le législateur a été de faciliter la compréhension par le public des documents d'urbanisme et du projet urbain de la commune en regroupant, au sein d'un document unique dénommé Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'ensemble des règles d'occupation ou d'utilisation des sols.
Ce PLU précise le droit des sols et met en œuvre un véritable plan d'urbanisme. Il est l'outil de communication du projet d'aménagement et de développement durable de la commune. Il expose et justifie les orientations d'urbanisme, les actions envisagées, les règles applicables, et ce, sur l'ensemble du territoire communal et sur les grands secteurs de projet engagés par la commune.
Actuellement le contexte législatif en pleine refonte avec le programme des engagements du Grenelle de l'environnement, qu'il conviendra dans cette révision de prendre en compte suivant l'état d'avancement et d'application des nouvelles lois dites Grenelle 1 et 2 afin de pouvoir décliner dans le projet communal les principales mesures en matière d'urbanisme.

➔ La loi Grenelle 1 traduisant les engagements du Grenelle de l'environnement a été votée le 23 juillet 2009 et publiée au JO du 3 août 2009

Ce texte « fixe les objectifs, définit le cadre d'action et précise les instruments de la politique mise en œuvre par la collectivité nationale pour lutter contre le changement climatique, élaborer des stratégies d'adaptation, préserver la biodiversité, ainsi que les services qui y sont associés, et contribuer à un environnement respectueux de la santé » (cf. l'article 1).

Parmi les grands objectifs retenus : accélération de la rénovation thermique, développement des énergies renouvelables et des transports alternatifs, création d'une trame verte et bleue qui devra être prise en compte dans les documents d'urbanisme, respect de l'environnement dans les politiques publiques (décisions susceptibles d'incidence significatives), réduction des déchets…. De nombreux domaines sont concernés et le secteur du bâtiment est particulièrement visé.

➔ Le projet de loi portant engagement national pour l'environnement dit « Grenelle II » a été adopté en première lecture le 8octobre 2009 par le Sénat et devrait être examiné à l'Assemblée Nationale en mai 2010

Ce texte offre de nouveaux outils juridiques et techniques aux acteurs de terrain à commencer par les collectivités locales. Il favorisera une meilleure intégration des politiques publiques de l'urbanisme, du développement des transports et de l'habitat.

L'article 6 modifiera entièrement l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme en complétant les objectifs assignés aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, cartes communales): réduction de la consommation de l'espace, répartition territorialement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, amélioration des performances énergétiques, diminution (et non plus seulement maîtrise) des obligations de déplacement, réduction des émissions de gaz à effet de serre et préservation et restauration des continuités écologiques.
Quant à l'article 10, il refondera les dispositions relatives au plan local d'urbanisme en renforçant les possibilités de programmation ouvertes à ce document.

D'autre part les récentes lois (loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, loi de Mobilisation pour le logement du 25 mars 2009 et Accélération des programmes de construction du 17 février 2009) apportent de nouveaux outils au PLU que ce soit pour le commerce visant à protéger le petit commerce ou pour l'habitat pour favoriser la production globale de logements et également de logements sociaux aidés. Ces nouvelles dispositions devront être prises en compte dans la révision du PLU.

1.2. Enjeux et grands objectifs de la commune à intégrer dans une perspective à court et moyen terme

Par délibération du 20 mars 2009, le conseil de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole, (compétent en matière d'urbanisme par arrêté préfectoral en date du 19 septembre 2008), a prescrit la révision du POS de Pin Balma qui deviendra un PLU couvrant l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000.

Au terme de la délibération du 20 mars 2009, les grands objectifs poursuivis concernent :

- la préservation et la mise en valeur des paysages naturels
- le renforcement de la centralité villageoise, accompagné d'un développement de l'habitat équilibré et densifié
- la confortation du secteur santé autour de la clinique d'Aufréry

Ces objectifs s'inscriront dans un projet plus global du secteur Est de l'Agglomération, sur la base des grandes orientations du SCOT qui déterminent la création d'un Parc Naturel Urbain, PNU à Pin Balma, territoire à développement modéré entre l'urbain dense et les territoires de la couronne verte.

Seront également pris en considération :

- La question de l'accessibilité au PNU
- Les risques liés aux inondations en excluant toute extension de l'urbanisation dans les champs d'expansion des crues
- La densification des parties agglomérées existantes hors champs d'inondations, en liaison avec les dessertes d'équipements publics (voirie, eau, assainissement) et la densification de l'habitat dans le cadre des objectifs du PLH de Toulouse Métropole
- L'arrêt de l'étalement urbain dans le respect des lois Grenelle

2. Procédures administratives

2.1. Historique du document d'urbanisme

Le P.O.S. de Pin Balma a été élaboré pour la première fois et approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 juillet 2000.

Le P.O.S a ensuite fait l'objet d'une révision simplifiée approuvé le 15 novembre 2006.

Depuis, la Communauté Urbaine Toulouse Métropole est devenue compétente en matière d'urbanisme par arrêté préfectoral du 19 septembre 2008 et relance aujourd'hui la procédure de révision du POS valant PLU de la commune. Ainsi, par délibération du 20 mars 2009, le conseil de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole a prescrit la révision du POS de Pin Balma qui deviendra PLU couvrant l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000. Cette même délibération a lancé la concertation du public.

Il est précisé que, conformément à l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme, la concertation du public sera ouverte sur l'ensemble du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, pendant toute la durée des études.

Cette procédure de révision s'est déroulée en concertation avec la commune de Pin Balma, conformément à l'article L 123-18 du Code de l'urbanisme.

Le projet a été soumis à la consultation des personnes publiques associées durant trois mois, puis s'en est suivie la phase d'enquête publique du 1er juin au 4 juillet 2012 et l'approbation du PLU en date du 29 novembre 2012.

PARTIE I – LE DIAGNOSTIC

1 - Introduction méthodologique

2 - La commune dans son contexte

3 - Le diagnostic communal en référence aux objectifs du développement durable

Le diagnostic

1. Introduction méthodologique

1.1. Une démarche qui s'inscrit dans le respect des objectifs des lois SRU, UH et ENL

Les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000, « Urbanisme Habitat » du 02 juillet 2003 et « Engagement National pour le Logement » du 13 juillet 2006, rénovent le cadre juridique des politiques urbaines, notamment le contexte d'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Trois objectifs nous semblent particulièrement déterminants pour engager les réflexions et conduire le processus de concertation et de prise de décision, nécessaires à l'élaboration d'un PLU :

- être en situation de débattre de la cohérence des politiques publiques,
- permettre l'élaboration d'un projet urbain en référence aux objectifs de développement durable,
- constituer des éléments de connaissances appropriables par le plus grand nombre.

Le présent diagnostic stratégique [1] élaboré en référence aux objectifs du développement durable a été conçu comme un moyen de mise en œuvre au service de ces objectifs.

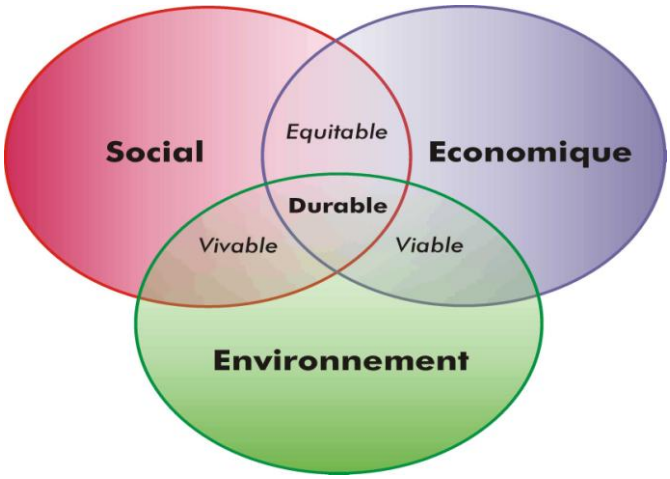
Il est un document « ressource » pour chaque étape de l'élaboration du PLU :

- la définition des enjeux et des objectifs de concertation,
- la conception du projet d'aménagement et de développement durable,
- la rédaction du rapport de présentation,
- la définition des argumentaires justifiant le règlement.

[1] La conduite de ce diagnostic se réfère à la méthode décrite dans « Le développement durable – Approche méthodologique dans les diagnostics territoriaux » Françoise Rouxel, Dominique Rist, édition FNAU, CERTU.

1.2. Le concept de Développement Durable

➔ *Ce concept exprime un nouveau cahier des charges de la notion de développement prenant en compte 3 dimensions fondamentales : l'économie, l'environnement, la société.*



*Le Développement Durable est un mode de **développement** qui répond aux besoins du **présent,** tout en préservant les besoins des **générations futures***

Il s'appuie sur les principes de :

- Solidarité
- Précaution
- Participation

➔ *De nouveaux objectifs pour concevoir un Projet d'Aménagement et de Développement Durable*



➔ Un diagnostic au regard de 7 objectifs illustrant les préoccupations du développement durable pour concevoir le PADD de la commune.

Objectif 1
Assurer la diversité du territoire

Diversification du logement et des populations
Mixité des fonctions intégrées dans le tissu urbain
Mutation des territoires
Maintien de la biodiversité

Objectif 2
Faciliter l'intégration urbaine des populations

Qualification des populations
Fonctionnement des services urbains
Qualité des espaces publics

Objectif 3
Valoriser le patrimoine

Éléments, espaces et paysages identitaires

Objectif 4
Économiser et valoriser les ressources

Maîtrise de la consommation d'espace
Gestion de l'eau
Valorisation des déchets

Objectif 5
Assurer la santé publique

Réduction des nuisances sonores
Gestion des risques naturels et technologiques

Objectif 6
Organiser la gestion des territoires

Développement des structures intercommunales d'aménagement
Planification, contractualisation et vision prospective

Objectif 7
Favoriser la démocratie locale

Organisation de la prise de décision

2. La commune dans son contexte territorial

2.1. Pin Balma, une commune rurale entre ville intense et couronne verte

Plus petite commune de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole, Pin Balma s'étend sur une superficie de 660 hectares, et comptait 933 habitants au dernier recensement de 2006, chiffre actualisé à 946 habitants début 2009. Elle se situe dans le quart Nord-Est de l'agglomération toulousaine entre la ville intense et la couronne verte de l'agglomération, dans un site au paysage vallonné, associé à une mosaïque de communes de petites tailles à l'exception de Balma.

Sa proximité avec la ville centre Toulouse (à 10 kilomètres environ de la place du Capitole), et la part importante dédiée à l'activité agricole (69%) et aux espaces naturels (17 %) lui confèrent des atouts importants.

Elle constitue aujourd'hui une commune à vocation résidentielle à proximité immédiate des grands équipements de la ville-centre (hospitaliers, universitaires) et des pôles d'emplois du Sud-Est.

L'ancien village s'est développé le long de l'axe routier RD 70, puis s'est agrandi par la suite sous forme pavillonnaire vers les coteaux.

Plus récemment, en entrée de commune, l'urbanisation a continué à se développer sous forme d'habitat pavillonnaire.

Le cours d'eau de la Seillonne constitue la principale vallée que dominent ces coteaux.

Le territoire étalé est limité :

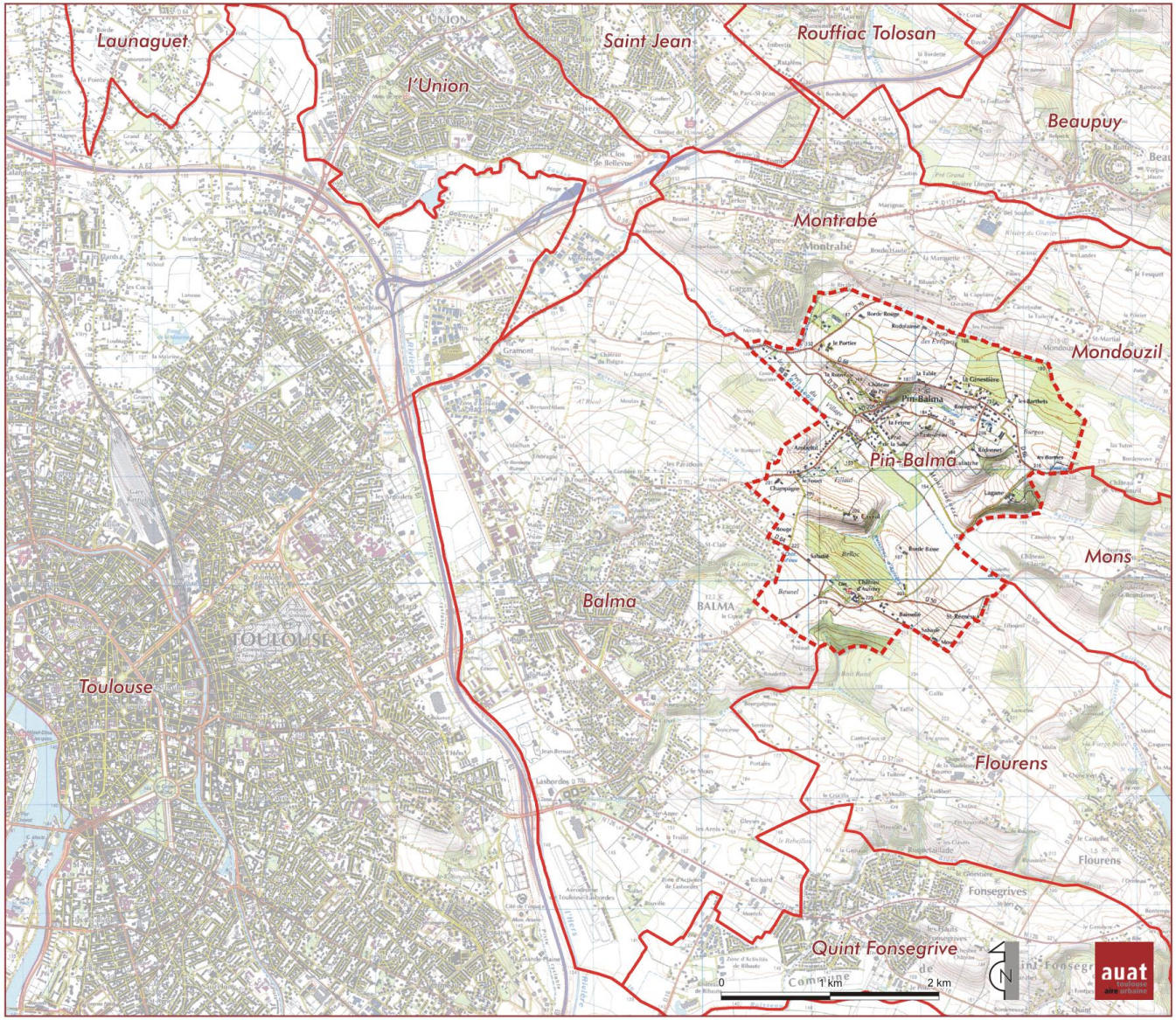
- au Nord par les communes de Mondouzil et Montrabé,
- à l'Ouest par la commune de Balma,
- et au Sud-Est par les communes de Mons et Flourens.

2.2. Une agglomération attractive avec un fort développement démographique et des spécificités marquées

En 2006, l'agglomération[2] (unité urbaine de Toulouse) comptait 850 856 habitants dont la moitié est recensée sur la ville de Toulouse. Elle est caractérisée par :

- Une forte croissance démographique entre 1975 et 2006, croissance qui tend à ralentir ces dernières années (+14% entre 1990 et 1999 contre +12% entre 1999 et 2006).
- Une consommation d'espace qui s'est stabilisée depuis 1990 et une densité faible (1 053 habitants/km² en 2006).
- Un solde migratoire important qui modifie le paysage socio-démographique avec notamment une forte présence de la population jeune, active et très diplômée.
- Une concentration de l'emploi au cœur de l'agglomération (Toulouse et communes de première couronne).
- Une forte croissance du parc de logements qui se traduit par un habitat en majorité pavillonnaire dans les communes périphériques.
- Seules les communes les plus urbaines disposent d'un parc de logement suffisamment diversifié (logement social, collectif, locatif) : Toulouse, Colomiers, Muret, Blagnac…
- Les autres communes disposent d'un parc de logement moins diversifié majoritairement composé de maisons individuelles occupées par des propriétaires, mais qui tend progressivement à se diversifier.
- Un appareil commercial modifié par la présence de grandes surfaces en périphérie fragilisant les centralités traditionnelles.
- Un territoire fortement marqué par un secteur d'activité économique dominant, l'aéronautique et l'espace, actuellement en croissance et par une forte spécialisation des territoires (lieux d'habitat, d'emploi, marquage social, ...).
- Une agglomération à fort rayonnement au sein de la région Midi-Pyrénées.

[2] INSEE : *La notion d'unité urbaine repose sur la continuité de l'habitat : est considérée comme telle un ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2 000 habitants. La condition est* que chaque commune de l'unité urbaine possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.

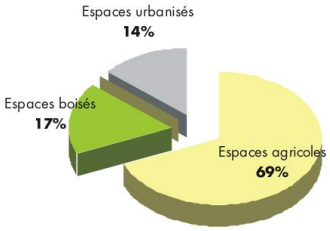


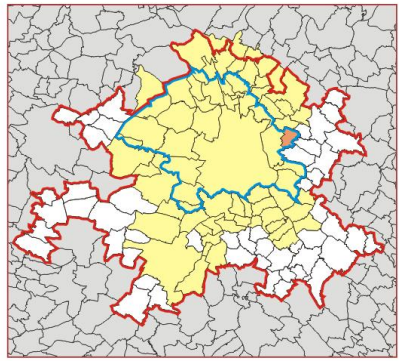
Plan de situation

Une population en 2009 de 946 habitants
(source : commune nouveau mode de recensement)

Une superficie de 660 hectares répartie en :

Occupation du sol à Pin Balma en 2007
(source: image satellite SPOT 2007, AUAT)





Commune de Pin-Balma
Les communes du pôle urbain (source INSEE 1999)
Périmètre du Syndicat Mixte pour entreprendre et mettre en oeuvre le schéma de cohérence territorial de l'Agglomération Toulousaine (SMEAT)
Périmètre de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse

3. Le diagnostic communal en référence aux objectifs du Développement Durable

Objectif 1

3.1 Assurer la diversité du territoire

Il convient de s'interroger à différentes échelles sur le rôle et la contribution de chaque construction ou morceau de ville à la vitalité de son environnement, favorisée par :

- une bonne accessibilité et desserte,
- la valorisation des particularités du site,
- le respect de la biodiversité,
- la capacité à recevoir les usages prévus et à évoluer vers une diversification éventuelle des fonctions initiales du bâti et de l'espace public.

Il s'agit d'exposer les enjeux de maintien de grands équilibres d'occupation du territoire.

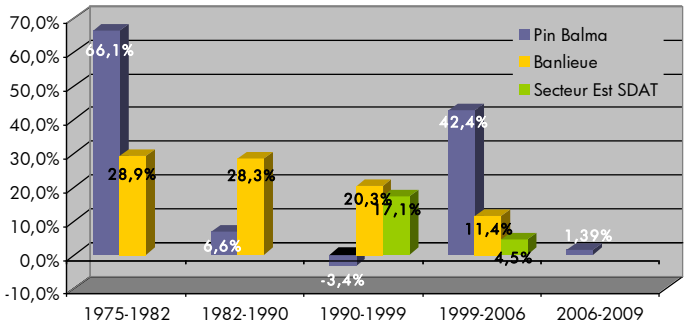
3.1.1 Diversification du logement et mixité sociale

Le parc du logement (individuel/collectif, privé/public) permet-il un mélange des populations ?

- **Une évolution très forte de la population, plus importante que dans l'agglomération toulousaine[3] sur les périodes 1975-1982 et 1999-2006**

Commune de seconde couronne de l'agglomération toulousaine, Pin Balma bénéficie d'une croissance irrégulière depuis 1982, en « ralentissement » ces dernières années.

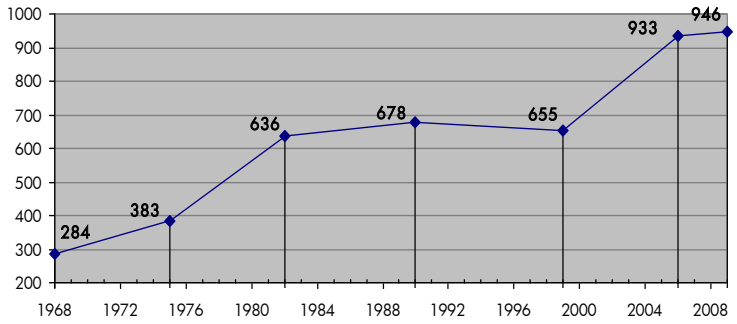
Evolution de la population
(source: INSEE, RP 99, RP06)



Selon le dernier recensement INSEE, la commune de Pin Balma compte 933 habitants en 2006. Les estimations communales s'élèvent à 946 habitants en 2009.

[3] Définition INSEE : Agglomération toulousaine : ou pôle urbain de Toulouse : unité urbaine regroupant 72 communes et offrant plus de 5000 emplois, au sein de laquelle on distingue la ville centre, Toulouse et sa banlieue, 71 communes dont Pin Balma fait partie.

Evolution du nombre d'habitants à Pin Balma
(source: INSEE, RP99, RP06,
Estimations commune 2009)

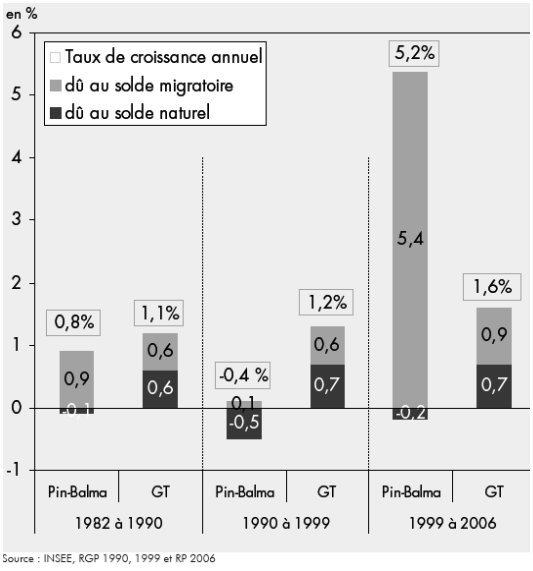


Limitée au noyau villageois jusque dans les années 1970, la commune a connu deux grandes périodes d'accroissement démographique très important ;

- **Entre 1975 et 1982** la population a pratiquement doublé, passant de 383 à 636 habitants. Cette période est marquée par une urbanisation importante de façon diffuse sur l'ensemble de la commune et localisée essentiellement sur les principaux axes routiers en entrées de commune (RD70, RD 66).

- **Entre 1999 et 2006**, la forte progression du solde migratoire (+5,4% par an) a fait passer la population de 655 à 933 habitants. Cette période de fort développement démographique est liée à l'arrivée de nouveaux ménages dans les 4 nouveaux lotissements construits entre 1999 et 2003 :

  - Le clos litanies
  - Les Jardins de Taoulé
  - Les coteaux de rossignol
  - Et le bois de Pastoureau



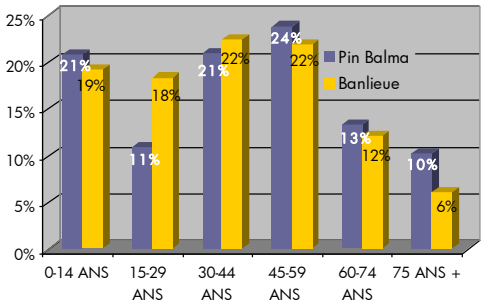
Entre ces deux périodes, de 1982 à 1999 le développement démographique de la commune est resté stable, contrairement au reste de l'agglomération, et a même diminué entre 1989 et 1999, passant de 678 à 655 habitants. Ce phénomène de diminution de la population entre ces deux périodes est lié, d'une part au vieillissement de la population, et d'autre part au départ des enfants des ménages.
Depuis 2006, la tendance observée est au ralentissement de la progression démographique, puisque la population passe de 933 à 946 habitants en 2009 d'après les estimations communales.

- **Une population plus vieille que la moyenne de l'agglomération, qui tend à s'inverser avec l'arrivée de nouveaux ménages depuis 1999**

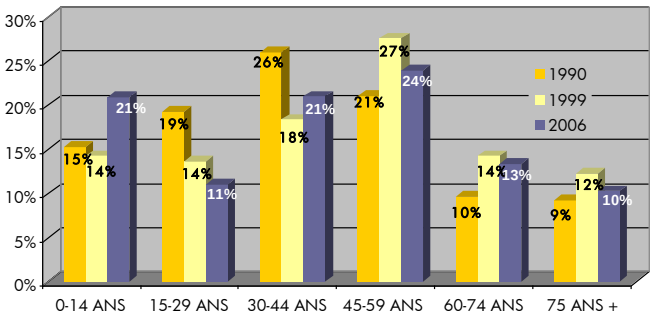
La population de Pin Balma est globalement jeune et familiale, puisque 32 % des habitants a moins de 30 ans en 2006. Cependant, la population est plus vieille que la moyenne de la banlieue toulousaine[4] en 2006[5], puisque 37 % de la population a moins de 30 ans dans la banlieue en 2006. A l'inverse, les plus de 60 ans représentent 23% de la population à Pin Balma contre 18% dans la banlieue en 2006.

Contrairement au reste des communes de la banlieue toulousaine, cette tendance tend progressivement à s'inverser à Pin Balma depuis 1999 (14 % de 0-14 ans en 1999, contre 21 % en 2006 et 26 % de + de 60 ans en 1999, contre 23 % en 2006). Cette tendance à l'augmentation des tranches d'âges jeunes est principalement liée à l'arrivée de jeunes et nouveaux ménages dans les nouveaux lotissements.

Répartition des tranches d'âge à Pin Balma et dans la Banlieue en 2006
(source: INSEE, RP 06)



Evolution des tranches d'âge à Pin Balma
(source: INSEE, RP 90,99, 06)



[4] Banlieue toulousaine: (72 communes du pôle urbain de Toulouse hors la ville centre de Toulouse)
[5] Insee, RGP06

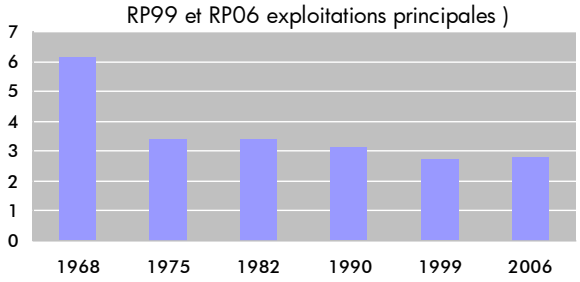
- **Des ménages plus nombreux, une baisse progressive de la taille moyenne des ménages et une forte augmentation des personnes seules**

La croissance démographique s'est accompagnée d'une augmentation du nombre de ménages ces dernières années (299 en 2006[6], contre 212 en 1999). En revanche, leur taille moyenne est en constante diminution comme dans le reste de l'agglomération, passant de 3.1 personnes en 1990, à 2.8 personnes en 2006[7] et 2.9 en 2007.

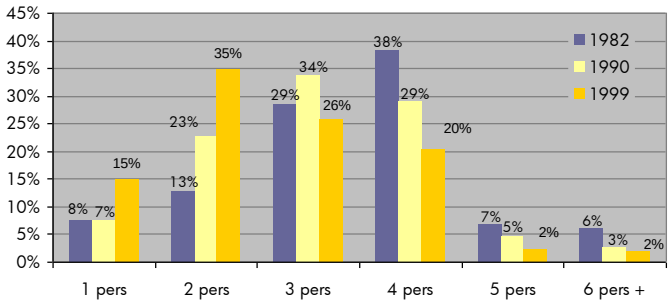
Cette diminution s'explique en partie par la décohabitation des familles et le vieillissement de la population, phénomènes observés à l'échelle locale, comme nationale et qui va se poursuivre.

Cependant la taille des ménages à Pin Balma en 2007 reste très élevée comparé aux autres communes de Toulouse Métropole.

Evolution de la taille des ménages
Nombre moyen de d'occupants par résidence principale
(source: INSEE RP1968 à 1990 dénombrement / RP99 et RP06 exploitations principales)

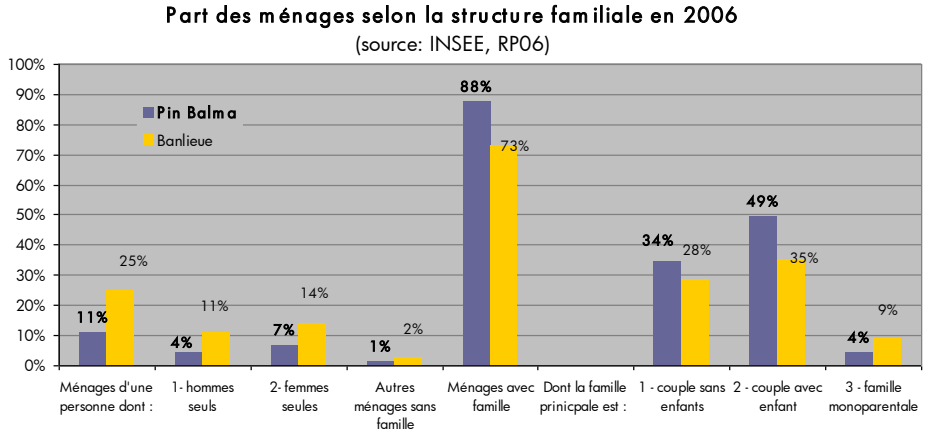


Evolution de la composition des ménages à Pin Balma en 1982, 1990 et 1999 (source: INSEE, RP 99)



[6] Insee, RGP06
[7] Insee, Enquête Annuelles de Recensement de 2004 - à 2007 - RP 99 - Exploitations principales

- **Une structure familiale spécifique principalement composée de couples avec enfant**

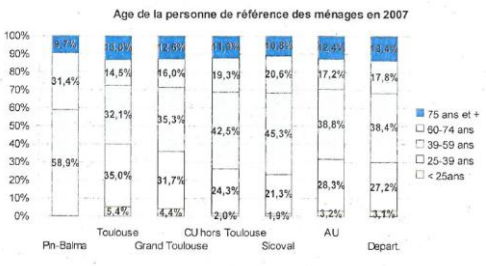


La structure familiale des ménages de Pin Balma est caractérisée en 2006 par une forte présence des ménages avec famille (88%) comparée à la banlieue (73%), dont la moitié sont des couples avec enfant (49% à Pin Balma, contre 35 % dans la banlieue).

D'après les données Filicom 2007 de l'Etat, la part des ménages composés de 2 à 4 personnes est très importante et il en va de même pour les familles de 5 personnes et plus. A l'opposé, les personnes seules sont largement sous-représentées ;
Les ménages composés d'une seule personne ne représentent que 11 % des ménages, soit deux fois moins que dans la banlieue (25%). Entre 1999 et 2006, la part des ménages d'une personne à Pin Balma a diminué passant de 13% à 11%, contrairement à la banlieue (21% en 1999, à 25% en 2006).

Composition familiale des ménages en 2007 (FILOCOM 2007)

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. et +
Pin-Balma	13,9%	32,9%	17,3%	24,4%	11,5%	
Toulouse	48,0%	27,6%	11,7%	8,0%	3,0%	1,7%
Grd Toulouse	41,3%	29,0%	13,6%	10,6%	3,7%	1,8%
CU hors Toul.	26,2%	32,3%	17,9%	16,6%	5,2%	1,9%
Sicoval	24,0%	31,5%	18,2%	18,4%	6,2%	1,8%
AU	33,8%	29,8%	15,7%	14,1%	4,7%	1,9%
Hte-Garonne	34,0%	30,2%	15,6%	13,7%	4,6%	1,9%

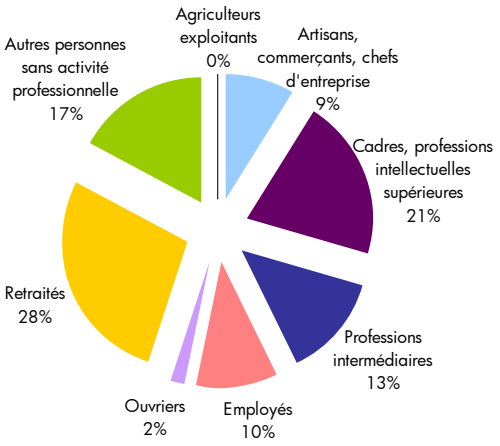


La commune semble ainsi avoir une vocation d'accueil de familles. L'analyse de la répartition des ménages de Pin Balma au regard des personnes de référence (Filicom2007) le confirme puisqu'on note d'une par l'absence de jeunes ménages (part des ménages de moins de 25 ans et de 25-39 ans trop faible pour être représentées en raison de la secrétisation des données, soit moins de 11 ménages dans chacune de ces tranches.

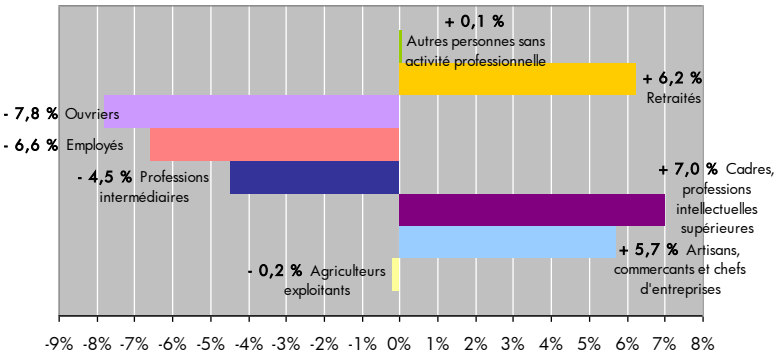
Et d'autre part une sur représentation des ménages de 39-59 ans. Parallèlement, la proportion des ménages âgés est également très élevée (41 % des ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 60 ans, contre 27,5 % sur Toulouse et 28,6 % sur Toulouse Métropole et autour de 30-31 % pour les autres territoires référents, et révèle un certain vieillissement de la population de la commune.

- Une commune qui accueille essentiellement des cadres, professions intellectuelles supérieures et intermédiaires, et des retraités

Répartition des catégories socioprofessionnelles à Pin Balma en 2006
(source: INSEE RP06)



Répartition des catégories socioprofessionnelles à Pin Balma en 2006 - Ecart à la moyenne de la banlieue
(source: INSEE RP 06)



En 2006, les retraités, les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent la moitié de la population de Pin Balma (respectivement, 28 % et 21 %).

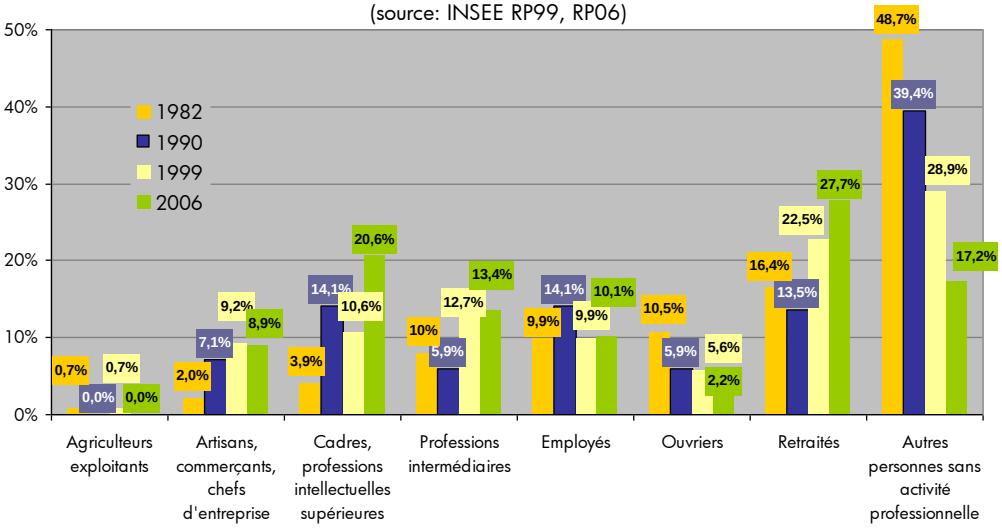
Comparé à la moyenne observée sur la banlieue toulousaine en 2006, la commune accueille davantage de :

- cadres, professions intellectuelles supérieures (+7,0),
- retraités (+6,2)
- et d'artisans commerçants chefs d'entreprises (+5,7)

A l'inverse, Pin Balma accueille moins :

- d'ouvriers (-7,8),
- d'employés (-6,6),
- et de professions intermédiaires (-4,5) que sur le reste de la banlieue toulousaine

Evolution des catégories socioprofessionnelles à Pin Balma entre 1982 et 2006
(source: INSEE RP99, RP06)



Comme sur le reste de la banlieue toulousaine, les cadres, les professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires ont fortement augmenté entre 1999 et 2006 et représentent au total 34% de la population en 2006, contre 23,3 % en 1999, à Pin Balma. Il en est de même pour les personnes retraitées qui passent de 22,5% de la population en 1999 à 27,7% de la population en 2006.

Les employées, artisans et professions intermédiaires n'ont que très peu évolué entre les deux recensements, comme sur le reste de la banlieue toulousaine. La part des ouvriers a été divisée par deux entre ces deux périodes de façon plus importante que dans le reste de la banlieue et ne représente plus que 2,2% de la population en 2006 à Pin Balma contre 10,0% dans la banlieue.

Selon l'INSEE en 2006, aucun agriculteur exploitant [8] n'est répertorié sur la commune (l'évolution des exploitations agricoles à Pin Balma est développée dans le chapitre suivant intitulé 4.1.2 mixité des fonctions intégrées dans le tissu urbain).

- **Un taux de chômage plus faible que dans le pôle urbain toulousain[9] et des conditions d'emplois favorables**

La proximité des pôles d'emplois et la part importante des catégories socioprofessionnelles de niveau supérieur s'accompagnent d'un taux de chômage [10]plus faible que dans sa banlieue [11] (7,07% pour Pin Balma, contre 8,3 % dans sa banlieue en 2006 selon l'INSEE).
En 2006, le taux de chômage est de 7,07 % et touche davantage les femmes (56%) que les hommes.

		Total population active de 15 à 64 ans	Total chômeurs	Taux de chômage total
1999	**Pin Balma**	**291**	**18**	**6,2%**
	Toulouse	181 180	3 3980	18,7%
	Banlieue [10]	179 531	18 568	10,3%
	Département (31)	489 493	67 934	13,9%
2006	**Pin Balma**	**396**	**28**	**7,07%**
	Toulouse	219 076	32 364	14,77%
	Banlieue[10]	205 486	16 980	8,3%
	Département (31)	581 219	63 364	10,9%

Ces chiffres tendent à montrer que la population de Pin Balma bénéficie globalement d'un bon niveau de qualification, facilitant l'accès au marché de l'emploi local.

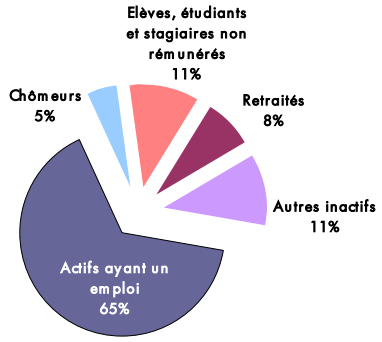
[8] Définition d'agriculteurs exploitants selon l'INSEE : « Ce groupe socioprofessionnel est exclusivement consacré au classement des personnes qui exercent à titre professionnel une activité agricole, soit en qualité de chef d'exploitation, soit en qualité d'associé d'exploitation ou d'aide familial non salarié. Par conséquent, cette activité ne comprend que des indépendants. Les agriculteurs sont classés selon la taille et l'orientation de leur exploitation. La limite de taille est variable suivant l'orientation (élevage, viticulture,...) et suivant la région pour le maraîchage, la culture des vignes et fruits, l'élevage des herbivores. »

[9] Pôle urbain : Unité urbaine offrant 5000 emplois ou plus et n'appartenant pas à la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain. Au sain de pôles urbains, on distingue : les « villes centres » et leur « banlieue ». Une commune est ville centre si elle représente plus de la moitié de la population, les autres communes constituent la banlieue.

[10] D'après l'INSEE, pour le mode de recensement 2006, le taux de chômage correspond à une moyenne du chômage sur 5 ans et ne correspond pas à la définition utilisée par le pôle emploi

[11] Banlieue du pôle urbain toulousain : 72 communes hors le ville centre de Toulouse

Type d'activité de la population de 15 à 64 ans à Pin Balma en 20
(source: INSEE RP06)



Par ailleurs en terme de condition de travail, les chiffres du recensement montrent qu'une majorité des actifs occupés se trouvent dans un contexte relativement stable, avec près de 89 % d'entre eux embauchés de manière pérenne (Contrats à Durée Indéterminée et fonctionnaires).

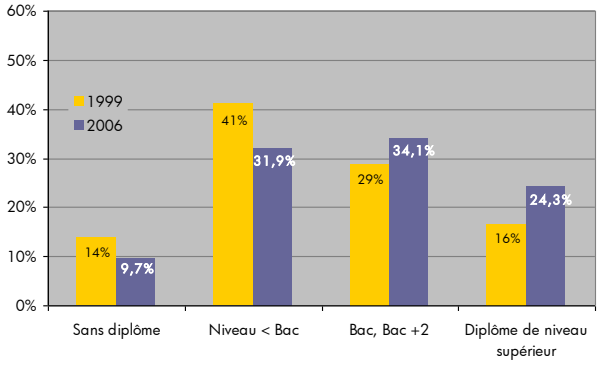
- **Une population plus qualifiée que dans le reste de la banlieue de l'agglomération toulousaine**

Concernant le niveau de qualification des habitants, une attention particulière doit être portée en direction des populations les moins qualifiées. En 2006, 32% de la population de Pin Balma de 15 ans et plus ayant achevé leurs études, dispose d'un niveau de formation inférieur au Bac et 10 % sont sans diplôme.

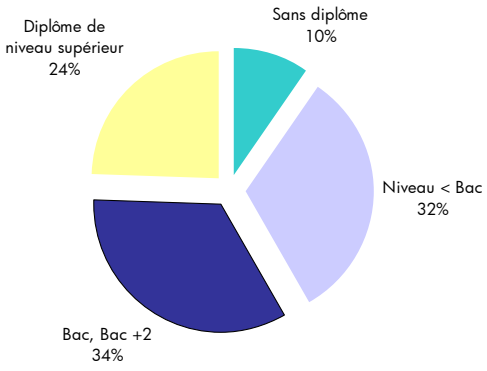
Toutefois, en 2006, la population de Pin Balma est plus qualifiée par rapport à la moyenne de la banlieue de l'agglomération toulousaine.

En 2006, la part des pino-balméens ayant fait des études supérieures, disposant du Bac ou Bac +2 ou de niveau inférieur au Bac est plus importante que celle observée à l'échelle de la banlieue (respectivement de +1,5, +2,5 et +0,4). En revanche, la part des pino-balméens sans diplôme est inférieure à celle observée à l'échelle de la banlieue (-4,4 en 2006).

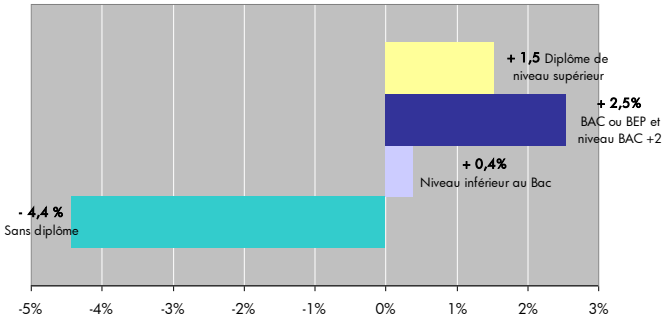
Evolution des niveaux de formation à Pin Balma entre 1999 et 2006
(source: INSEE RP99, RP06)



Niveau de formation des personnes de 15 ans et plus ayant achevé leurs études en 2006
(source: INSEE RP 06)



Niveau de formation à Pin Balma en 2006
Ecart à la moyenne de la CA du Grand Toulouse
(source: INSEE RP 06)



Entre 1999 et 2006, on assiste à une augmentation des personnes les plus qualifiées (évolution de 96% des personnes ayant un niveau d'étude supérieure, et de 58% pour celles ayant un Bac et Bac +2) et à une diminution des personnes moins qualifiées (évolution de –6% des personnes sans diplôme). Les personnes ayant un niveau inférieur au Bac n'évoluent quasiment pas entre 1999 et 2006.

- **Quelques secteurs « spécialisés » sur le territoire communal au regard des statuts des occupants**

Les étapes successives de développement de la commune ont engendré quelques « spécialisations » du territoire communal au regard du statut des occupants ;

Ainsi, les lotissements autour de la rue Pastel au Nord de la commune accueille plus de jeunes ménages (ménage d'environ 40 ans), arrivées récemment et se déplaçant facilement.

Le « bas » du village ainsi que la vallée de la Seillonne rassemblent des populations plus âgées, installées dans les années 60-70 dans des secteurs où l'habitat essentiellement individuel est en cours de renouvellement.

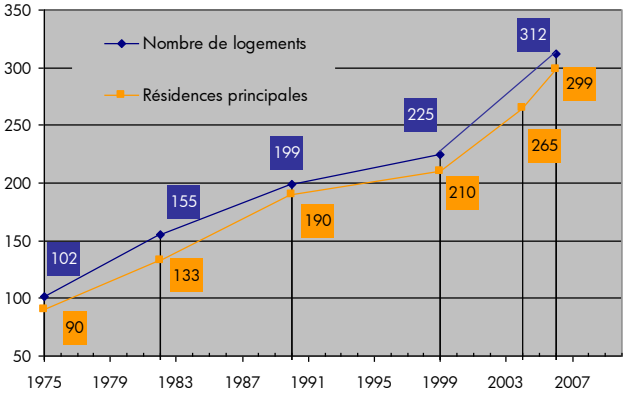




- **Un parc de logement non diversifié, caractérisé par de grands logements pavillonnaires individuels en accession**

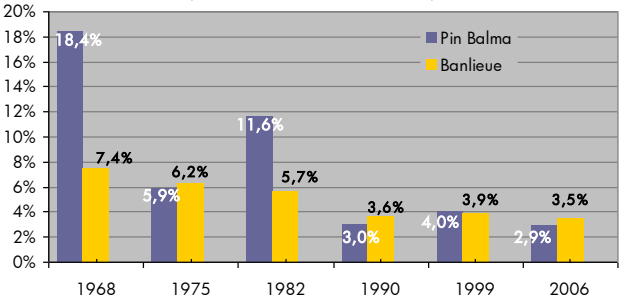
La forte croissance démographique est accompagnée d'un important développement résidentiel comme dans la majorité des communes de l'agglomération toulousaine sur les périodes 1975-1982 et 1999-2006.
En 2006, la commune comptait 87 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 38,7%.
Ce parc de logements est en majorité récent, puisque la part des résidences principales construites après 1975 est de 70 %.

Evolution du parc de logements et des résidences principales à Pin Balma
(source: INSEE RP99, RP06, Taxe d'habitation 2004)



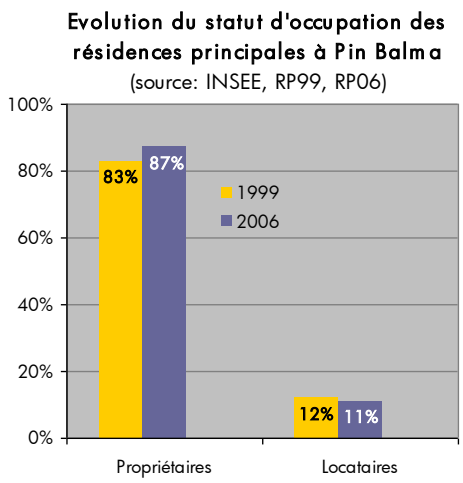
Par ailleurs, la commune se caractérise par sa forte vocation résidentielle. Sur 312 logements, 299 sont des résidences principales avec un taux de logements vacants faible et en diminution depuis 1968 (2,9 % du parc de logement, soit 9 logements en 2006). Cette part de logements vacants, inférieure aux moyennes observées sur le reste de la banlieue, est quasi-nulle et essentiellement liée aux périodes de turn-over et périodes de travaux des résidences.

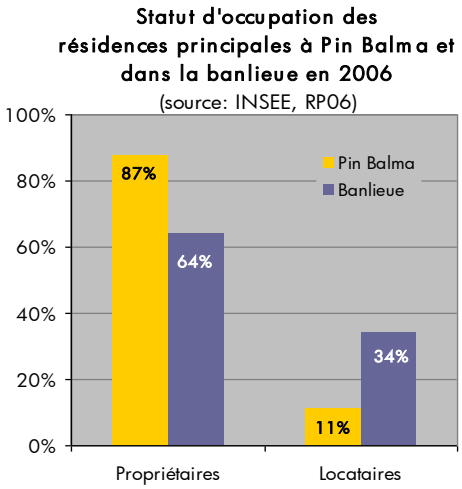
Part de logements vacants à Pin Balma et dans la banlieue sur l'ensemble du parc de logements entre 1975 et 2006
(source: INSEE RP99, RP06)



Ce parc de logement est également constitué à 95,4 % d'habitat individuel (INSEE 2006), il est peu diversifié et les revenus des ménages supérieurs à ceux relevés sur les territoires référents, reflètent une absence de mixité sociale.
Depuis 1996, et sur la base des logements autorisés par an, les constructions sont exclusivement des constructions individuelles et pavillonnaires.
Selon l'INSEE, la part des maisons individuelles, en augmentation depuis 1999, est passé de 91,1 % de maisons individuelles en 1999 à 95,4 % en 2006.

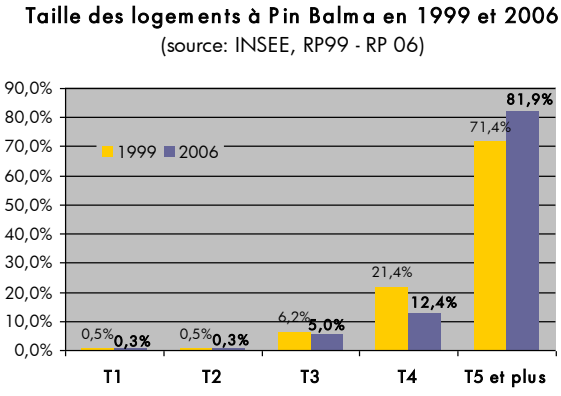
Le parc de logement à Pin Balma est composé majoritairement de propriétaires occupants. En 2006, on compte 87 % de propriétaires occupants à Pin Balma et la tendance est à leur augmentation depuis 1999 (évolution du nombre de propriétaires de 50 % en 7 ans). Cette part des propriétaires à Pin Balma en 2006 est largement supérieure à celle observée à l'échelle de la banlieue toulousaine (87 % contre 64% de propriétaires dans la banlieue en 2006). Les locataires ne représentent que 11 % des résidences principales en 2006 à Pin Balma, contre 37 % dans la banlieue.

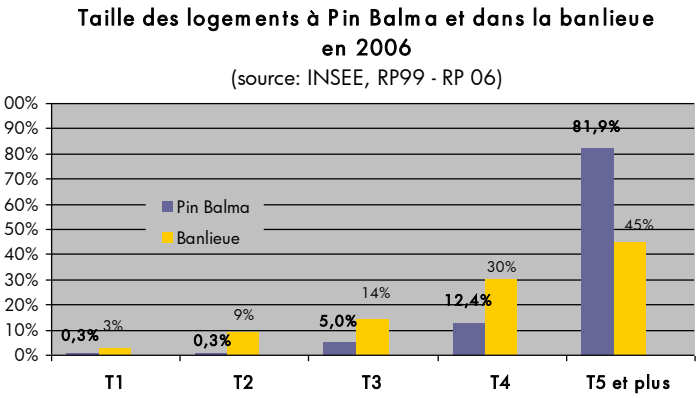




De plus le parc de logement à Pin Balma ne permet pas la décohabitation et ne permet pas aux parents de se rapprocher de leurs enfants puisque la commune présente déjà une forte carence en petits logements de type T1, T2 et T3.

Entre 1999 et 2006, on assiste à une augmentation des grands logements (71,4 % à 81,9 % de T5 et plus).
En 2006, la part de grands logements (T5 et plus) est deux fois plus importante que dans le reste de la banlieue, contrairement au logement de taille moyenne et plus petit.





- **Un parc de logement spécifique lié au secteur de la santé**

La commune de Pin Balma dispose d'un parc spécifique lié à la santé :

- la clinique d'Aufréry,
- et deux maisons de retraites (les Placynes, 42 places, et Notre Dame de Consolation, 33 places),

Des projets privés d'extension de la clinique et des deux maisons de retraites sont actuellement prévus.



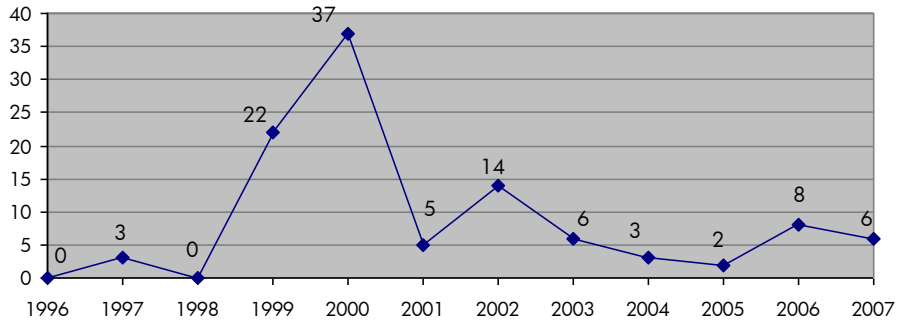


- L'accueil des gens du voyage

La commune de Pin Balma ne dispose pas d'aire d'accueil des gens du voyage.
Suite à la loi du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage, un Schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été approuvé le 10 septembre 2003 et modifié en janvier 2007, et concerne les communes de plus de 5000 habitants et les EPCI ayant cette compétence. Pin Balma n'est donc pas soumise aux obligations de cette loi.

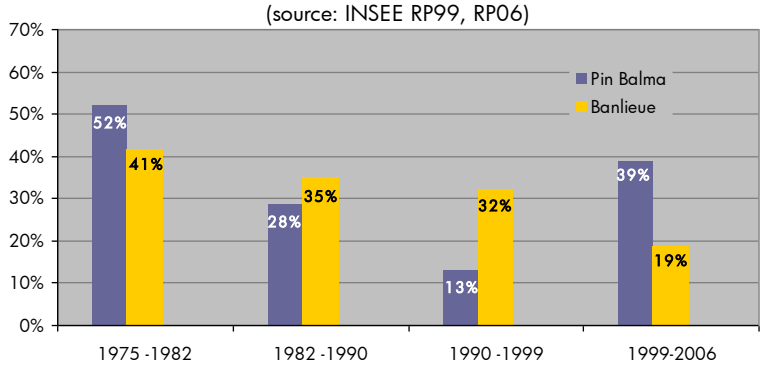
- Un rythme de construction en baisse comme sur le reste de la banlieue toulousaine

Evolution du nombre de logements autorisés à Pin Balma
(source: DDE, Base de données AUAT 2007 provisoire)



Aujourd'hui Pin Balma arrive au terme d'une période de forte croissance urbaine qui a duré une trentaine d'années environ et qui est marquée par deux périodes au rythme de construction important :

Evolution du parc de logements à Pin Balma et dans la banlieue entre 1975 et 2006
(source: INSEE RP99, RP06)



1975 - 1982 : Evolution très forte du parc de logements (+ 52 % en 7 ans)
1982 - 1990 : Evolution modérée du parc de logements (+28 % en 8 ans)
1990 - 1999 : Evolution plus faible du parc de logements (+13 % en 9 ans)
1999 - 2006 : Forte reprise du rythme de construction (+39 % en 7 ans) plus important que dans la banlieue (+19 % en 7ans) lié à la mise en place de nouveau document d'urbanisme (1er POS) et à la construction des 4 lotissements : le clos litanies, les jardins de Taoulé, les coteaux de Rossignol et bois Pastoureau.

En 2009, la commune enregistre environ 320 logements.

- **Une offre de logements sociaux inexistante**

La commune de Pin Balma est incluse dans le périmètre du Programme Local de l'Habitat, PLH, de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole adopté en décembre 2001. Ce document a été arrêté le 16 décembre 2010 (cf. § 4.6.2 Planification, contractualisation et vision prospective, PLH).

La commune de Pin Balma ne compte aucun logement locatif social au 1er janvier 2008 (source : EPLS) et aucun logement locatif privé n'a été financé sur la période 2002-2008.

Bien que la commune ne soit pas soumise à l'article 55 de la loi SRU, l'objectif du PLH est de produire 50 logements à l'horizon 2015, soit 8 logts/an, dont 20 à 25 % de logements locatifs sociaux.

Enfin Pin Balma accuse un fort déficit de petits logements ; les résidences principales de 55 m^2 sont quasi-inexistantes.

- **Un prix du foncier et de l'immobilier assez soutenu**

Les prix moyens des terrains nus à bâtir en € /m2 pour une parcelle de 2000 m² minimum, entre 2001 et 2009 sont les suivants :

2001 / 2002 : 52 €/m^2
2003 /2004 : 63 €/m^2
2005: 81 €/m^2
2006 /2007/ : 131 €/m^2
2008 : 115 €/m^2
2009 : 105 €/m^2

Les prix moyens pour une maison individuelle à Pin Balma, entre 2000 et 2009 sont les suivants :

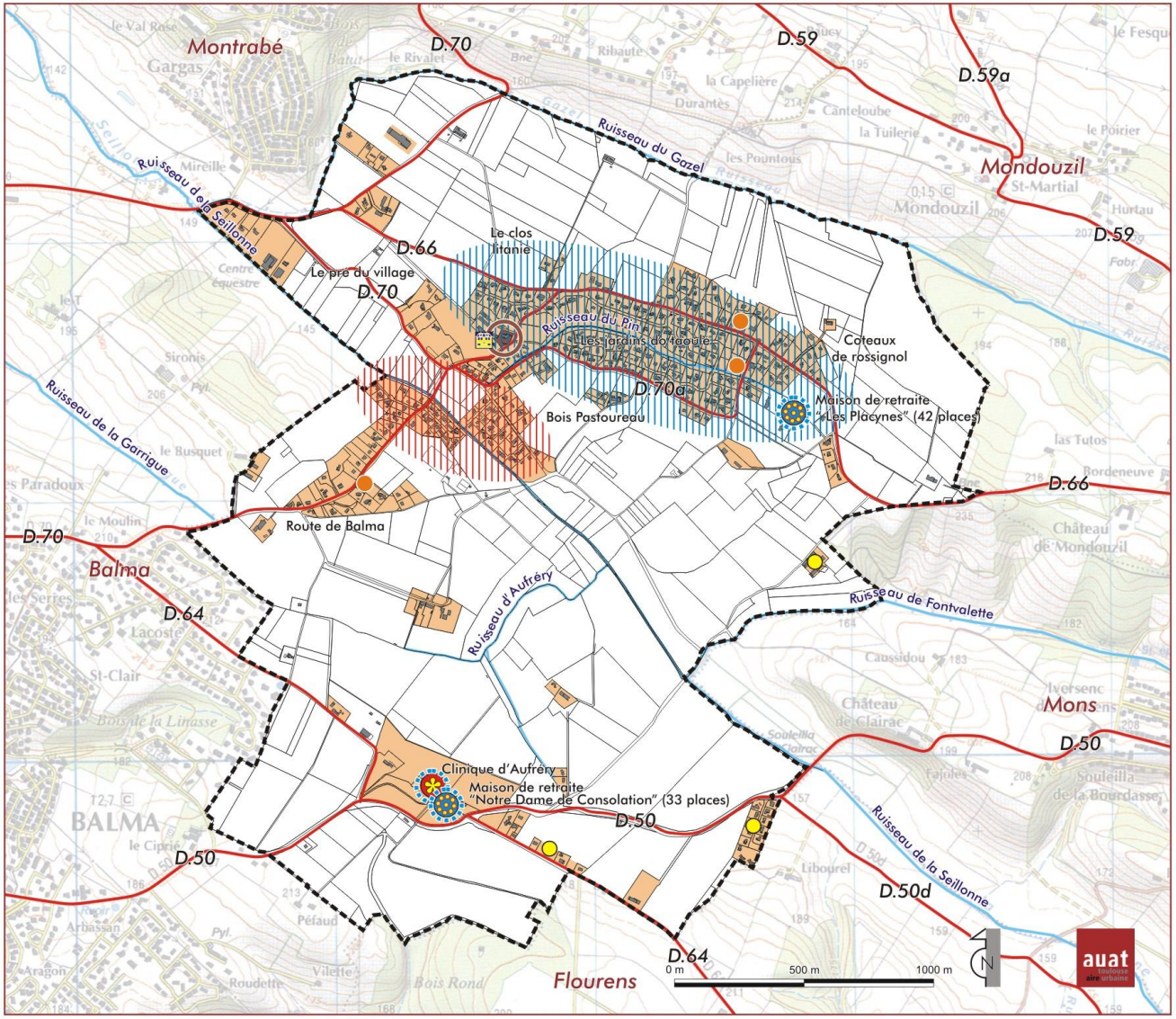
2000/2001 : pas de vente
2002/2003/2004 : 451000 €
2005/2006 : 475000 e
2007/2008 : 430000 €
2009 : 358000 €

Source : Déclaration d'Intention d'Aliéner - DIA

Synthèse

La population de Pin Balma est globalement jeune et très familiale du fait de l'arrivée de nouveaux ménages. L'absence de jeune ménage et la proportion élevée des ménages âgés révèlent toutefois un certain vieillissement de la population.

Pin Balma est par ailleurs une commune très résidentielle à forte proportion d'actifs disposant de revenus plus élevés par rapport au reste de l'agglomération et reflétant une absence de mixité sociale. De plus, le parc de logement, composé essentiellement de résidences principales récentes de grande taille en accession, est très peu diversifié et ne permet pas la décohabitation ou le rapprochement des parents près de leurs enfants. Aucun logement locatif social n'est comptabilisé sur la commune.



Assurer la diversité d'occupation du territoire

Diversification du parc de logement et des populations

- Un parc de logements à dominante pavillonnaire associé à une forte dominante de propriétaires.
- Une population plus jeune arrivée récemment et se déplaçant facilement, dans les lotissement récents autour de la rue pastel.
- Une population plus âgée arrivée dans les années 60-70 dans des maisons individuelles en cours de renouvellement dans le bas du village et dans la vallée de la Seillonne.

EXISTANT

▶ **Diversité du parc de logements**
(Source : données commune)

- Bâti ancien / Centre ancien
- Tache urbaine
- Offre locative privée connue dans de l'habitat collectif (4 à 5 appartements)
- Offre locative privée connue dans de l'habitat individuel

▶ **Parc de logements spécifique**

- Maison de retraite
- Clinique

▶ **Diversité d'occupation du territoire**
(Source : RGP 1999 - INSEE - Données IRIS)

- Population arrivée récemment, plus jeune et se déplaçant facilement dans les lotissements récents
- Population plus âgée installée dans les années 60-70 dans des maisons individuelles en cours de renouvellement

PROJETS

- Extension des maisons de retraite "les Placynes" et "Notre Dame de Consolation"
- Extension de la clinique d'Aufréry

▶ ***Eléments de repère :***

- *Réseau primaire*
- *Cours d'eau*
- *Mairie*
- *Limite communale*

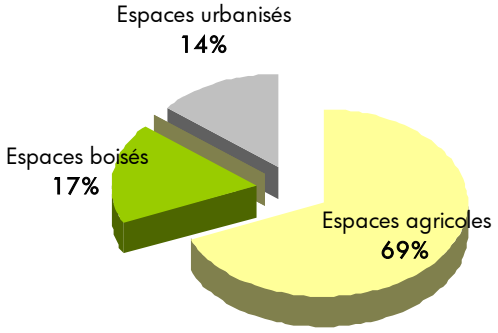
3.1.2 Mixité des fonctions intégrées dans le tissu urbain

La localisation des équipements, services et commerces, favorise-t-elle la diversité d'occupation du territoire ? Les activités, services et commerces sont-ils intégrés dans le tissu urbain ?

❑ Un territoire rural peu mité dominé par l'activité agricole

L'analyse de l'imagerie satellitaire SPOT Théma de 2007, fait apparaître un territoire communal largement dominé par les espaces agricoles et naturels.

Occupation du sol à Pin Balma en 2007
(source: image satellite SPOT 2007, AUAT)



L'espace agricole[12], essentiellement céréalier, couvre 69 % du territoire soit 424 hectares répartis sur l'ensemble de la commune.

Des coupures vertes et boisées viennent ponctuer le paysage sur les terrains les plus en pente, sur les coteaux de part et d'autre de la Seillone et en fond de vallée, et occupent 17 % du territoire.

L'urbanisation, marquée par un habitat pavillonnaire de qualité, couvre 14 % du territoire et se concentre sur quatre principaux secteurs :

- La vallée de la Seillonne
- Le ruisseau du Pin
- La route de Balma
- Et la route de Toulouse

La répartition ci-avant met également en avant l'absence de surfaces industrielles et commerciales sur la commune.

[12] **D'après l'image satellite spot théma de 2007, les espaces agricoles comprennent** : **les terres arables non inondées** (céréales, légumineuses de pleins champs, cultures fourragères, plantes sarclées, cultures florales, maraîchage de plain champ, plantes médicinales, aromatiques et condimentaires, jachères et friches agricoles jeunes. Cette classe intègre également les secteurs de jardins familiaux), **les espaces prairiaux agricoles non naturels** (prairies, pelouses et pâturages semi-naturels) **et les cultures permanentes** (terres occupées par une même culture sur une longue période supérieure ou égale à 10 ans).

- **Un niveau d'équipements, de services et de commerces très limité essentiellement concentré dans le pôle villageois, et une dépendance aux communes limitrophes**

Les équipements restent encore peu nombreux et limités à quelques équipements administratifs, sanitaires et sociaux et sportifs, qui ne permettent pas de répondre à l'ensemble des besoins des pino-balméens.

Localisation des services et équipements fréquentés par les habitants de Pin Balma :

SCOLAIRE ET FORMATION	Groupe scolaire Gaston Bonheur (Maternelle - Primaire)	Balma
	Collège	Balma
	Lycées Fermat, Saint Cernin et Ozenne - Université	Toulouse
ADMINISTRATIF	Mairie	1
SANTÉ SOCIAL	Clinique / Maison de retraite	1 Clinique d'Aufréry : 132 lits 2 Maisons de retraite : - Notre Dame : 33 places - Les Placynes : 42 places
	Crèche intercommunale Flourens /Pin Balma	Flourens
CULTUREL	Bibliothèque associative	1 Intégrée à la mairie
	Salle des fêtes	1
	Maison des associations	1 Dans l'ancienne école
SPORT ET LOISIR	Terrains de grands jeux	2
	Tennis / Boulodrome	2
	Chemins piétonniers	Existants mais morcelés
	Centre équestre privé	2
	Poney Club	1
COMMERCES		0

Source : données communales

La mairie et l'église, implantées côte à côte, constituent avec quelques terrains de sport et de tennis, une bibliothèque / médiathèque et une Maison des Associations située dans l'ancienne école les seuls équipements de la commune.





Des équipements privés liés à la santé (clinique / maisons de retraites), localisés en entrée de commune en dehors du pôle villageois, disposent d'un rayonnement supra-communal.

Les enfants sont scolarisés sur la commune voisine de Balma, le lycée de rattachement étant Toulouse et la crèche intercommunale Flourens /Pin Balma est implantée sur la commune de Flourens.

La commune est par ailleurs rattachée à Balma pour la poste, la perception et les impôts et à Saint-Orens-de-Gameville pour la sécurité sociale et une antenne santé.

En l'absence de commerces sur la commune, Pin Balma dépend des communes proches et notamment des pôles commerciaux de Montrabé, Balma et Saint-Orens-de-Gameville.



A noter toutefois la présence en 2007 de 5 sièges sociaux de petits commerces sur la commune dans les domaines des services et commerces non alimentaires (source : SIRENE) ;

- un atelier de réparation d'article personnel,
- deux agences immobilières
- et deux confectionneurs de chaussures.

En terme de localisation, l'ensemble de ses équipements sont essentiellement concentrés dans le pôle villageois et autour du complexe sportif en fond de vallée, et sont avant tout de rayonnement communal.

Peu autonome en matière d'équipements et de services, Pin Balma a développé une dépendance totale à plusieurs communes limitrophes du secteur Est de l'agglomération toulousaine dans un rayon de 4 km.

Des projets de création et de renforcement des équipements publics et des espaces de loisirs sont actuellement en cours sur la commune :

- Extension de la maison de retraite « Les Placynes »
- Extension de la maison de retraite « Notre Dame »
- Extension de la clinique d'Aufréry
- Amélioration du terrain de sport
- Création d'une salle polyvalente
- Rénovation de la Maison des associations

De nouveaux équipements publics et services (cheminements, structure d'accueil de la population …) pourront être envisagés dans le cadre du projet de création d'un Parc Naturel Urbain de la grande agglomération toulousaine inscrit au SCoT.

- **Une commune à vocation exclusivement résidentielle située à proximité d'un secteur économique dynamique**

Avec 6,3 habitants pour 1 emploi, contre 2,4 dans le reste de la banlieue toulousaine en 2006, aucun commerce et service de proximité et aucune zone de développement économique, Pin Balma est une commune à vocation résidentielle.

Toutefois, la commune se situe à proximité de bassins d'emplois d'agglomération majeurs du secteur Est et Sud-Est (Balma-Gramont, Labège, l'Union, Saint-Orens, …).

Cette vocation résidentielle est notamment liée à la proximité des zones d'emplois de Toulouse et la qualité du site en question. Contrairement au commune de première couronne comme Balma, Saint-Orens-de-Gameville et l'Union, Pin Balma n'a pas subi d'urbanisation massive et a su préserver la qualité paysagère de ce site de relief.

	Population sans double compte Pin Balma	Nombre d'emplois public et privé Pin Balma	**Rapport habitant/emploi Pin Balma**	**Rapport habitant/emploi banlieue**
1990	678			/
1999	655	130	**5,04**	2,97
2006	933	147	**6,35**	2.38

Source : INSEE RP90 RP99 RP06

En terme d'emplois en 2006, sur les 371 actifs ayant un emploi et résidant à Pin Balma, seule une dizaine travaillent sur la commune, le reste de l'emploi se situe à proximité dans les grandes zones d'activités existantes à proximité (source : Insee, RGP 99 06). En effet, le niveau de formation n'est pas en adéquation avec les emplois proposés sur la commune. Les migrations pendulaires identifiées par le recensement illustrent cette réalité et mettent en évidence les relations et les dépendances fortes avec les pôles d'emplois limitrophes et particulièrement avec celui de Toulouse (36 % des salariés entrants et 48 % des salariés sortants).

Un volet commercial SCoT, établi dans le cadre du SCoT actuellement en cours d'élaboration, identifie Pin Balma comme un commune de niveau 1, c'est-à-dire **pouvant accueillir une offre de proximité répondant aux achats quotidiens** (pain, presse, boucherie…). Cette offre peut passer par l'accueil de commerces traditionnels et de commerces de plus de 300 m^2 de type supérette alimentaire.

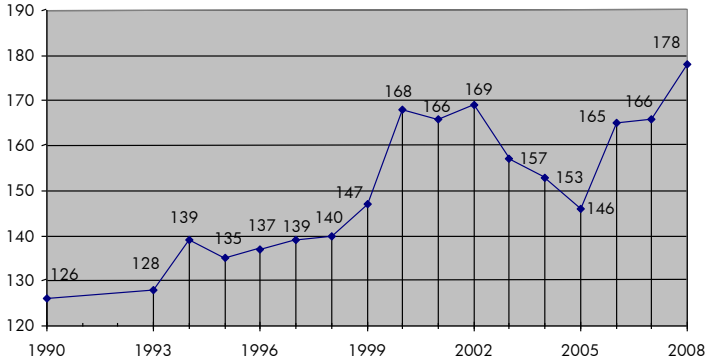
Les principales communes de provenance des actifs salariés travaillant sur Pin Balma en 2004 (% des emplois salariés)	Les principales communes de destination des actifs salariés privés Pino-Balméens en 2004 (% des salariés résidants)
Toulouse : 36%	**Toulouse : 48%**
Balma : 9 %	Balma : 9%
Verfeil : 3%	Blagnac : 5%
Drémil-Lafage : 3%	L'Union : 4%

Source : DADS 2004

La Clinique d'Aufréry et les deux maisons de retraite, Notre Dame de Consolation et Les Plancynes, localisées en dehors du pôle villageois en entrée de commune, constituent les principaux pôles d'emplois à l'échelle communale.

L'emploi salarié privé sur Pin Balma en augmentation depuis 1990 a subi de nombreuses fluctuations. Il est essentiellement lié à l'activité hospitalière de la Clinique d'Aufréry (127 emplois en 2007) et à l'activité des deux maisons de retraites (24 emplois en 2007).

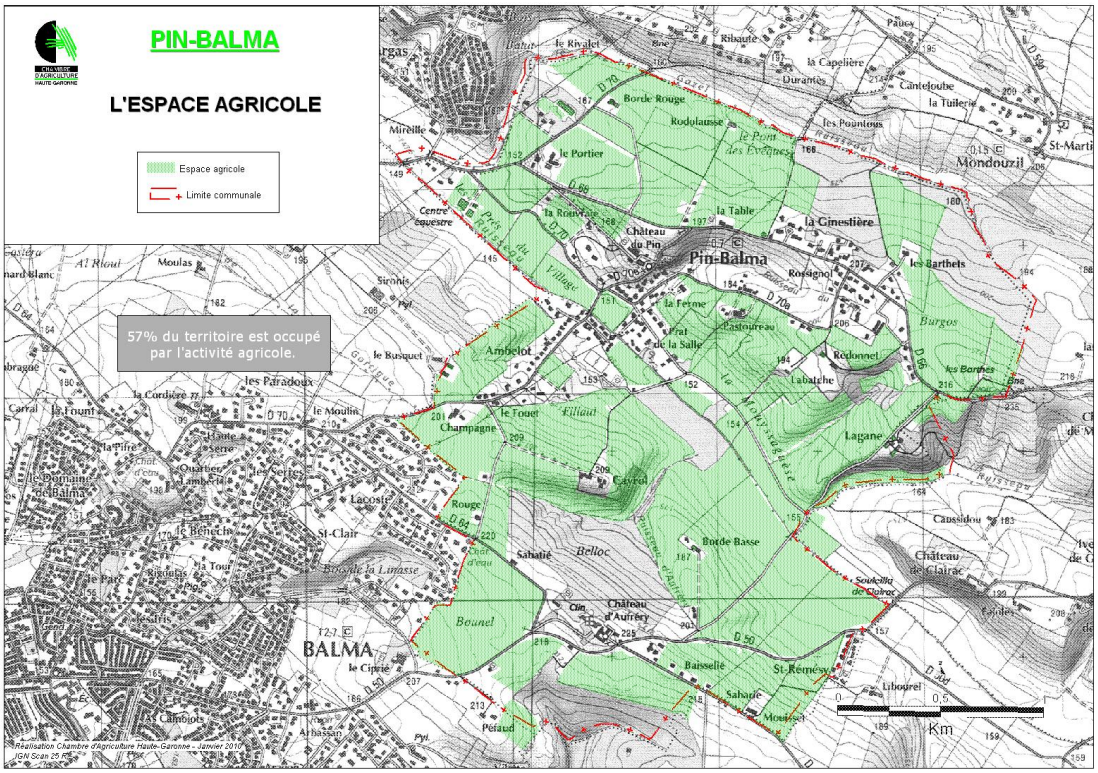
Nombre d'emplois salariés privés à Pin Balma
(source: UNEDIC)



Les projets d'extensions des deux maisons de retraites et de la clinique vont générer la création de nouveaux emplois.

- **Une activité agricole céréalière importante et dynamique sur l'ensemble du territoire, générant des emplois directs et indirects**

D'après le diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture réalisé en Aout 2010, 57 %, soit 380 hectares de la surface communale est référencée en Surface Agricole Utile, SAU [13] en 2010. Ces surfaces sont majoritairement destinées à la culture céréalière.



Évolution des exploitations agricoles et de la SAU à Pin Balma

	1979	1988	2000	2010	Evolution 79-10
Exploitations professionnelles[5]	3	c	c	5	67%
Autres exploitations	3	c	c	2	-33%
Total exploitations	6	nr	nr	7	17%

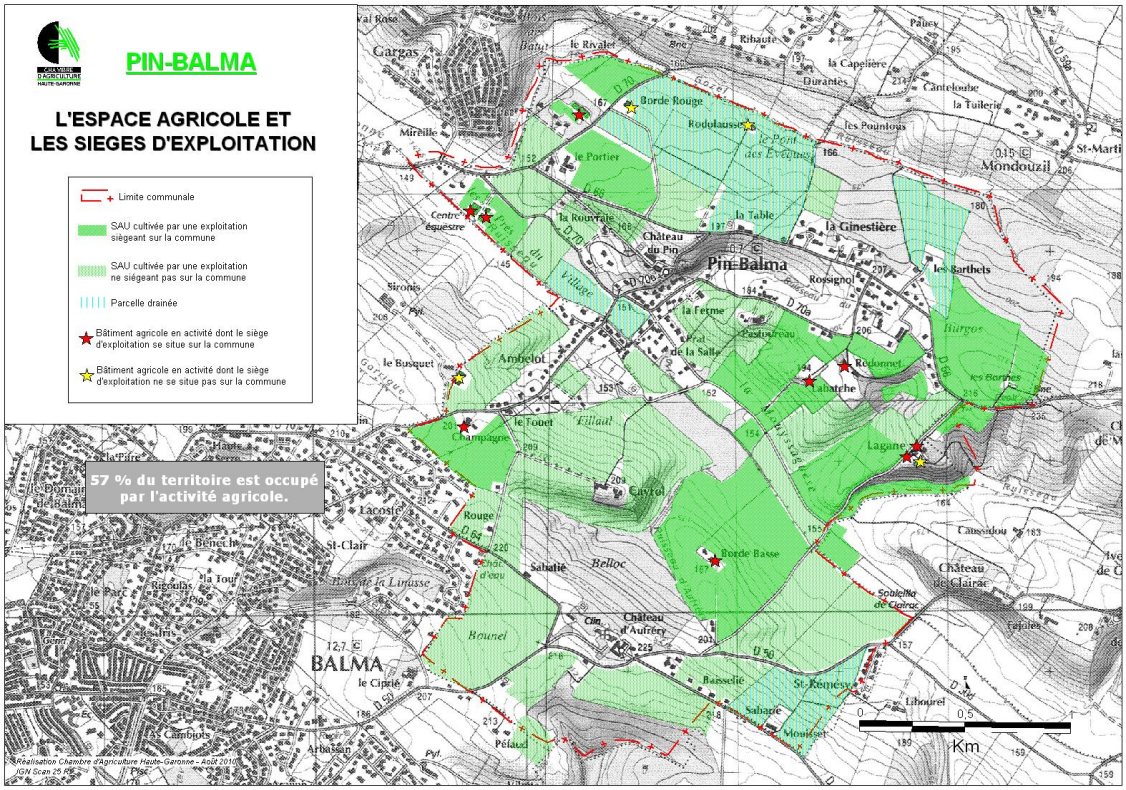
Sources : RGA 2000 / diagnostic agricole 2010

Compte tenu des méthodes de recensement différentes, l'évolution de la SAU à Pin Balma n'est pas interprétable.

[13] *La Superficie Agricole Utilisée, SAU, est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne destinée à évaluer le territoire consacré à la production agricole. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux…), les surfaces toujours en herbes et les cultures permanentes (vignes, vergers…). Source : INSEE.*

Le nombre d'exploitation agricole sur la commune est resté stable depuis 1979. 7 exploitations en 2010 ont leur siège sur la commune et 5 d'entre-elles sont des exploitations dites professionnelles[14], alors que 2 exploitations agricoles sont des exploitations que nous pouvons qualifier de « patrimoniales »

Au moins 8 exploitations viennent exploiter des parcelles sur la commune de Pin-Balma, tout en ayant leur siège sur les communes voisines de Balma, Mondouzil, Drémil-Lafage ou Flourens.



Les agriculteurs ont continué la culture céréalière traditionnelle de cette région agricole, en se spécialisant.

Les exploitations ont continué la culture céréalière traditionnelle de cette région agricole, en se spécialisant. Pour la majorité ce sont de grandes exploitations entre 80 et 300 hectares, sous forme sociétaire avec plusieurs associés. En parallèle, certaines d'entre elles se sont orientées vers des activités équestres, à destination d'un public « urbain ».
Les exploitations professionnelles emploient des salariés. Sur la commune de Pin-Balma, cela représente environ 10 emplois directs et bien autant en emplois indirects, venant des autres exploitations et des entreprises de travaux agricoles. Les exploitations familiales ou patrimoniales, ou en pluriactivité, font souvent travailler leurs terres à des ETA.

[14] Une exploitation professionnelle est définie à partir de 12 ha équivalent blé associé à ¾ temps de travail.

Synthèse

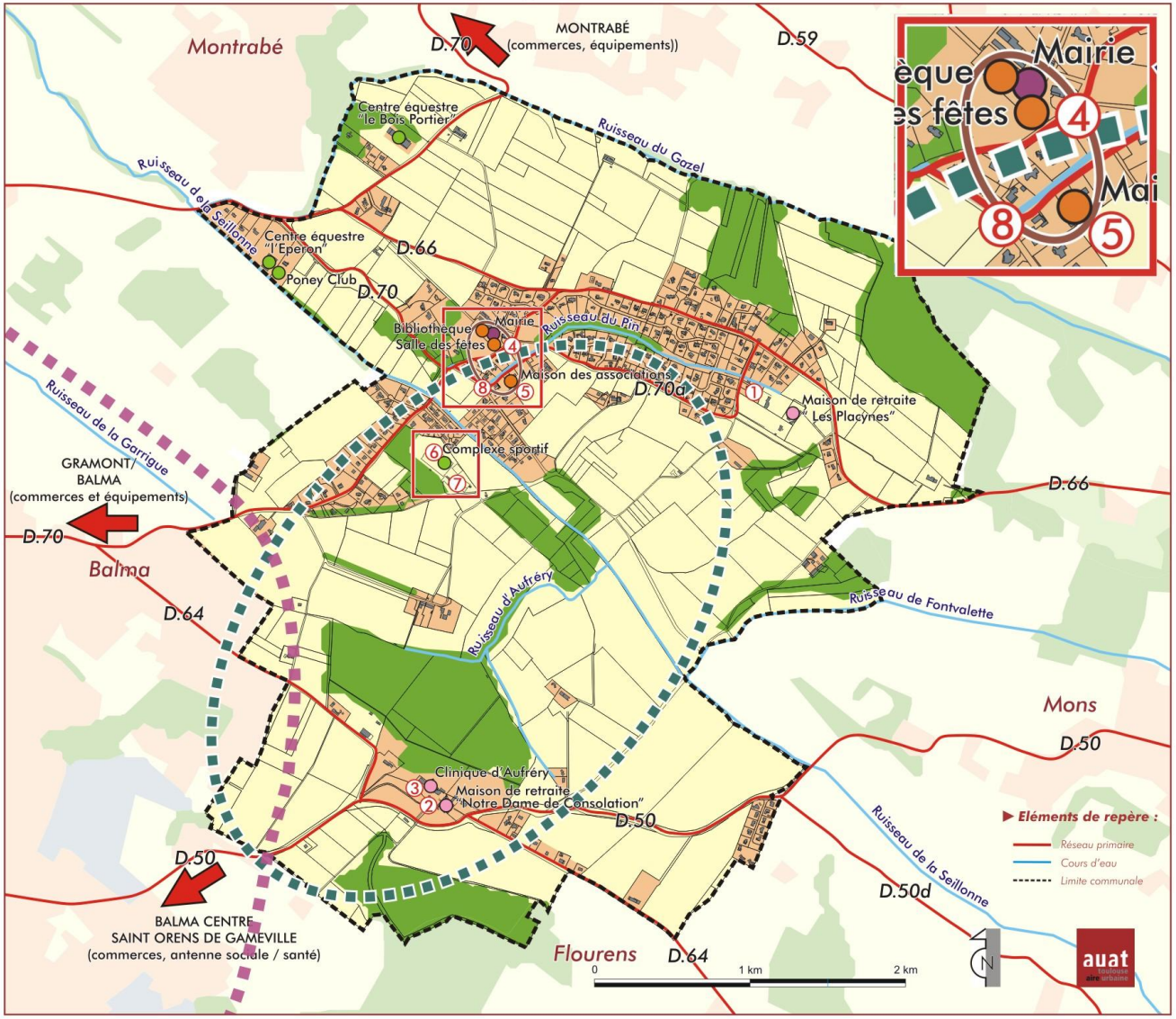
La commune de Pin Balma apparaît comme un territoire très rural peu mité dominé par l'activité agricole et les espaces naturels. Elle ne dispose d'aucune zone d'activité et d'aucun commerce. Elle est par ailleurs très peu autonome en matière d'équipement mais se situe à proximité d'un secteur économique très dynamique.

Elle est caractérisée par une très forte proportion d'actifs travaillant essentiellement sur Toulouse.

Les principaux emplois sur la commune sont générés par les deux maisons de retraites en cours d'extension et par l'activité agricole très dynamique basée sur la culture céréalière traditionnelle.

A terme des projets de création et d'amélioration d'équipements publics et le projet de Parc Naturel Urbain d'intérêt d'agglomération renforcerons la mixité et la diversité d'occupation du territoire sur l'ensemble du territoire communal.

⇨ ***Pour en savoir plus :*** *consulter l'Etat Initial de l'Environnement*



Assurer la diversité d'occupation du territoire

Mixité des fonctions intégrées dans le tissu urbain

- Un territoire à dominante agricole marqué par des coupures vertes et boisées sur les terrains les plus en pente.
- Un habitat pavillonnaire de qualité regroupé en trois principaux sites (vallée de la Seillonne, ruisseau du Pin, route de Toulouse et de Balma) et peu dispersé.
- Des équipements et services limités, essentiellement concentrés dans le pôle villageois, mais une dépendance à plusieurs communes limitrophes dans un rayon de 4 kilomètres pour les équipements et services.

EXISTANT

▶ **Occupation du sol**
(source : Spot théma 2007)

- Espaces boisés
- Espaces agricoles
- Espaces urbanisés à dominante d'habitat

▶ **Principaux équipements**
(Source : données commune - base de données A.U.A.T. 2004)

- Administration
- Culturel
- Sanitaire et social
- Sport et loisir
- Pôles d'équipements (lieux de concentration)
- Pôle villageois
- Principales destinations pour rejoindre les équipements et commerces

PROJETS

Projets d'équipements et d'espaces publics et de loisirs :

① Extension de la maison de retraite "Les Placynes"
② Extension de la maison de retraite "Notre Dame de Consolation"
③ Extension de la clinique d'Aufréry
④ Création d'une salle polyvalente
⑤ Rénovation de la maison des associations
⑥ Amélioration du terrain de sport
⑦ Création d'un atelier municipal
⑧ Mise en valeur de la place de l'ancienne école et ses alentours (carrée des platanes et aménagement du carrefour)

- Boulevards urbains structurants (tracé de principe inscrit au SDAT)
- Parc Naturel Urbain (PNU) (projet d'intérêt d'agglomération)

3.1.3 Mutation des territoires

Quels sont les secteurs qui font l'objet d'une attractivité accrue ou d'une tendance à l'obsolescence ? Certains secteurs posent-ils des problèmes de mutation ?

- **Des quartiers récemment urbanisés bénéficiant d'une forte attractivité**

Plusieurs zones ont connu des mutations et une forte attractivité ces dernières années et ont polarisé la dynamique de construction de Pin Balma et les aménagements publics.

Il s'agit des lotissements récemment aménagés notamment de part et d'autre du ruisseau du Pin, occupé par de jeunes ménages :

- le clos litanie
- les jardins de Taoulé
- les coteaux de Rossignol
- le Bois Pastoureau

- **Un bon niveau d'attractivité maintenu dans les quartiers plus anciens, grâce à des actions et des projets de renouvellement urbain et de valorisation des espaces publics**

Pin Balma ne présente pas de problème de vacance ou de quartiers délaissés. Le noyau villageois a récemment fait l'objet d'un réaménagement qualitatif et d'une valorisation des bâtiments et des espaces publics autour de la place de la mairie.

Ce noyau villageois participe aux prémices d'une centralité villageoise et nécessitera d'être conforté et étendu le long de la route principale jusque dans le bas du village sur la place de l'ancienne école et ses alentours. Une mise en valeur de cette place et de ses alentours (emplacement réservé du carré vert des platanes) et l'aménagement du carrefour sont envisagés par la municipalité.

- **Aujourd'hui au POS, peu de disponibilités foncières mobilisables à court terme inscrites en zone NA (10 ha environ au total).**

Pin Balma ne dispose pas de secteur destiné à l'activité économique inscrit au POS de 2000.
En terme d'accueil d'habitat, deux zones d'urbanisation futures inscrites au POS approuvé le 12 juillet 2000, soit environ 10 ha de foncier sont disponibles en zone 1 NA et 2 NA :

- Une zone 1NA au lit dit le Fillaul comprenant des terrains raccordables au futur réseau d'assainissement et réservés à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble. Seul le secteur 1NAc reste à ouvrir (1,5 ha), soit 10 maisons environ dans la continuité du tissu urbain existant rive gauche de la Seillonne en bordure de la D70, route de Balma.
- Une zone 2 NA, située sur une pente forte au lieu-dit le Bois Pastoureau, comprenant des terrains destinés à l'urbanisation future, à vocation d'habitat et ouvrable après modification du POS (9 ha environ).

- **Des espaces agricoles peu mités qui se maintiennent sur de grandes parcelles à préserver et à valoriser**

L'activité agricole occupe selon le diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture réalisé en février 2010, 57 % de la surface communale et se définit autour d'un système céréalier dynamique d'un bon niveau technique. (cf.§ 4.1.2 Mixité des fonctions intégrées dans le tissu urbain).

Peu mité et caractérisé par de grandes parcelles agricoles, ce territoire agricole aux portes de la ville intense, constitue un atout pour la commune.

- **Des potentialités foncières importantes dans la continuité du bâti par remplissage des dents creuses**

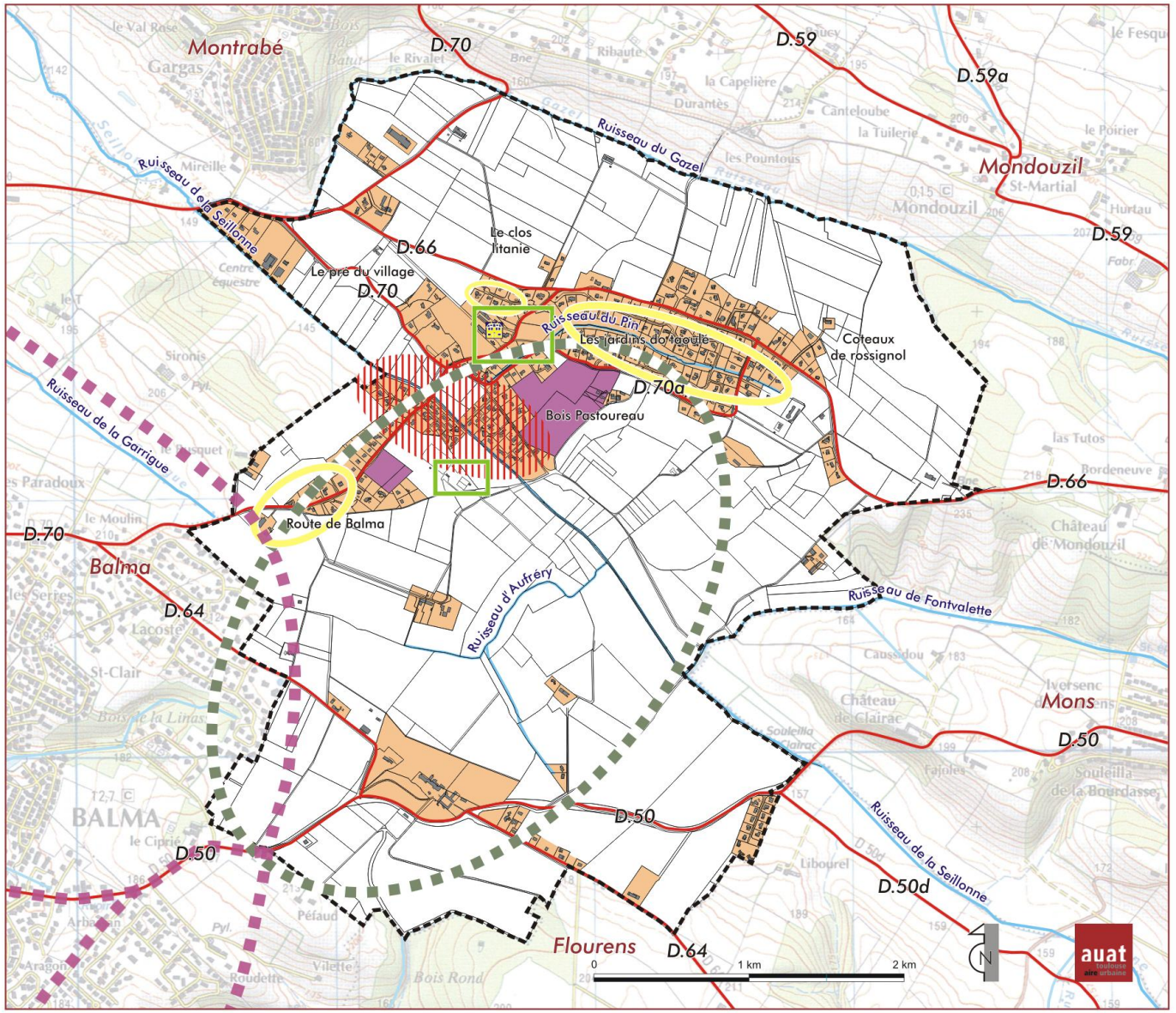
Pin Balma dispose d'importantes disponibilités foncières dans la continuité du bâti par remplissage des « dents creuses » qui pourraient être dédiées à de l'habitat (10 hectares) et d'autres qui pourraient être dédiées au développement des deux pôles santé (8 hectares). Ces potentialités foncières sont localisées de part et d'autre de la D66, D70 en limite de bâti, sur des zones agricoles inscrites au POS et sur une partie de la zone 2 NA et 1 NA inscrites au POS.

- **De nouveaux territoires d'enjeux avec le projet de création d'un Parc Naturel Urbain**

Au-delà d'une activité agricole économique à part entière contribuant localement au maintien de l'emploi, l'agriculture constitue une activité d'intérêt général nécessaire à l'entretien du milieu à la préservation des paysages, du cadre de vie et de l'identité patrimoniale de la commune. Elle peut répondre à une fonction sociale et récréative.

A cet effet, un projet de Parc Naturel Urbain d'Intérêt d'agglomération inscrit au futur SCoT est prévu sur toute la moitié Sud de la commune de Pin Balma. Le principe général du PNU est de maintenir en relation harmonieuse, un paysage agricole vivant et productif avec une animation de parc originale, tissant des rapports entre ville et agriculture.

Il générera à terme une plus grande attractivité de la commune et des quartiers limitrophes et fera émerger de nouveaux équipements (cheminements piétons et cycles, structures d'accueil de la population…). Il permettra de révéler aux citadins le fort potentiel paysager des territoires de Pin-Balma. L'activité agricole sera maintenue sur les terres les plus appropriées pour conserver à ce paysage sa valeur (ambiance rurale, grandes perspectives, …) Il pourra introduire de nouvelles fonctions agricoles (verger, élevage, maraîchage magasin de vente, ferme pédagogique /expérimentale…) et pourra proposer des animations culturelles et de loisirs. Il s'appuiera sur les éléments du paysage existant et l'activité agricole en place (boisements, parcelles agricoles, forme du relief et le cours d'eau, …) pour insérer des équipements liés à l'animation d'un parc. Est également prévue une animation de parc attractive et variée en toutes saisons en lien le pôle villageois.



Assurer la diversité d'occupation du territoire

Mutation des territoires

- Une commune rurale peu mitée
- Marquée par une exploitation agricole intense et de grandes parcelles (céréaliculture)
- Un territoire urbanisé à 14%
- Des quartiers récemment urbanisés très attractifs
- Des quartiers plus anciens en cours de renouvellement
- Un noyau villageois de qualité, mais limité
- Des potentialités foncières importantes dans la continuité du bâti par remplissage des "dents creuses"

EXISTANT

Espaces urbanisés à dominante d'habitat

▶ **Disponibilités foncières**

Zone NA inscrite au POS

▶ **Mutation du tissu urbain**

Principales autorisations de construire ces 20 dernières années

Principaux aménagements d'espaces publics ces 5 dernières années

Secteur vieillissant construit dans les années 60/70 en cours de renouvellement

PROJETS

▶ **Projet**

Territoires d'enjeux pouvant faire l'objet de pressions foncières (toute la commune)

Parc Naturel Urbain (PNU) (projet d'intérêt d'agglomération)

Boulevards urbains structurants (tracé de principe inscrit au SDAT)

▶ ***Eléments de repère :***

Réseau primaire

Cours d'eau

Mairie

Limite communale

3.1.4 Maintien de la biodiversité

Les milieux naturels et urbains abritent-ils une faune et une flore abondantes et variées ?

- **De grands espaces naturels et agricoles favorables aux continuités écologiques**

Pin Balma possède une grande variété de milieux, porteur de biodiversité et de continuités écologiques dont l'intérêt réside dans la proximité au centre-ville de Toulouse (15 min).

Les boisements omniprésents sur l'ensemble du territoire présentent une diversité de peuplements et un linéaire de lisières important, source de diversité biologique. Il s'agit majoritairement de boisements de chênes pédonculés et pubescents situés sur les versants les plus abrupts et de ripisylves en fond de talweg (ripisylve de la Seillonne).

La faune profite pleinement du formidable réseau de corridors biologiques offerts par ce maillage boisé qui couvre l'ensemble du territoire communal et qui se poursuit au-delà des limites communales. Sur Pin Balma, une importante coulée verte traverse selon un axe Nord-Sud le territoire, reliant ainsi les boisements d'intérêt majeurs et participant à la continuité verte. Quelques alignements d'arbres, fossés enherbés, haies etc. permettent également cette connectivité sur le territoire communal et au-delà de la commune.

Les espaces de nature, plus communs, (jardins de particuliers, espaces verts publics récréatifs ou de loisirs, les alignements d'arbres) et les espaces ouverts représentés par les terres agricoles complètent cette trame écologique favorisant la continuité biologique entre les boisements, indispensable aux déplacements et au développement de la faune et de la flore. Les espaces agricoles sur Pin Balma sont cependant caractérisés par de grandes parcelles et une absence de haies les séparant. Le maintien d'une continuité du maillage bocager joue pourtant un rôle majeur dans la préservation d'une diversité biologique.

Cette variété d'espaces naturels, sur une surface peu étendue, participe à la diversification des habitats pouvant accueillir la faune et la flore présentes sur le secteur. Les espèces végétales et animales présentes sur la commune sont des espèces couramment rencontrées sur la région toulousaine.

Ce réseau particulièrement dense de milieux naturels offre une image « végétalisée » du territoire communal et constitue un véritable poumon vert à l'échelle de la commune et de l'agglomération.

❑ Des milieux naturels porteurs de biodiversité encore peu protégés

Il n'existe aucun périmètre de protection réglementaire (Natura 2000…) et aucun périmètre d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) sur Pin Balma. Seuls quelques Espaces Boisés sont Classés (70 ha d'EBC) et repérés dans le POS (Plan d'Occupation des Sols).

La commune est également située dans la coulée verte du SDAT (Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine) de l'Est de l'Agglomération. Ce secteur bénéficie ainsi d'une protection du patrimoine végétal existant qui regroupe ici des territoires agricoles, des boisements et des cours d'eau.

L'intérêt écologique des milieux naturels composant Pin Balma et son intérêt ont été reconnus par Toulouse Métropole et la commune.
Dans le cadre de la Charte pour l'environnement destinée à définir la politique environnementale à l'échelle de l'agglomération toulousain, Toulouse Métropole a réalisé un schéma des espaces de nature.

Ce schéma a pour objectifs :

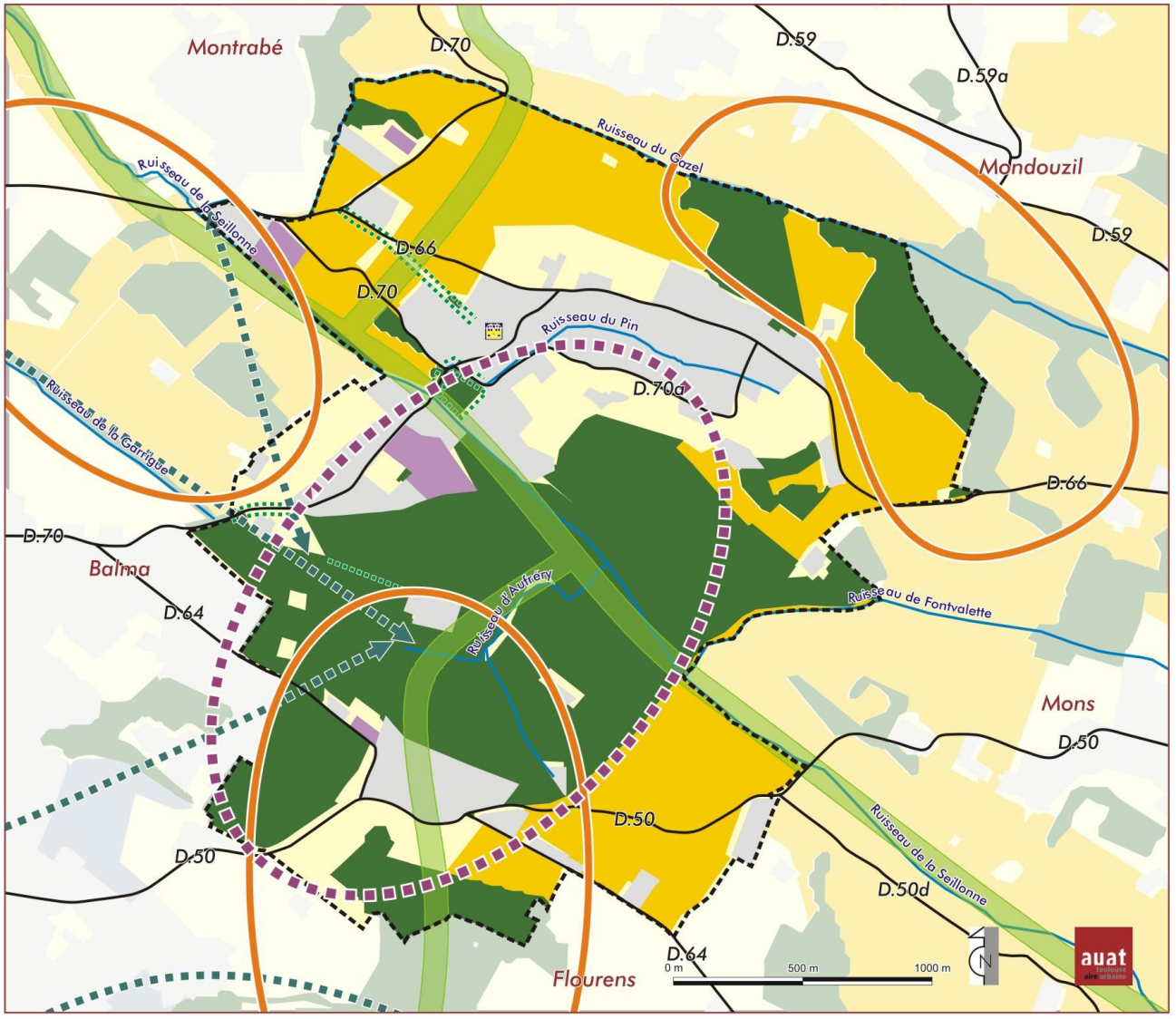
- D'acquérir la connaissance des espaces de nature du territoire
- De proposer une réactualisation de la trame verte du Schéma Directeur de l'agglomération toulousaine à l'échelle de Toulouse Métropole (cf. SCoT)
- De mettre à disposition de Toulouse Métropole des éléments d'aide à la décision

A Pin Balma environ 70 % du territoire est répertorié par Toulouse Métropole comme espaces naturels ou agricoles à protéger (respectivement 96 hectares et 370 hectares).

Le projet de Parc Naturel Urbain porté par l'agglomération et inscrit au futur SCoT s'inscrit dans cette orientation et concerne l'ensemble des espaces au Sud et à l'Est du pôle villageois.

La commune de Pin Balma est située dans la région du Lauraguais dans l'inventaire forestier national, où il est conseillé de préserver les bois, dans une zone de répartition des eaux où les prélèvements d'eau sont régulés, et d'une zone sensible à l'eutrophisation, dans laquelle les rejets d'azote et/ou de phosphore doivent impérativement être réduits.

⇨ ***Pour en savoir plus :*** *consulter l'état initial de l'environnement*



Assurer la diversité d'occupation du territoire

Maintien de la biodiversité

Des milieux naturels et agricoles porteurs de biodiversité ...

- La Seillonne et sa ripisylve offrant une continuité verte traversant la commune
- Un potentiel agricole important à protéger
- Un maillage de boisements au-delà des limites communales

...mais absence de haie.

EXISTANT

▶ **Espaces à dominante naturelle et urbaine**
(Source : Spot thema 2007 - auat)
- Espaces à dominante urbaine
- Espaces récréatifs et de loisirs
- Espaces agricoles

▶ **Protection des milieux naturels**
- Réservoir de biodiversité

Espaces naturels et agricoles protégés :
Source : SCoT arrêté en Juillet 2010
- espace naturel à protéger
- Espace agricole à protéger

▶ **Continuités écologiques et liaisons vertes**
Source : SCoT arrêté en Juillet 2010
- Corridors écologiques à préserver
- Liaisons vertes à conforter ou créer

▶ **Espaces verts urbains**
- Principaux alignements d'arbres

PROJET
- Parc Naturel Urbain (PNU) (projet d'intérêt d'agglomération)

▶ ***Eléments de repère :***
- *Réseau primaire*
- *Cours d'eau*
- *Mairie*
- *Limite communale*

Objectif 2

3.2 Faciliter l'intégration urbaine des populations

L'objectif est d'accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux arrivants, mais plus largement de maintenir la cohésion sociale de la cité en permettant à tous les habitants de bénéficier des mêmes droits et devoirs. Pour ce faire, il convient de s'interroger sur :

- la répartition et la gestion des équipements et des services publics,
- la vocation des espaces publics (adéquation entre leur aménagement et leurs usages),
- les principaux obstacles aux relations entre les différents quartiers.

3.2.1 Répartition et fonctionnement des services urbains

Les services urbains sont-ils judicieusement répartis sur le territoire au regard notamment de l'offre en transports collectifs et des réseaux cycles et piétons ? Les habitants peuvent-ils aisément se déplacer ?

- **Une commune caractérisée par un réseau routier restreint, desservant le centre-bourg et son pôle d'équipements - Une amélioration de la desserte routière à l'horizon 2030**

Pin Balma est desservie par 4 axes routiers départementaux qui irriguent les principaux équipements et services recensés sur la commune ;

- Le centre bourg, traversé d'Est en Ouest par la D70 et la D66, dessert les principaux équipements et services concentrés dans le pôle villageois.
- La D64 et la D50 qui passent au Sud de la commune et desservent le pôle santé de la clinique d'Aufréry (l'axe D50 supporte un trafic de 5 600 véhicules par jour en 2004 et il n'y a pas d'autre comptage disponible sur le reste de la commune).

L'accessibilité au complexe sportif de Pin Balma, support d'équipements et de services n'est toutefois pas très lisible.

D'autre part, l'offre de stationnement est globalement satisfaisante sur la commune ; les principales aires de stationnement sont localisées à proximité des deux principaux pôles d'équipements et de services de la commune (mairie – église – cimetière : 20 à 40 places de stationnement, terrains de sport : pas de stationnement matérialisé, mais capacité d'accueil suffisant pour stationner l'ensemble des véhicules lors des différentes manifestations sportives ou festives).
Un projet de boulevard, Liaison Urbaine Balma Est, LUBE, passe au Sud-Ouest de la commune et permettra d'améliorer sa desserte vers l'agglomération. Ce projet est inscrit au PDU approuvé en 2001, et au SCoT à l'horizon 2030, mais non inscrit au projet de révision du PDU arrêté en juillet 2009.

- **Une ligne de transport en commun n°35 aux périodes de pointe, mais qui ne dessert pas les secteurs résidentiels et le pôle villageois**

La ligne du réseau urbain de transport en commun n°35 dessert l'ensemble de l'axe RD 64 au Sud de la commune de Pin Balma. Cette ligne de bus est gérée par la société Tisséo et le Syndicat Mixte des Transports en Commun, SMTC.

La ligne n°35 propose des courses aux heures de pointe du soir et du matin ; 6 courses le matin entre 6h15 et 8h00, 8 courses le soir entre 17h00 et 19h00 et aucune course en journée. Elle permet de relier le stade de la commune de Drémil-Lafage au terminus de la ligne A du métro Balma-Gramont en passant par les communes de Flourens et Pin Balma.

La ligne n°35 met environ 15 minutes de Pin Balma pour rejoindre le terminus de la ligne A du Métro à Balma-Gramont, située à 4 km à vol d'oiseau sur la commune de Balma, et 40 minutes pour rejoindre le centre-ville de Toulouse par la ligne A du Métro. Cette station de métro dispose d'un parking relais important de 1577 places.

L'axe RD 64 au Sud de Pin Balma est très bien desservi et dispose de deux arrêts localisés à Pin Balma sur les sites d'Aufréry et de la Communauté Religieuse.

En revanche les secteurs résidentiels et le pôle villageois restent éloignés de cette ligne de transport en commun.

- Par ailleurs, la **gare SNCF de Montrabé** se trouve à 2 km au Nord du centre bourg à vol d'oiseau. Elle propose 30 trains par jour (source : SNCF 2008) et permet de relier Montrabé à Toulouse-Gare Matabiau. Le Plan Régional des Trains n°2, PRT2 prévoit un cadencement au ¼ d'heure dans son réseau cible.

- **Une ligne de Transport A la Demande, TAD n°106 qui prend le relais en dehors des heures de pointe disposant d'une bonne couverture géographique sur l'ensemble du territoire communal**

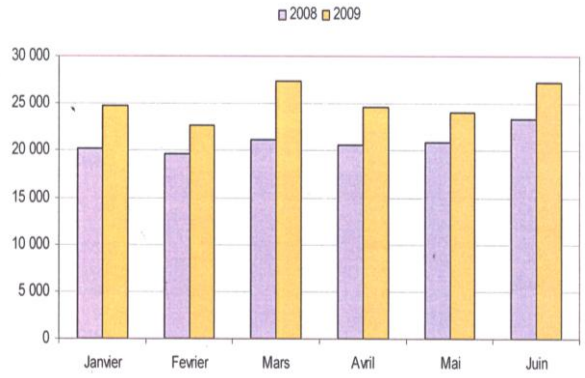
Une ligne de Transport A la Demande, TAD, n°106 permet toutefois de faciliter l'accès au terminus de la ligne A du métro Toulouse / Balma Gramont. Cette ligne de TAD irrigue l'ensemble des équipements et secteurs résidentiels de Pin Balma et apparaît comme un moyen de transport collectif très adapté à la commune de Pin Balma.

Cette ligne dispose d'un fonctionnement « zonal » où seuls les arrêts sont fixes. L'itinéraire étant défini par le conducteur en fonction des besoins de l'ensemble des voyageurs. Ce fonctionnement s'appuie sur un pôle d'échange avec un départ toutes les 30 minutes depuis le terminus du métro de la ligne A Balma-Gramont.

En 2007, le TAD a permis d'acheminer 550 personnes /jour. Il fonctionne toutes les ½ heures au départ de Balma Gramont de 5h30 à 0h30 et jusqu'à 1h30 le week-end. Ces horaires sont calés sur celles du métro et le tarif est le même que sur l'ensemble du réseau urbain.

D'après le bilan de fréquentation du TAD n°106 sur la commune de Pin Balma, réalisé par Tisséo en décembre 2009, le trafic lié au TAD n°106 a évolué de 20 % par rapport à 2008 sur les 6 premiers mois sur la commune.
Et le trafic d'octobre 2009 est de 29 755 clients soit + 8,67% par rapport à mars 2009.

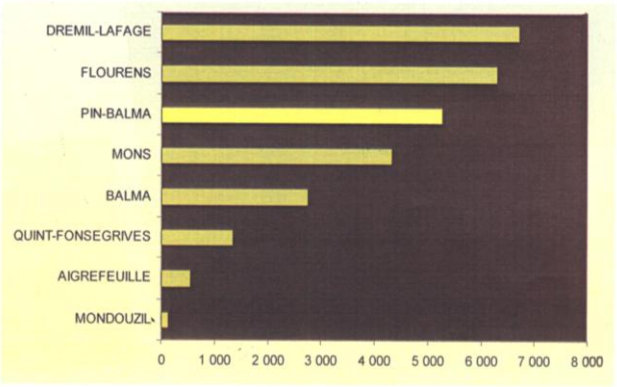
	2008	2009	Evolution
Janvier	20 252	24 800	22,46%
Fevrier	19 645	22 636	15,23%
Mars	21 201	27 379	29,14%
Avril	20 606	24 634	19,55%
Mai	20 898	24 090	15,27%
Juin	23 392	27 248	16,48%
Total	**125 994**	**150 787**	**19,68%**



Evolution globale du trafic du TAD n°106. Source : Tisséo, décembre 2009

Pin Balma est par ailleurs placée en tant que 3ème commune utilisant le plus le TAD n°106, avec 19 % du trafic en mars 2009 soit 5262 déplacements, après Drémil-Lafage, et Flourens (24,5% et 23%).

Etude des zones	Trafic	%
MONDOUZIL	137	0,5%
AIGREFEUILLE	559	2,0%
QUINT-FONSEGRIVES	1 349	4,9%
BALMA	2 742	10,0%
MONS	4 328	15,8%
PIN-BALMA	5 262	19,2%
FLOURENS	6 297	23,0%
DREMIL-LAFAGE	6 705	24,5%
Total	27 379	100,0%



Trafic par commune du TAD n°106 en mars 2009. source : Tisséo, décembre 2009

Les arrêts les plus fréquentés en mars 2009 et qui ont connu une forte évolution de trafic par rapport à 2008 sont les arrêts Aufréry, Pastel et Rossignol.

Aucun projet de transport en commun n'est programmé à court terme sur la commune. Néanmoins, un Transport en Commun en Site Propre, TCSP est prévu sur la future Liaison Urbaine Balma Est, LUBE à l'horizon 2030 au futur SCoT et permettra à long terme d'améliorer la desserte vers l'agglomération.

- **Des déplacements importants en lien avec la ville de Toulouse et une forte dépendance à l'automobile**

Dans les données issues de l'enquête ménages, réalisée en 2004 par Tisséo-SMTC, Pin Balma fait partie du secteur N°42 regroupant 5 communes (Quint-Fonsegrives, Drémil-Lafage, Flourens, Mons, et Pin Balma) et montre les tendances suivantes :

48 235 déplacements mécanisés sont effectués chaque jour dans ce secteur et ont pour origine ou destination l'une des 5 communes. Sur l'ensemble de ces déplacements ;

- 33% sont en lien avec la ville de Toulouse
- 23 % sont internes au secteur
- 14 % sont réalisés en lien avec le secteur voisin n°32 (Saint-Orens-de-Gameville)
- et 7 % sont réalisés en lien avec le secteur voisin n°31 (Balma)

L'utilisation de la voiture reste le mode de transport le plus important à Pin Balma. En 2004 sur les 48 235 déplacements mécanisés du secteur n°42, regroupant 5 communes dont Pin Balma, 91 % sont réalisés en voiture particulière.

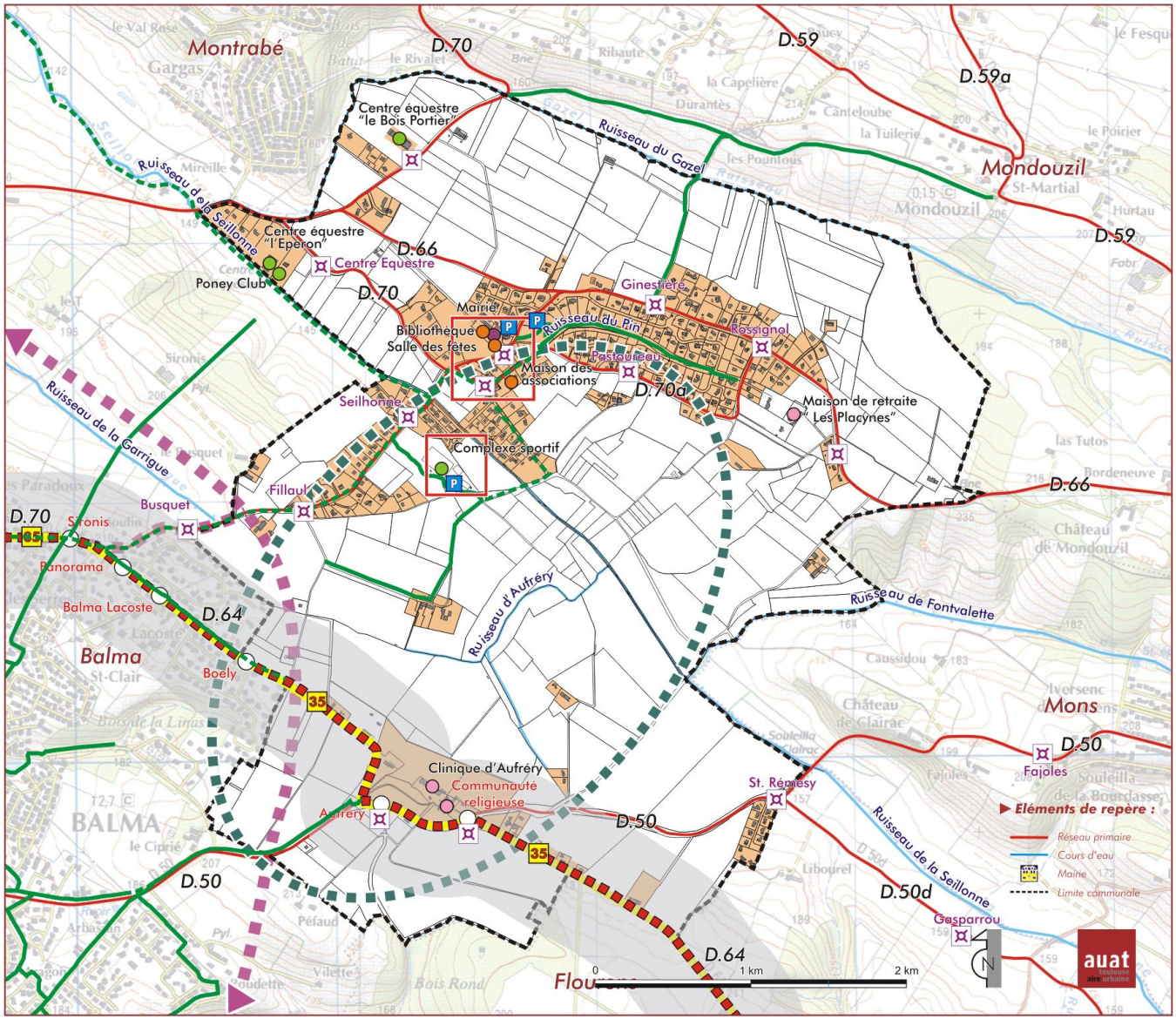
- **Une amorce de maillages piéton et cycle**

Le réseau vert communautaire piéton et cycle, de compétence Toulouse Métropole, est très limité sur Pin Balma et essentiellement concentré sur le centre bourg et le long de la Seillonne vers le complexe sportif.
Malgré une amorce de prolongement du réseau vers celui de Balma, le réseau piéton et cycle communautaire de Pin Balma reste insuffisamment maillé, discontinu et souvent destiné à des parcours en VTT. Quelques conflits d'usages entre les exploitants agricoles et les piétons/cycles sont fréquemment constatés de part l'utilisation des parcelles privées agricoles et enherbées comme lieux de promenades.
Le projet de Parc Naturel Urbain permettra à terme le renforcement et la création d'un important réseau de cheminements piétons et cycles sur toute la moitié Sud de la commune.

- **Un faible nombre d'accident, impliquant essentiellement des véhicules seuls sur les réseaux départementaux en dehors des secteurs résidentiels.**

Sur la période de 5 ans entre 2003 et 2007[15], 4 accidents corporels de la circulation routière ont été enregistrés à Pin Balma faisant 1 tué, 4 blessés graves et 3 blessés légers. Le nombre moyen par année est de 1. Deux accidents sont survenus sur une route départementale, un sur la RD50 et un autre sur la RD 70. Tous les accidents se sont produits en dehors des secteurs résidentiels en entrée de commune. 3 accidents sur les quatre sont des pertes de contrôle de véhicules seuls avec chocs contre obstacles. Aucun accident impliquant les piétons ou les cycles n'est recensé depuis 2003.

15 Source : DREAL



Faciliter l'intégration urbaine des populations

Fonctionnement des services urbains

- Une ligne de transport en commun et une ligne de transport à la demande irriguent l'ensemble des équipements et lotissements de la commune

- Un réseau communautaire piétons et cycles insuffisamment maillé et présentant de nombreuses discontinuités

- Un projet de Parc Naturel Urbain renforcera ces liaisons douces

- Un boulevard urbain structurant inscrit au SDAT et au PDU permettra d'améliorer les déplacements vers l'agglomération

EXISTANT

- Espaces urbanisés à dominante d'habitat
- **Principaux équipements** (*Source : données commune - base de données AUAT 2003*)
  - Administration
  - Culturel
  - Sanitaire et social
  - Sport
  - Pôle d'équipements (lieux de concentration)
  - Principales aires de stationnement
- **Desserte des quartiers**
  - Transport à la Demande, TAD n° 106 (depuis Balma/Gramont, terminus ligne A du métro)
  - Ligne et arrêts de bus n°35
  - Zone d'influence des transports en commun (500m)
  - Réseau vert piéton cycle communautaire existant

PROJETS

- Boulevards urbains structurants (tracé de principe inscrit au SDAT)
- Parc Naturel Urbain (PNU) (projet d'intérêt d'agglomération)
- Réseau vert piéton cycle communautaire en projet

Eléments de repère :

- Réseau primaire
- Cours d'eau
- Mairie
- Limite communale

3.2.2 Qualité des espaces publics

Les espaces publics sont-ils accueillants du fait de leur aménagement et de leur valorisation ? Ces aménagements favorisent-ils la rencontre, les loisirs et en conséquence le lien social ?

Les espaces publics (places, mails, allées, squares, parcs…) peuvent constituer des lieux de rassemblements et de rencontre et sont la charpente d'un aménagement urbain de proximité.

Leur vocation, l'utilisation qui en est réellement faite (stationnement, détente, marché…), la qualité de leur aménagement sont autant d'éléments qui concourent à en faire des lieux d'échanges privilégiés entre les habitants.

- **Un nouvel espace central de qualité en cœur de village, source de lien social à conforter et à étendre**

Bien qu'aujourd'hui le centre du village n'ait pas encore de consistance forte, la place de la mairie, support d'équipements publics (Mairie, église, cimetière, bibliothèque, salle des fêtes, cheminements piétons) récemment réaménagée, constitue aujourd'hui le point de départ d'une petite centralité à l'échelle de la commune.
Ce lieu central aménagé de façon qualitative dans un souci d'intégration paysagère et environnementale, s'appuyant sur le caractère végétal de la commune, tend à devenir un endroit de référence et de rencontres ; un lieu de vie communal.

Le stationnement est organisé afin de permettre une utilisation des équipements publics en toute sécurité pour les utilisateurs, de nombreuses plantations et des bancs complètent l'espace public. Par ailleurs, des cheminements piétons et cycles permettent de relier les lotissements voisins et le bas du village de façon sécurisée.

Ce lieu d'équipements et de vie participe aux prémices d'une centralité villageoise et nécessiterait d'être conforté et étendu le long de la route principale jusque dans le bas du village sur la place de l'ancienne école et ses alentours. Une mise en valeur de cette place et de ses alentours (emplacement réservé du carré vert des platanes) et l'aménagement du carrefour sont envisagés.
Pin Balma ne dispose pas de marché, le plus proche étant celui de Balma. Cependant elle dispose d'autres lieux supports de lien social et de manifestations.

- **Des espaces publics en bord de Seillonne favorables aux échanges et à l'accueil de manifestations sportives**

Le complexe sportif, support de plusieurs équipements sportifs est également un lieu d'échanges et de manifestations favorables au lien social (terrain de football, de tennis, boulodrome et barbecue bâti).

Objectif 3

3.3 Valoriser le patrimoine

L'objectif est de respecter les cultures et les activités humaines qui témoignent des valeurs passées, et présentent à travers les usages les activités d'une société. Ces références s'inscrivent notamment dans le temps - l'héritage -, mais aussi dans l'appropriation collective des lieux - qualité de la vie.
Pour ce faire, il faut s'interroger sur :

- l'histoire et la mémoire des lieux,
- la spécificité du bâti à conserver ou à construire dans l'identité de la ville,
- la pertinence de l'introduction de nouveaux signes dans le milieu urbain au regard de leur capacité de résonance auprès des habitants et des usagers.

3.3.1 Éléments, espaces et paysages identitaires

Sur quels éléments physiques et symboliques de l'espace bâti et non bâti se fonde l'identité locale ? Les éléments qui constituent ou pourraient constituer des repères identitaires sont-ils identifiés ? Existe-t-il des actions de valorisation du patrimoine ? Y a-t-il eu des opérations récentes de réhabilitation du patrimoine ? Les espaces naturels et agricoles aux franges périurbaines sont-ils mis en valeur ? Offrent-ils des services aux citadins ?

Une identité forte marquée par l'activité agricole

La présence toujours dominante des espaces naturels et agricoles donne au paysage un caractère rural malgré la proximité du cœur de l'agglomération toulousaine. Le paysage communal est majoritairement façonné par l'agriculture : succession de grandes parcelles constituant un paysage ouvert.

Les coteaux s'étirent formant un ensemble collinaire, recouvert de petits bois et de parcelles cultivées, annonçant le paysage du Lauragais.

Le système hydrographique, orienté Sud-Est / Nord-Ouest détermine de longues lanières de collines parallèles, s'allongeant vers les vallées conjointes de l'Hers et de la Garonne.

Un habitat résidentiel diffus sans centralité historique, atténué et masqué par le relief et la végétation

Le village relativement étendu dispose d'un noyau villageois limité à la place de la mairie et de l'église. L'habitat de type pavillonnaire est assez dispersé, peu dense (parcelle de minimum 2000 m^2) et peu homogène. Il est masqué par une forte végétalisation des jardins. Son impact visuel en est ainsi diminué. Cette végétation adoucit également la rupture entre les espaces naturels et les espaces urbains par la création de zones tampons.

Cette forme d'urbanisation est fortement consommatrice d'espace et de faible qualité paysagère.

Pin Balma n'est pas caractérisée par une identité urbaine forte. Aucun édifice ou espace protégé au titre des monuments historiques n'est répertorié sur la commune. Seul l'église, l'Hôtel de Ville, les châteaux du Pin et d'Aufréry et le bâti isolé, composé de quelques corps de ferme, sont des éléments de repère visuels spécifiques du paysage et de l'architecture du Lauragais et constituent un patrimoine bâti remarquable à Pin Balma.

Un patrimoine naturel, hydrographique et agricole identitaire

L'ensemble du territoire communal est marqué par une bonne répartition du patrimoine naturel et agricole.
L'espace agricole est caractéristique des paysages agricoles du Lauragais ; de larges parcelles ouvertes consacrées aux grandes cultures (céréales et oléo-protéagineux).

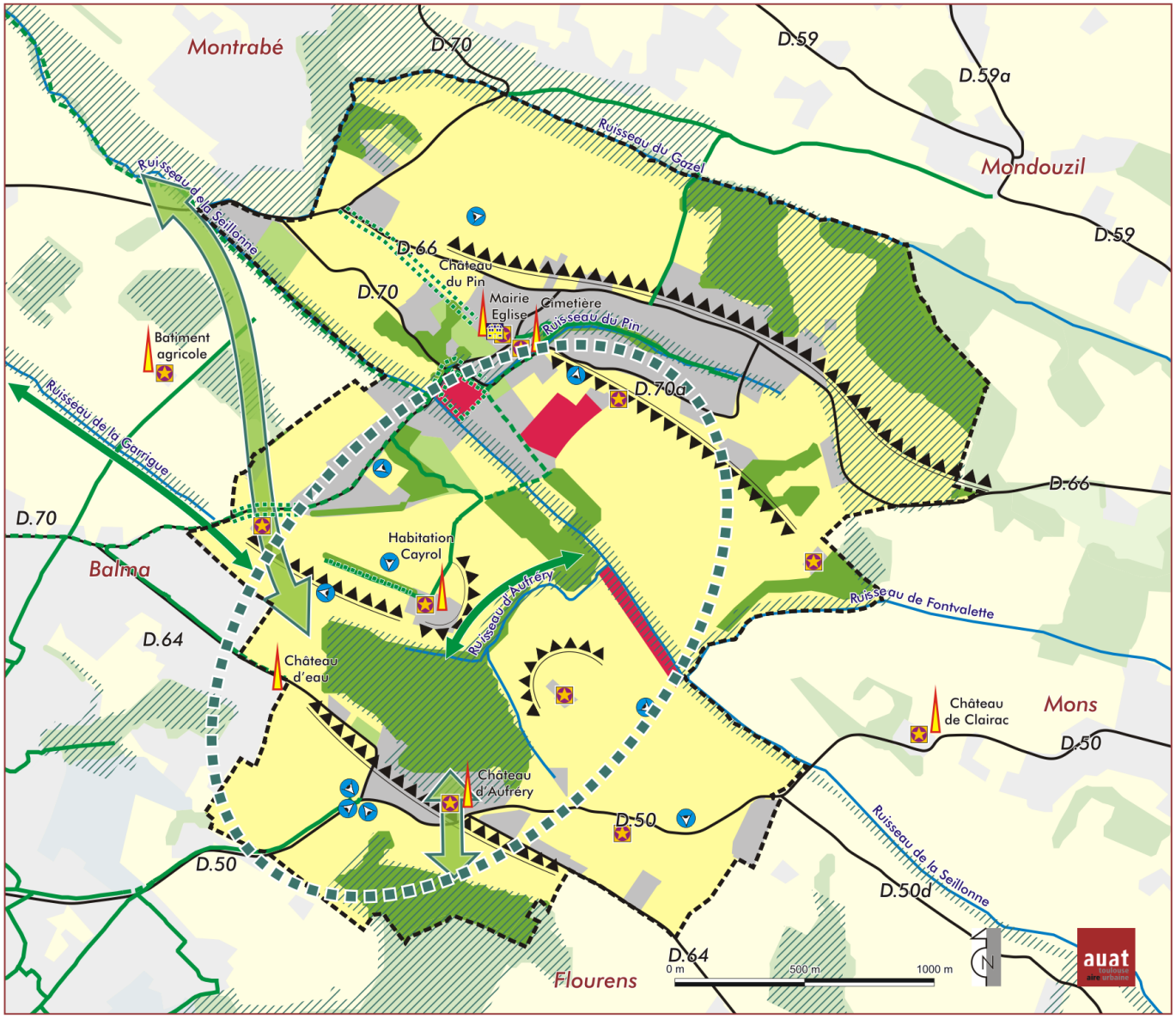
Les boisements maillant le territoire communal créent un rythme en aménageant des endroits fermés et protégés. Ils soulignent le parcellaire agricole et les cours d'eau, trame toujours perceptible. Les haies situées en bordure des routes ou entre les champs restent cependant rares. Le réseau des haies est pauvre, tant au bord des champs qu'au sein des parcelles.
Dans les quartiers de lotissements anciens, la végétation des jardins privés est arrivée à maturité, et bien qu'elle soit un peu disparate dans le choix des essences, elle noie les maisons dans une sorte de parc plus ou moins continu.
Ces boisements sont essentiels pour conserver des repères visuels et rythmer le paysage.

Pin Balma est traversée par un réseau hydrographique discontinu dans le temps. Le réseau hydrographique s'articule autour du ruisseau de la Seillonne selon un axe Sud – Nord. Seul le ruisseau de la Seillonne est en eau toute l'année malgré une irrégularité dans son débit. Le lit et les boisements associés à ces cours d'eau constituent de larges coulées vertes au cœur de la commune, continuité physique et éléments paysagers majeurs qui fédèrent le territoire communal. Ce sont également des repères visuels essentiels dans une commune comme Pin Balma marquée par le relief.

Les espaces naturels et agricoles sont partie prenante de l'aménagement du territoire (notamment dans une commune rurale) et support d'un cadre de vie quotidien. Le territoire agricole joue un rôle structurant dans la forme urbaine.

Tous ces espaces de qualité offrent de nombreux services aux habitants mais ne sont pourtant pas toujours suffisamment mis en valeur (signalisation, accessibilité, ouvertures visuelles, points de vue, …).

⇨ ***Pour en savoir plus :*** *consulter l'état initial de l'environnement*



Valoriser le patrimoine

Eléments, espaces et paysages identitaires

Un territoire marqué par des ambiances paysagères caractéristiques du Lauragais
- Une succession de grandes parcelles agricoles et de boisements en fond de talweg et sur les versants abrupts

Pin-Balma est un site remarquable à la fois par sa variété et par sa rareté à proximité du centre ville :
- Un relief offrant de grandes échappées visuelles dépassant les limites communales

- Un accompagnement des perspectives visuelles par le linéaire hydrographique et les boisements .

Un patrimoine bâti remarquable : église, châteaux, corps de ferme

EXISTANT

- Espaces boisés
- Espaces agricoles
- Espaces à dominante urbaine
- Patrimoine en eau
- Lignes de crêtes

▶ **Espaces identitaires**
(source: données commune - POS)

- Patrimoine bâti remarquable
- Repère visuel

▶ **Paysages identitaires**

- Espace vert public ou privé
- Site d'intérêt paysager
- Réseau vert communautaire existant
- Alignements d'arbres remarquables
- Point de vue et ouverture visuelle

▶ **Continuités proposées par le SDAT**

- Trame verte du SDAT
- Coulées vertes
- Liaisons vertes

PROJET

- Parc Naturel Urbain (PNU) (projet d'intérêt d'agglomération)

▶ ***Eléments de repère :***

- *Réseau primaire*
- *Cours d'eau*
- *Mairie*
- *Limite communale*

Objectif 4

3.4 Économiser et valoriser les ressources

L'objectif est de s'interroger sur les pressions exercées par l'urbanisation et donc :

- la maîtrise de la consommation d'espace,
- l'économie des ressources (carrières et gravières, par exemple),
- la gestion du cycle de l'eau,
- la collecte et la valorisation des déchets (matériaux de chantier et des mâchefers, chauffage urbain, par exemple),
- la réduction de la mobilité et de la voiture en faveur des modes de déplacements doux (Cf. transports collectifs, vélos…).

3.4.1 Maîtrise de la consommation d'espace

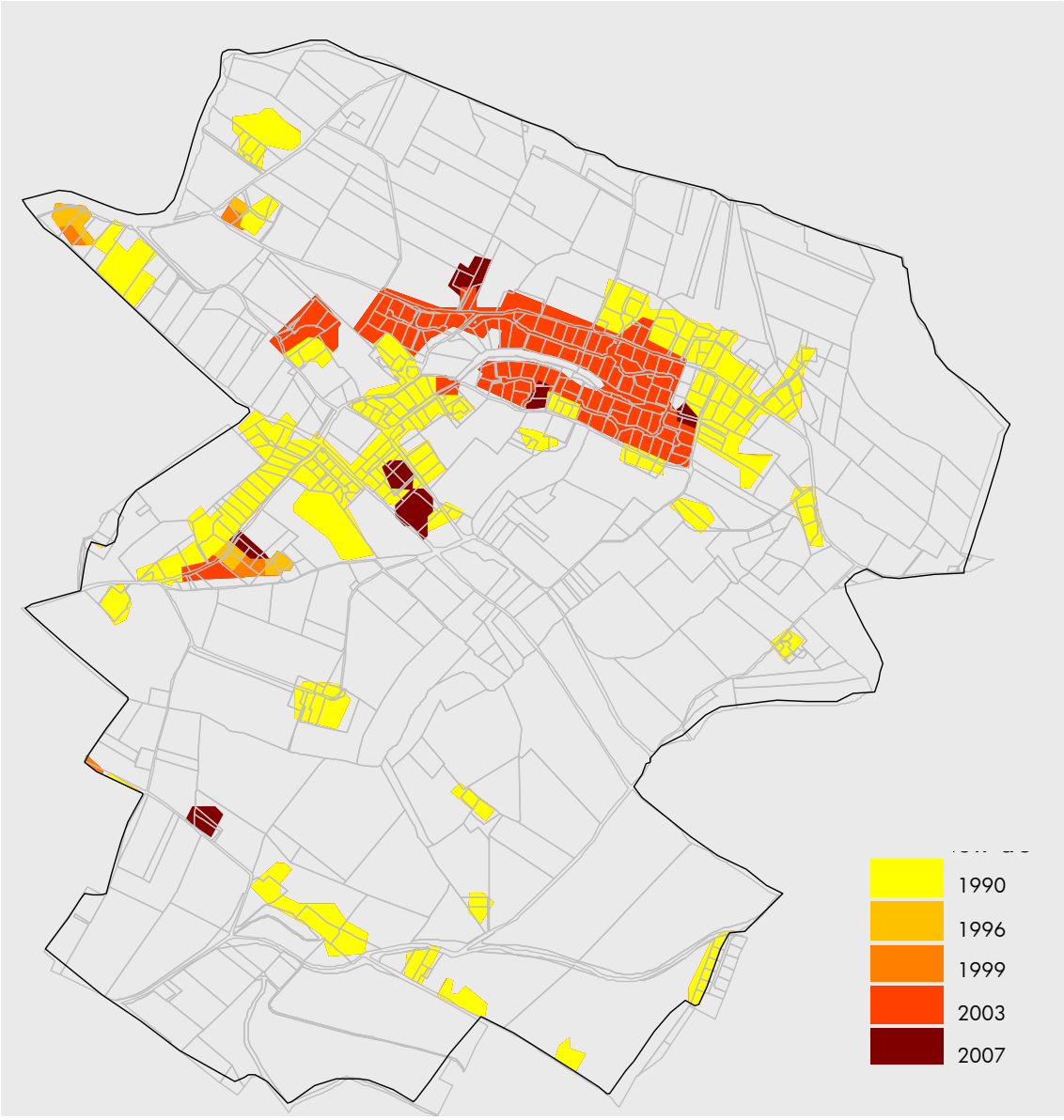
Y a-t-il une politique foncière visant à limiter l'étalement urbain ? Y a t-il des enjeux de renouvellement urbain et de densification de certains secteurs sous densifiés au regard de leur bon niveau d'offres de services ? A contrario, les secteurs méritant d'être préservés ou valorisés bénéficient-ils d'actions ?

Une évolution forte de l'urbanisation dès 1999

Limitée au bourg et à une urbanisation diffuse au sein de l'espace agricole jusque dans les années 1990, Pin Balma a connu en 1999 un développement plus important de son urbanisation.
Selon l'image satellite SPOT en 1990, l'urbanisation couvrait seulement 8,5 % du territoire communal, soit 56 hectares, de façon dispersée sans centralité ou tissu villageois continu. Pendant les années 1990 l'urbanisation a très peu évolué (+2 ha de 1990 à 1999) et s'est répartie essentiellement le long de la vallée de la Seillonne et autour des principaux axes routiers (D 70 et D66), sans lien réel entre les différents quartiers.
Dès 1999, Pin Balma a connu un développement important de son urbanisation (+26,9 ha entre 1999 et 2003, et +31,8 ha entre 1999 et 2007) qui s'est effectuée par « remplissage » sous forme de grandes opérations de type lotissements, dans un souci de rapprochement des différents quartiers et de constitution d'un bourg en continu. Il s'agit essentiellement des lotissements autour de la rue Pastel au Nord.

Entre 2003 et 2007, l'urbanisation a très peu évolué (+4,9 ha) et s'est réalisée par remplissage des « dents creuses » sous forme de plus petites opérations autour des nouveaux lotissements et de l'habitat résidentiel plus ancien, dans la continuité du bâti, sur l'ensemble du territoire communal.

Bien que l'urbanisation se soit développée entre 1990 et 2007 (+35,2ha), Pin Balma reste une commune très rurale qui a su maîtriser son développement et conserver un paysage et une activité agricole dynamique. Cette maîtrise de la consommation de l'espace et d'autant plus importante aujourd'hui du fait des différentes pressions foncières et immobilières s'exerçant sur cette commune située à proximité de Toulouse.



	1990	1996	1999	2003	2007
Pin Balma	**55,9 ha** Soit 8.5 % du territoire	**57,9 ha** Soit 8,8 % du territoire	**59,3 ha** Soit 9 % du territoire	**86,2ha** Soit 13,1 % du territoire	**91,1 ha** Soit 13,8 % du territoire
Évolution	-	+2 ha **+3,6%**	+1.4 ha **+ 2,4%**	+26,9 ha **+45,4%**	+4,9ha **+9,9%**

Evolution de la tâche urbaine de 1990 à 2007. Source : Image SPOT Théma

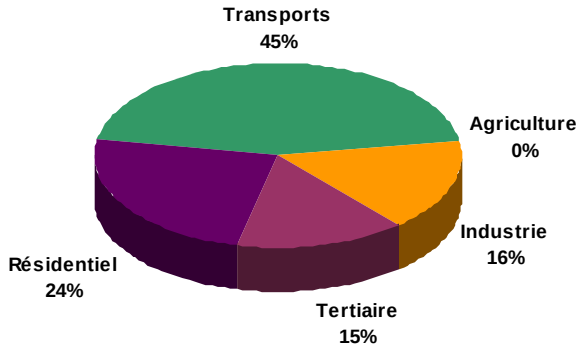
3.4.2 Maîtrise de la consommation d'énergie

Y a-t-il une politique volontariste visant à limiter les consommations énergétiques et à développer les énergies renouvelables ?

❑ Des consommations énergétiques à maîtriser

En Midi-Pyrénées, la consommation totale énergétique a augmenté de 19 % entre 1999 et 2006, conséquence directe de l'accroissement démographique et des modes de vie énergivore. Cette consommation est attribuable majoritairement au secteur du transport et du résidentiel/tertiaire.

Répartition sectorielle de la consommation en énergie finale sur le Grand Toulouse en 2005



Source du graphique : Diagnostic énergétique de Toulouse Métropole, 2005

Il n'existe pas de diagnostic énergétique sur la commune de Pin Balma. Cependant, celui réalisé à l'échelle de Toulouse Métropole permet de dégager de grandes tendances. À l'échelle de ce territoire, le secteur des transports est le plus consommateur avec en 2005, 694 ktep de produits pétroliers consommés, soit 45 % de la consommation totale. Vient en deuxième position la consommation du secteur résidentiel, 377 ktep, soit 24 % de la consommation totale.

- La consommation énergétique du secteur **résidentiel** est fortement liée à la structure du parc de logements. En effet, une maison individuelle consomme plus qu'un logement collectif. A Pin Balma, la part des logements individuels est largement dominante par rapport au collectif. L'âge du parc est également déterminant, les logements datant d'avant 1975 n'étant couvert par aucune prescription en matière d'isolation. Si Pin Balma dispose d'un parc de logements relativement récent (70% des logements construits après 1975), des améliorations peuvent être apportées pour répondre aux exigences actuelles. Enfin, le type de chauffage (chauffage central, électrique…) fixe en partie le choix du combustible. Une mauvaise orientation du bâtiment et l'utilisation d'une climatisation sont aussi sources de surconsommation. Une gestion de qualité peut engendrer une baisse de 15 à 20 % des consommations énergétiques.

- Selon l'étude « l'énergie en France » du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie, en 2003, 49% de la consommation d'énergie fossile étaient dus aux **transports.** Or, il est possible de réduire considérablement cette consommation au vue de l'étude du CNRS : 35 % des trajets concernent des déplacements n'excédant pas 2 km. Ces courts déplacements sont les plus consommateurs en énergie, les plus polluants, et sont les plus facilement substituables par la marche ou le vélo. Selon l'enquête ménage déplacement 2004, les déplacements en voiture particulière du secteur de Pin Balma ont fortement augmenté et atteignent près de 91% des déplacements.

❑ Une possibilité de réduire la consommation des équipements énergivores

La commune peut promouvoir une politique énergétique locale durable en déterminant des orientations fortes en faveur d'une urbanisation économe en énergie et en affichant son engagement par des actions volontaristes (bâtiments HQE, éclairage urbain…).

Une urbanisation économe en énergie se définit notamment par les caractéristiques suivantes :

- Une forme du tissu dense et compact, notamment aux abords des infrastructures lourdes de transports en commun
- Une prédominance des bâtiments collectifs de hauteur homogène
- Une densité qui diminue du centre vers la périphérie
- Une mobilité maîtrisée et une limitation des déplacements automobiles
- Une prise en compte de l'environnement local (microclimat, relief, etc.)
- Une utilisation des énergies renouvelables.

3.4.2 Gestion de l'eau

Le cycle de l'eau est-il pris en compte dans l'aménagement ? (Identification des dispositifs et des outils de gestion des eaux en tant que ressource).

- **Une nappe alluviale vulnérable et une pollution avérée des cours d'eau du bassin**[16]

La commune de Pin Balma appartient à deux types d'aquifères.

- La plaine de l 'Hers appartient à l'aquifère « ***Garonne rive droite*** ». Comme il n'existe pas d'écran imperméable entre le sol et la surface de l'aquifère la nappe alluviale sur laquelle prend place la commune présente une vulnérabilité importante en raison du risque de propagation rapide de la pollution par les cours d'eau de surface.
- Les coteaux, quant à eux, appartiennent au vaste système aquifère de « ***l'Albigeois Toulousain*** ». c'est un aquifère captif qui ne présente aucune vulnérabilité du fait de l'imperméabilité des couches sédimentaires.

Les cours d'eau traversant Pin Balma ne font pas l'objet d'un suivi qualitatif régulier. Ils doivent néanmoins respecter l'objectif de qualité des eaux assignée à leur exutoire : l'Hers Mort, son objectif de qualité étant 2B « passable ».
Malgré des efforts notables réalisés dans la maîtrise des pollutions domestiques et industrielles, la Garonne à l'aval de Toulouse fait partie des cours d'eau du bassin Adour-Garonne les plus impactés par les pollutions d'origine azotées et phosphorées. Ceci est dû en partie à une dégradation des cours d'eau affluents que sont les ruisseaux traversant Pin Balma.
La Garonne du confluent de l'Ariège au confluent de l'Aussonnelle est définie comme zone d'action prioritaire pour la dépollution domestique et industrielle par le SDAGE. Un **Programme d'Action Territorial Hers Mort/Girou pour la période 2008-2012** a été mis en place pour la protection de la qualité des eaux sur ces bassins versants. Ce programme d'actions vise à réduire la contamination des eaux par les produits phytosanitaires, limiter l'érosion des sols et ses conséquences, préserver et restaurer les milieux naturels et la biodiversité, en zone agricole comme en zone non agricole.

- **Eau potable : une capacité satisfaisante du réseau d'alimentation**

L'eau potable consommée à Pin Balma est captée dans la Montagne Noire au niveau du barrage de Cammazes sur le Sor et du barrage de la Galaube sur l'Alzeau. Les contrôles de qualité effectués par la DDASS mettent en évidence une eau distribuée de bonne qualité pour l'ensemble des paramètres mesurés (nitrates, pesticides, microbiologie).
Aucun captage pour l'alimentation en eau potable n'est répertorié sur le territoire de Pin Balma. D'autre part, la commune fait partie d'une « zone de répartition des eaux », ce qui signifie que les ressources en eau sont inférieures aux besoins constatés. Les seuils d'autorisation et de déclaration sont donc plus contraignants et les prélèvements réglementés.

[16] source : BRGM, carte des systèmes aquifères

- **Assainissement : une capacité suffisante de traitement des eaux usées**

A Pin Balma 20% de la population dispose d'un assainissement autonome. Cf. Carte suivante sur les risques.

Les zones raccordées au réseau d'assainissement collectif sont reliées à la station d'épuration de Saint Jean qui dessert les communes de Saint Jean, Montrabé et Pin Balma. Mise en service en 1999, elle dispose d'une capacité de 22 100 éq hab et fonctionnement actuellement à 43 % de sa capacité totale.

Une attention particulière doit être portée à l'assainissement et à la lutte contre les rejets domestiques industriels et agricoles. La Communauté Urbaine Toulouse Métropole, compétente en matière d'assainissement, entreprend actuellement un programme de réhabilitation du réseau d'assainissement suite à un diagnostic sur les eaux parasitaires.

L'imperméabilisation des molasses, de l'urbanisation et le relief expliquent le ruissellement rapide des eaux pluviales, les problèmes d'érosion, d'inondation et le faible développement des nappes souterraines.

Aujourd'hui, aucun travaux de réhabilitation ou d'extension du réseau d'eau pluviale ne sont prévus sur la commune de Pin Balma.

⇨ ***Pour en savoir plus :*** *consulter l'état initial de l'environnement*

3.4.3 Valorisation des déchets

Y a t'il une politique de valorisation des déchets ?

- **Une collecte et un traitement des déchets à optimiser**

La production de déchets exerce des pressions sur l'environnement, induit des risques sanitaires et un coût non-négligeable pour la collectivité toute entière. Dans ce contexte, la réduction de la quantité et de la nocivité des déchets, l'optimisation de la collecte afin d'en assurer la valorisation, et l'amélioration du traitement sont des enjeux majeurs.

Pin Balma a délégué sa compétence de collecte et de traitement des ordures ménagères à la Communauté Urbaine Toulouse Métropole. La COVED (COllecte et Valorisation Energétique des Déchets) organise les collectes sélectives des déchets ménagers, et les transfère au syndicat mixte DECOSET pour leur traitement. Ils sont valorisés pour partie dans une unité de valorisation énergétique (production d'électricité à partir de l'incinération), par recyclage (emballages, journaux, verre, …) ou compostage (déchets verts).

La ration de déchets sélectifs collectés sur l'ensemble du territoire du Syndicat Mixte de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères de Quint-Fonsegrives (SMICTOM, repris par Toulouse Métropole) a dans l'ensemble diminué de 13.5% par rapport à 2007.

⇨ ***Pour en savoir plus :*** *consulter l'état initial de l'environnement*

Objectif 5

3.5 Assurer la santé publique

L'objectif est de s'interroger sur les mesures permettant la préservation et l'amélioration de :

- la qualité de l'eau, de l'air et des sols,
- la gestion des risques naturels (inondations, tempêtes, tremblements de terre…) et technologiques (pollutions industrielles, transport des matières dangereuses…),
- mais aussi la lutte contre la pauvreté et l'accès de tous aux services publics.

L'enjeu est d'identifier les territoires et les habitants exposés à des nuisances ou des risques majeurs, de caractériser les dispositifs de prévention, de protection ou de gestion de ces nuisances et risques, en évaluant l'impact de ces mesures sur la vie quotidienne des habitants.

3.5.1 Réduction des nuisances sonores

Y a-t-il des zones d'habitation fortement exposées aux bruits ? Les sources de bruit sont-elles connues ?

Le bruit constitue la nuisance la plus souvent mentionnée dans les enquêtes portant sur l'évaluation de la qualité de vie. Les transports sont la première source de bruit incommodant. A Pin Balma, les nuisances sonores sont quasiment inexistantes.

Pin Balma, une commune préservée des nuisances sonores

La commune de Pin Balma est une commune préservée des nuisances sonores et se caractérise comme un secteur calme et peu exposé au bruit. Avec un peu plus de 5000 véhicules/jour, l'axe de circulation RD 50 sur le tronçon RD 64 – Balma est la seule source de nuisances sonores terrestres ponctuelles. Cet axe fait l'objet d'un classement au titre des « voies bruyantes » : il est classé en catégorie 3, correspondant à une largeur affectée par le bruit de 100 m. Cependant, ces nuisances restent limitées puisque cet axe ne traverse pas de zones d'habitats.

Ce classement entraîne deux mesures d'application immédiate en matière d'urbanisme, sur une largeur de 100m autour de cet axe ;

- une obligation d'isolement acoustique des façades qui devient une règle obligatoire pour les constructions nouvelles
- une mesure d'information, par le biais du report des secteurs affectés par le bruit dans les documents d'urbanisme et du report de l'information dans les certificats d'urbanisme.

Les troubles de voisinage peuvent également être des nuisances sonores dans les zones d'habitats, mais aucune information n'est disponible sur cette problématique à Pin Balma.

⇨ ***Pour en savoir plus :*** *consulter l'état initial de l'environnement*

3.5.2 Gestion des risques naturels et technologiques

Y a-t-il des activités industrielles dangereuses ? Si oui, l'occupation du sol est-elle maîtrisée à proximité ? Y a-t-il des risques naturels ? Si oui, comment sont-ils gérés ?

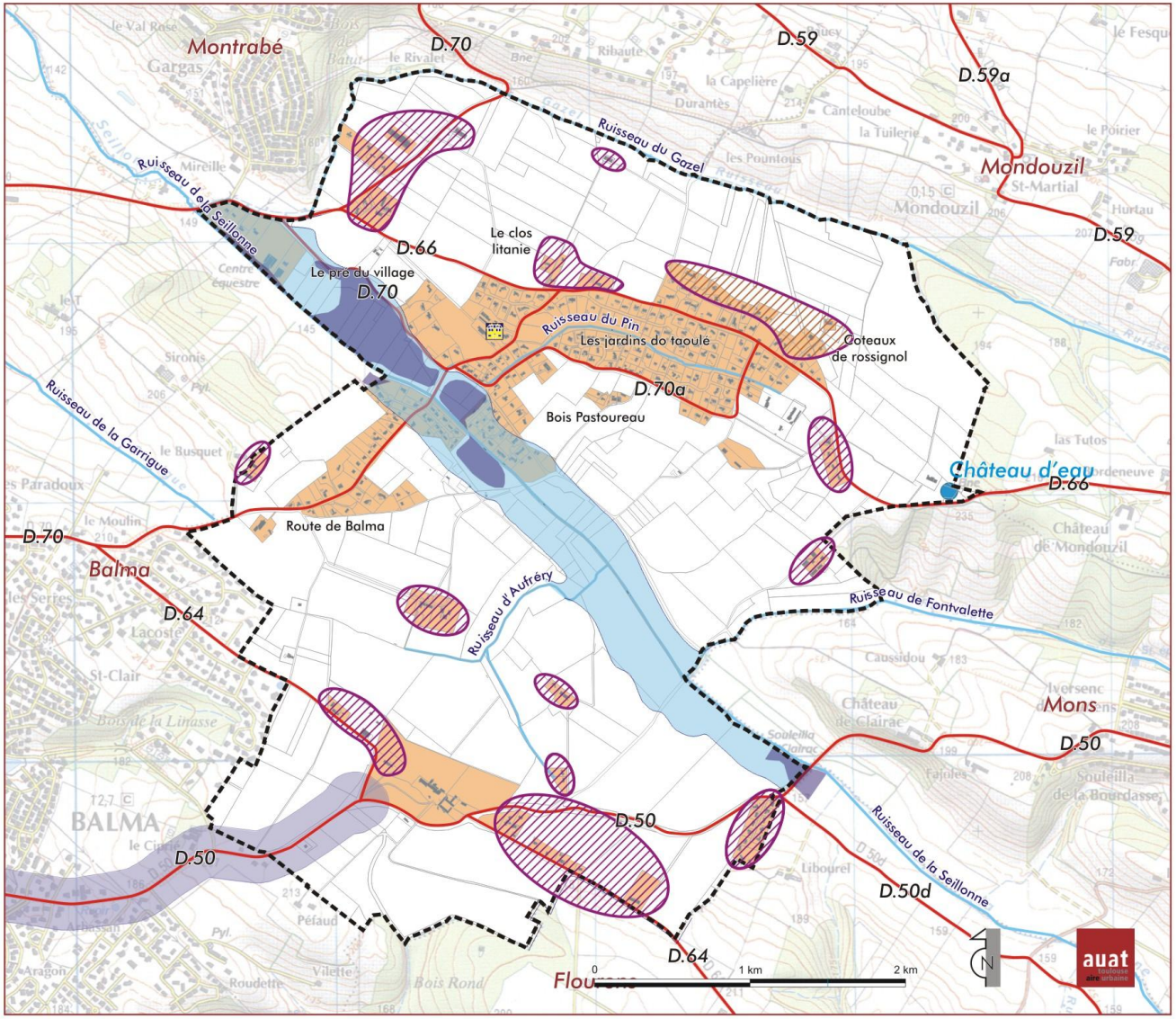
- **Des risques naturels limités et aucun risque technologique**

La commune n'est concernée par aucun risque technologique.

La commune est principalement concernée par le risque d'inondation, inhérent aux débordements potentiels du cours d'eau de la Seillonne. Aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondation, PPRI, n'est actuellement prescrit sur le territoire communal. Un PPRI devrait être lancé sur la Seillonne fin 2010 selon la DDEA 31. Il permettra de maîtriser l'occupation du sol dans les secteurs à risque.

Pin Balma est également soumise à des risques liés à la sécheresse et aux mouvements de terrain (retrait et gonflement des argiles). Un Plan de Prévention des Risques Naturels, PPRN, « sécheresse » a été approuvé en août 2005, soumettant ainsi les constructions à des prescriptions constructives, essentiellement pour les constructions d'habitations futures sur l'ensemble de la commune.

⇨ ***Pour en savoir plus :*** *consulter l'état initial de l'environnement*



Assurer la santé publique

Risques naturels et industriels
Nuisances sonores

- Des risques naturels limités au Plan de Prévention des Risques (PPR) sécheresse et au risque d'innondation de la Seillonne
- Pas de risque technologique
- Une commune préservée des nuisances sonores

EXISTANT

Espaces à dominante urbaine

▶ Risques naturels
(Source : DDE 31, DIREN, données commune)

----- Plan de Prévention des Risques (PPR) Sécheresse toute la commune

Cartographie Informative des Zones Inondables (CIZI affinée)

Zone inondable, hauteur d'eau supérieure à 1m

Limite de la zone inondable

▶ Assainissement / Eau potable

Secteur d'assainissement autonome

Château d'eau

▶ Nuisances sonores terrestres
(Source DDE 31, arretés préfectoraux n°138 du 26 juillet2000 et N°4 du 18 janvier 2006)

Voies routières inscrites au classement des voies bruyantes et secteurs affectés par le bruit

PROJETS

Un projet de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (prescription après 2010)

▶ *Eléments de repère :*

Autoroute
Réseau primaire
Cours d'eau
Mairie
Limite communale

Objectif 6

3.6 Organiser la gestion des territoires

L'objectif est de définir et mettre en place une politique de développement durable des villes. Pour ce faire, il convient de s'interroger sur :

- l'existence d'une réflexion prospective et d'une démarche de planification globale et partagée,
- l'adéquation entre structure administrative et politique, et périmètre de projet,
- l'identification de ce qui relève des courts, moyens et longs termes,
- la définition des priorités à l'échelle de l'agglomération et la cohérence des actions ponctuelles à cet égard,
- les dispositifs institutionnels et réglementaires ad hoc à mettre en place et à utiliser aux échelles du territoire concerné.

3.6.1 Développement des structures intercommunales d'aménagement

Au regard de son positionnement dans l'agglomération, les perspectives de développement de la commune et sa gestion s'inscrivent-elles dans les intercommunalités de gestion et de projet dont les compétences concernent tout ou partie de ses principaux enjeux ? Des regroupements de compétences sont-ils en cours pour améliorer l'efficacité des politiques publiques ?

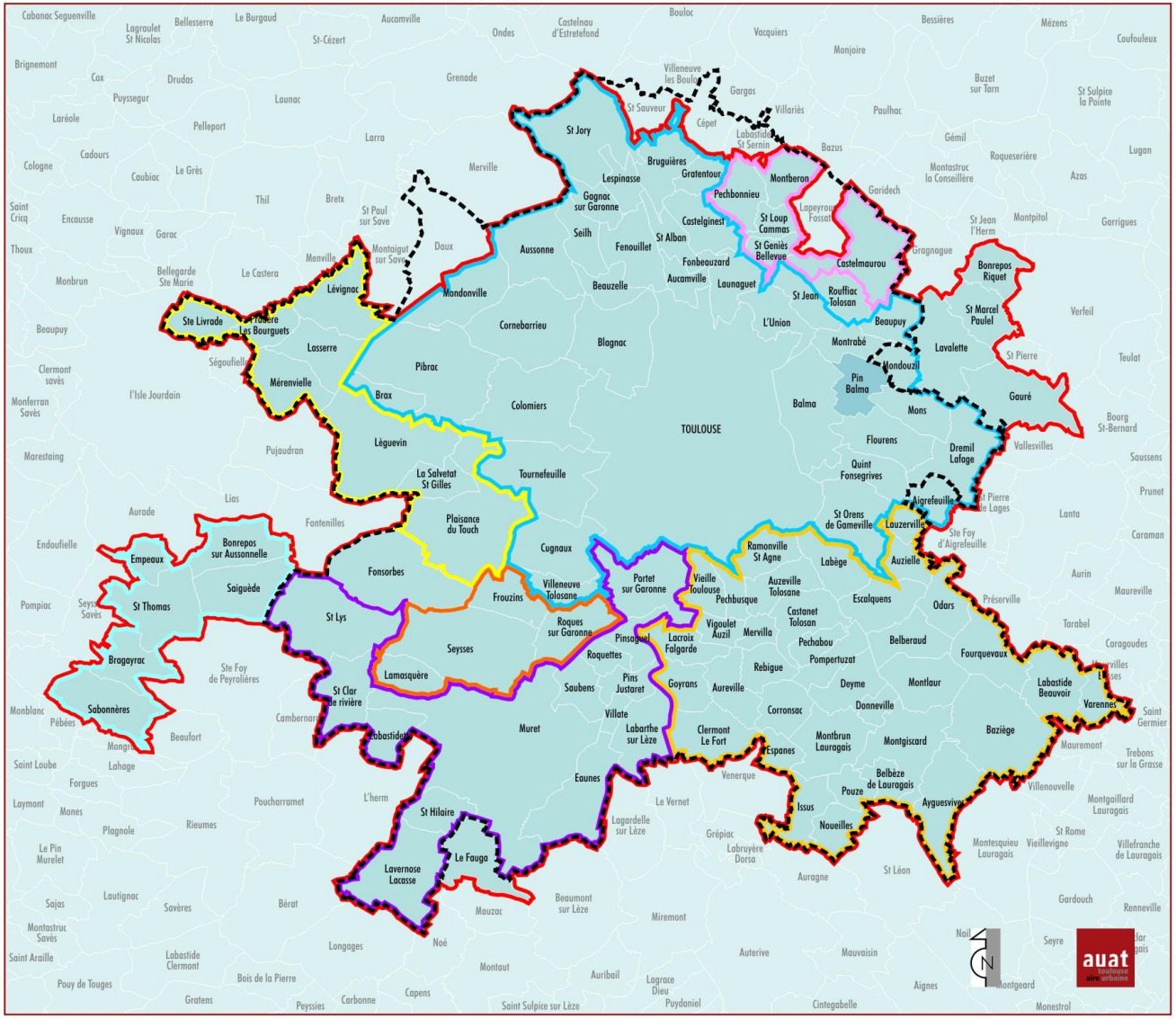
La Communauté Urbaine Toulouse Métropole

La commune de Pin Balma fait partie de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole ayant la compétence en urbanisme.

Les études du projet de Plan Local d'Urbanisme seront donc menées par cette structure intercommunale et s'inscriront dans un cadre plus large que celui de la commune. La partie communautaire du PADD devra dégager les principales orientations sur le secteur Ouest de la communauté qui seront ensuite déclinées et précisées à l'échelle communale.

Autres intercommunalités de projet et de gestion des services urbains

NOM DE LA STRUCTURE	MISSION
Syndicat Mixte pour Entreprendre et mettre en œuvre le schéma de cohérence territorial de l'Agglomération Toulousaine, SMEAT	Révision du Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine
Syndicat Mixte des Transports en Commun (SMTC)	Conception et mise en œuvre de la politique des transports en commun à l'échelle de l'agglomération toulousaine
Syndicat Départemental d'Électricité de la Haute Garonne (SDEHG)	Électricité
Syndicat Mixte pour l'Étude et la Protection de l'Environnement de la Haute-Garonne	Environnementale
Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Seillonne	Aménagement hydraulique
Syndicat de Crèche Intercommunale de la Banlieue Est	Petite enfance



Organisation de la gestion des territoires

Structures intercommunales de gestion et de projet

Outre l'intercommuanlité de gestion, Pin Balma s'inscrit dans la Commuanuté Urbaine du Grand Toulouse qui assume les compétences suivantes :
- développement économique
- équipements culturels, socio-éducatifs
- équipements sportifs d'intérêt communautaire
- transports urbains
- habitat et cohésion sociale
- assainissement
- base de loisirs et équipements de loisirs
- voiries, eau
- déchets
- urbanisme
- cimetières et sites cinéraires
- lutte contre la pollution de l'air et les nuisances sonores
- infrastructures de télécommunication

EXISTANT

► Intercommunalités de gestion

Syndicat Départemental d'Electricité de la Haute-Garonne (SDEHG)

Syndicat mixte pour l'étude et la protection de l'environnement de la Haute-Garonne

Syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Seillonne

Syndicat Crèche Intercommunale de la Banlieue Est

Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Seillonne

Syndicat Mixte des Transports en Commun (SMTC)

► Périmètres Intercommunalité de projet

Périmètre du Syndicat Mixte pour entreprendre et mettre en oeuvre le schéma de cohérence territorial de l'Agglomération Toulousaine (SMEAT)

Périmètre du Plan de Déplacement Urbain (S.M.T.C.)

Périmètre de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse (CUGT)

Périmètre de la Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Périmètre de la Communauté d'Agglomération du Muretain

Périmètre de la Communauté de Communes de la Save au Touch

Périmètre de la Communauté de Communes Axe Sud

Périmètre de la Communauté de Communes des Coteaux Bellevue

3.6.2 Planification, contractualisation et vision prospective

Existe-t-il des documents de planification et des documents contractuels permettant d'avoir une vision prospective du développement du territoire ? Comment se situe le développement de la commune à travers les différents documents supra communaux et les politiques urbaines ?

Dans le cadre des différentes intercommunalités dont Pin Balma fait partie, notamment le SMEAT, le SMTC et la Communauté Urbaine Toulouse Métropole, des documents de planification ont été élaborés afin d'adopter une vision prospective sur le développement des territoires.

Ces principaux documents de planification sont :

- le Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine valant Schéma de Cohérence Territoriale (SDAT valant SCoT)
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU)
- le Programme Local de l'Habitat (PLH)
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine, SDAT, valant Schéma de Cohérence Territoriale, SCoT

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 propose, avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), un nouvel outil d'impulsion des stratégies intercommunales par l'intermédiaire d'un document prospectif fixant les orientations fondamentales d'un territoire; ce document est notamment destiné, par l'intermédiaire d'un projet d'aménagement et de développement durable, à fixer « *les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacement des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile* » (article L. 122-1 du code de l'urbanisme).

L'article L. 122-18 du code de l'urbanisme assure la transition entre Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et anciens schémas directeurs. En application de ces dispositions, le schéma directeur de l'agglomération toulousaine (SDAT) révisé le 11 décembre 1998 et le 18 décembre 2000 vaut SCoT. La commune de Pin Balma est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine.

L'arrêté préfectoral du 28 juillet 2005 fixe le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la grande agglomération toulousaine qui couvre 117 communes dont Pin Balma. Le 12 septembre 2005, le Syndicat Mixte d'Études pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale de la grande agglomération toulousaine (SMEAT) a prescrit l'élaboration de ce SCoT et a approuvé la « charte InterSCoT pour une cohérence territoriale de l'aire urbaine toulousaine ». Le projet de SCoT de la grande agglomération toulousaine a été arrêté le 9 juillet 2010 et approuvé le 15 juin 2012. Les différents éléments qui constitueront ce futur SCoT font actuellement l'objet de travaux et de documents d'étapes, dont un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et un Document d'Orientation Général (DOG).

Le PADD, réalisé par le SMEAT, fixe des grandes orientations dont :

- accueillir la population et l'emploi, en favorisant la densification en termes de logements et le desserrement de l'activité économique,
- polariser le développement préférentiellement sur les pôles bien desservis en transports en commun et dotés d'équipements,
- mettre en place un système de transport au service du projet de territoire en développant les modes alternatifs à la voiture dans la ville-centre et le cœur de l'agglomération.

Dans le PADD du SCoT, Pin Balma est situé dans la ville à développement mesuré, en limite de la ville intense, secteur où il est nécessaire d'accompagner les territoires d'extension par une maîtrise publique. D'après le PADD, la desserte en transport en commun à Pin Balma doit être développée en lien avec le cœur d'agglomération et le réseau cyclable doit être valorisé. Pin Balma dispose par ailleurs d'un site naturel majeur inscrit au PADD du SCoT : espace récréatif en projet (Parc Naturel Urbain, PNU).

Densités brutes (recommandations)

Territoires mixtes	Densité Individus (1) / Ha	Nombre de Logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	**200** Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'agglo.)	**200** Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140 Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				BHNS (2)	400 m
	100 Densités moyennes	35	20		Autres territoires de la Ville intense
Développement mesuré	**55** Densités moyennes	15	10		Pôles de services et noyaux villageois
	30 Densités maximales	10	–		Hors pôles de services et hors noyaux villageois

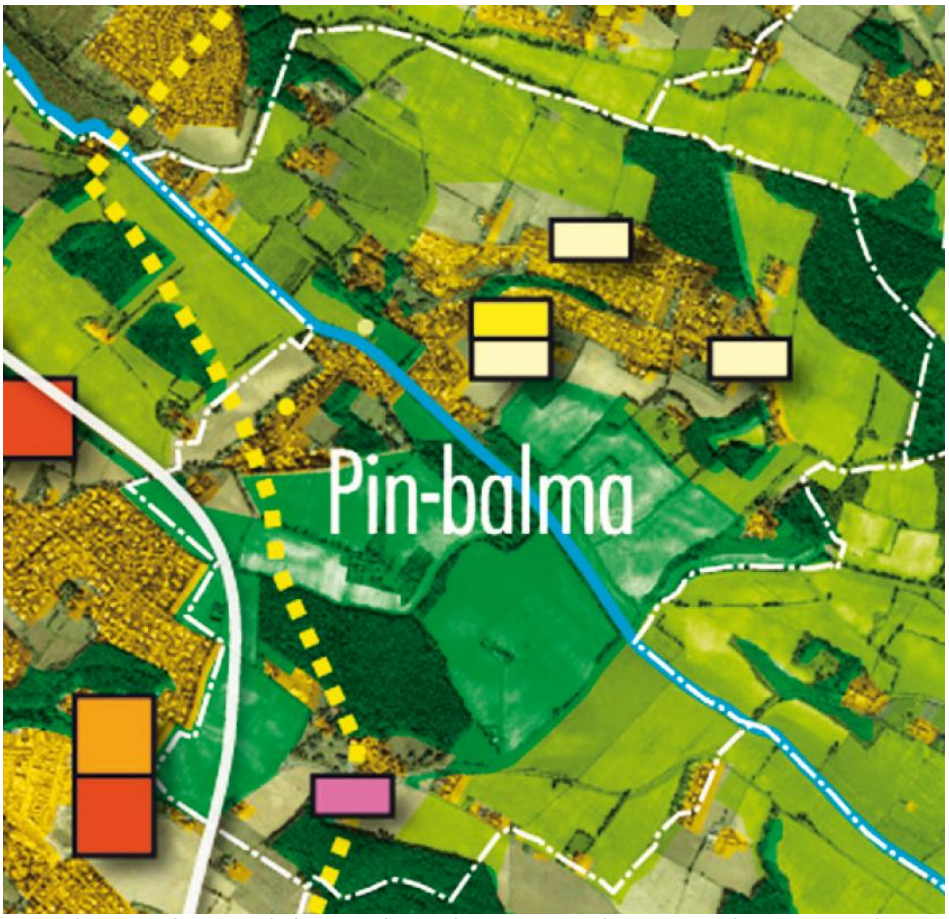
(1) Habitant + emploi.
(2) Bus à Haut Niveau de Service.

Densités proposées par le SCoT de la Grande Agglomération toulousaine, arrêté le 9 juillet 2010 et approuvé le 15 juin 2012.

Les densités recommandées par le SCoT pour la commune de Pin Balma, situées dans la ville à développement mesuré, sont de 15 logements / ha à proximité du noyau villageois, soit 55 individus /ha, et de 10logements/ha sur le reste de la commune, soit 30 individus/ha.

Par ailleurs, il est recommandé 10 emplois/ha sur le site de la clinique d'Aufréry.

Au regard de ces densités le DOG du SCOT prévoit d'ouvrir à l'urbanisation 2,5 pixels de 9 hectares chacun, soit, 22,5 hectares dans la continuité du bâti et en limite du noyau villageois.
Le reste du territoire communal est inscrit comme espaces naturels et agricoles à protéger.



Extrait du DOG du SCoT de la Grande Agglomération toulousaine sur la commune de Pin Balma, arrêté le 9 juillet 2010 et approuvé le 15 juin 2012 et densités proposées par SCoT.



LES GRANDS PRINCIPES DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES (DOG)

Dans les territoires de développement mesuré, les capacités foncières en extension de chaque commune ne peuvent être consommées qu'à hauteur de 50 % avant 2020 et 50 % après 2020.
Ainsi, la commune ne peut ouvrir à l'urbanisation que 50 % des pixels situés en développement mesuré à l'horizon 2020 donc 50 % des pixels hors LUBE soit, sur Pin-Balma :
2,5 pixels au total (22,5 ha) dont1, 25 pixels mobilisables en développement mesuré à l'horizon 2020, soit 11,5 ha .

- **Le projet de PDU révisé**

Le Plan de Déplacement urbain est élaboré par le SMTC (Syndicat mixte des transports en commun) de l'agglomération toulousaine, sur un périmètre de 118 communes, incluant les communes desservies par les transports urbain et le périmètre du SMEAT.

Le Plan de Déplacement urbain a été approuvé par arrêté préfectoral du 12 juin 2001 et mis en révision. Le projet de révision a été arrêté par le SMTC le 24 janvier 2011.

Ce projet de PDU révisé définit la politique de déplacements de l'Agglomération Toulousaine en déterminant les principes de l'organisation des transports de personnes et de marchandises, Il vise à assurer un équilibre en matière de mobilité et de facilité d'accès d'une part et la protection de l'environnement et de santé d'autre part.
Il a pour mission de développer toutes les alternatives à l'automobile. Il doit **définir un usage coordonné de tous les modes de déplacement,** notamment par une affectation appropriée de la voirie, ainsi que par la promotion des modes de déplacement les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie. La maîtrise de l'usage de la voiture dans l'agglomération toulousaine contribuera ainsi à l'amélioration de la qualité de l'air et à la réduction des nuisances sonores.

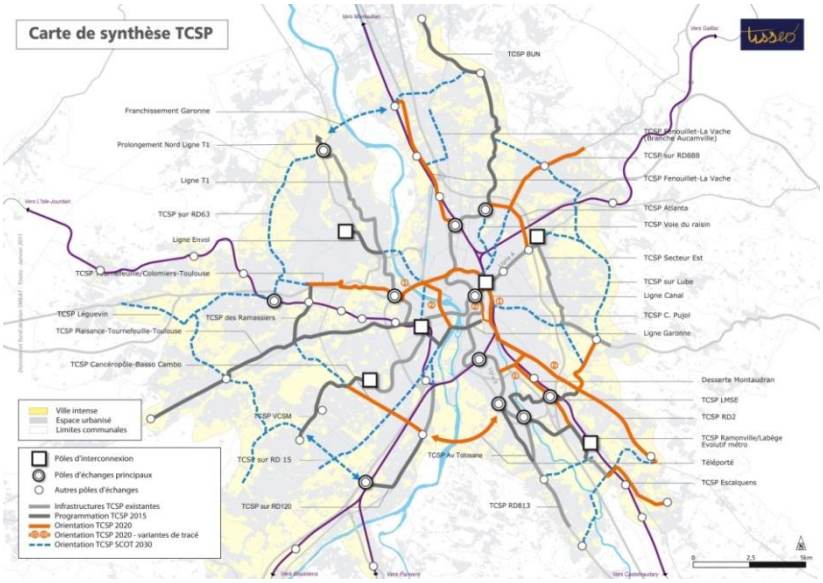
La meilleure articulation entre urbanisme et transports, mise en avant dans le projet de PDU révisé, est un élément essentiel. Elle permet une meilleure efficacité dans l'organisation des déplacements et des aménagements de voirie en luttant contre l'étalement urbain et en favorisant la mise en place de transports alternatifs à la voiture efficaces.

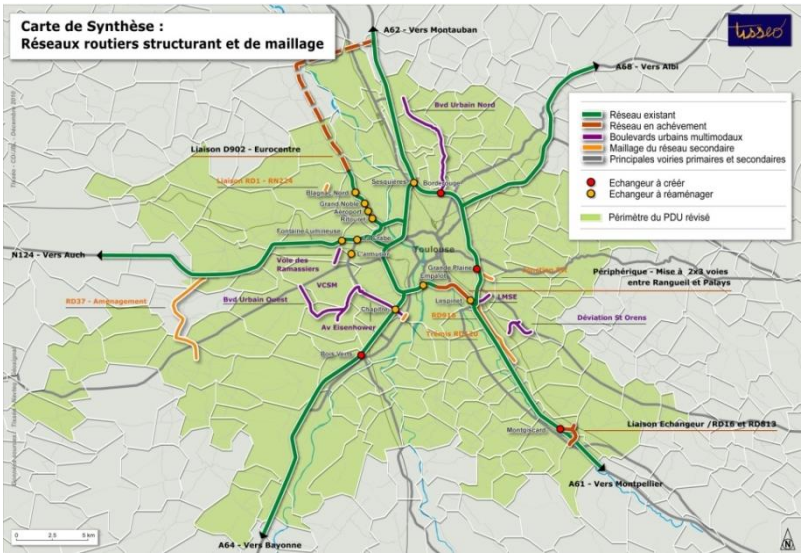
La mise en œuvre du PDU sur le territoire de la Grande Agglomération Toulousaine doit permettre une réelle prise en compte des enjeux environnementaux, notamment à travers la réponse aux objectifs généraux suivants :

- La maîtrise des déplacements mécanisés par une cohérence Urbanisme/Transport,
- La maîtrise du trafic automobile,
- Le développement de l'usage des transports collectifs, dans une logique d'intermodalité,
- Le développement des moyens de déplacements économes et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et la marche à pied,
- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération afin de rendre plus efficace son usage, notamment en l'affectant aux différents modes de transport,
- La mise en place d'une politique globale de stationnement comme levier d'un report modal de la voiture vers les transports en commun notamment,
- La sécurité des déplacements,
- Le soutien au développement de l'autopartage et du covoiturage,
- L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à élaborer des PDE,
- La prise en compte de la logistique urbaine,
- L'évolution des tarifications intermodales et combinées,
- La mise en œuvre de schémas d'accessibilité des réseaux de transports, de la voirie et des aménagements d'espaces publics.

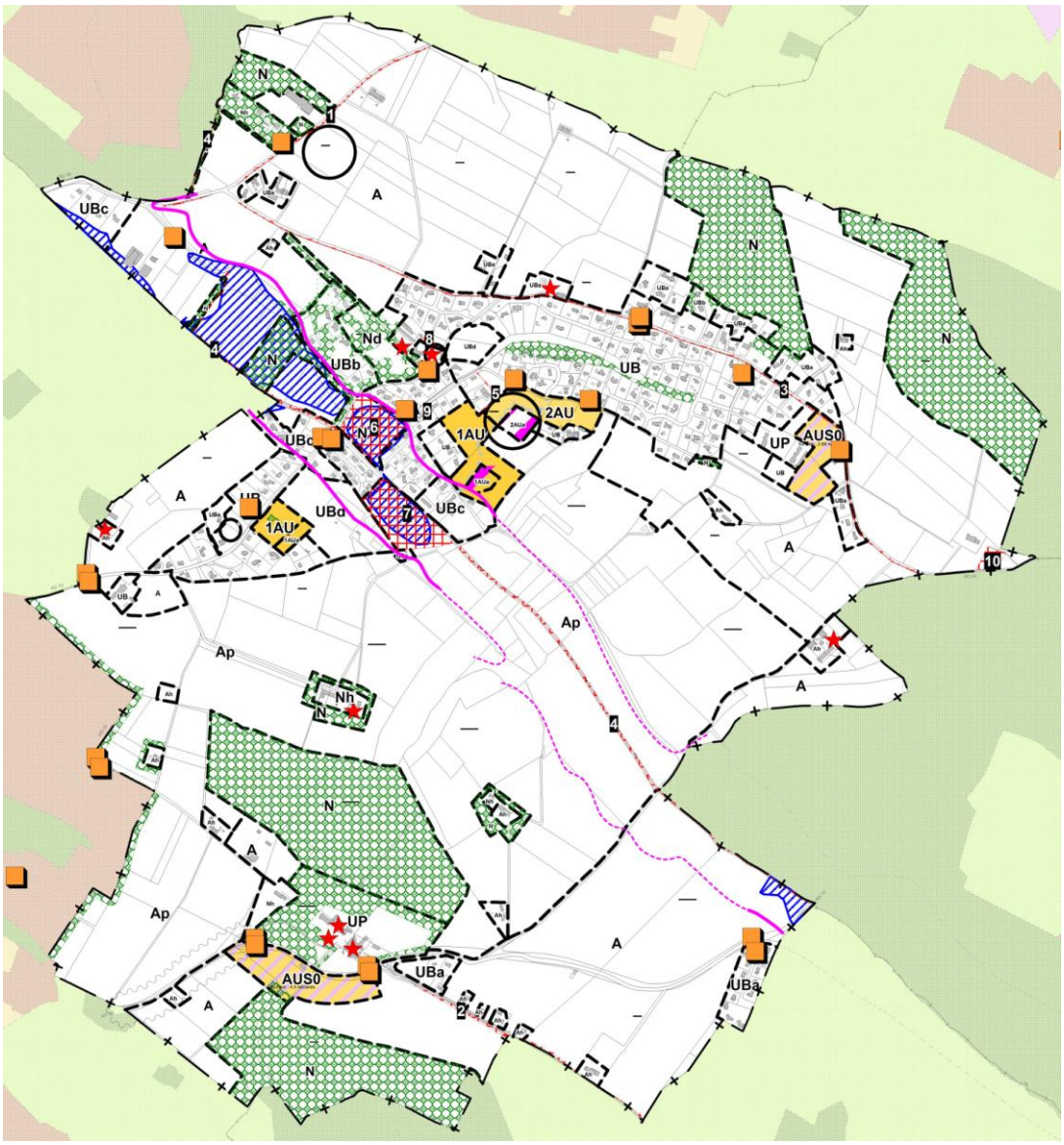
Le projet de PDU révisé décline de façon thématique ces orientations en neuf axes d'intervention, qui articulent 43 actions opérationnelles à mener, classées dans 9 thématiques :

A. Limiter les nuisances et pollutions, améliorer la sécurité et le cadre de vie.
B. Mieux articuler transports et urbanisme.
C. Répondre aux enjeux de desserte en transports en commun des territoires.
D. Accompagner les usagers des transports en commun dans leurs déplacements.
E. Favoriser la pratique de la marche et l'usage du vélo.
F. Maîtriser l'usage de la voiture.
G. Prendre en compte la logistique urbaine.
H. Répondre aux enjeux des déplacements liés au travail.
I. Développer l'intermodalité.





Points d'accès au TAD



- Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat, PLH est un outil de programmation d'une durée d'au moins égale à six ans, qui permet d'articuler les politiques d'aménagements urbaine et d'habitat à l'échelle de l'agglomération et d'aborder les problèmes d'habitat et de logement afin de garantir la mixité urbaine et la satisfaction des besoins en logements sociaux.

La commune de Pin Balma est située dans le périmètre du PLH de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole, adopté le 17 mars 2011.

Le présent PLU devra être compatible avec les orientations du PLH arrêté le 16 décembre 2010 et devra favoriser la réalisation de ses objectifs, notamment en termes de production de logements sociaux, par des outils réglementaires tels que secteurs de mixité sociale (L-123.1.5.16° du Code l'Urbanisme), un dépassement de Coefficient d'Occupation du Sol, (COS), des orientations d'aménagements, une délimitation de secteurs avec obligation d'une part de logement social.

Il conviendra par conséquent d'élaborer un projet de PLU qui permette le développement d'une offre suffisante de logements, au regard notamment de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces, de la densification de l'existant, ou du renouvellement urbain.

Sur 2010/2015 : l'objectif est d'anticiper la loi SRU : se rapprocher de 10 % de logements sociaux, soit 50 logements (8 logts/an) dont 20 à 25 de logements locatifs sociaux (16 logements maximum).

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux**

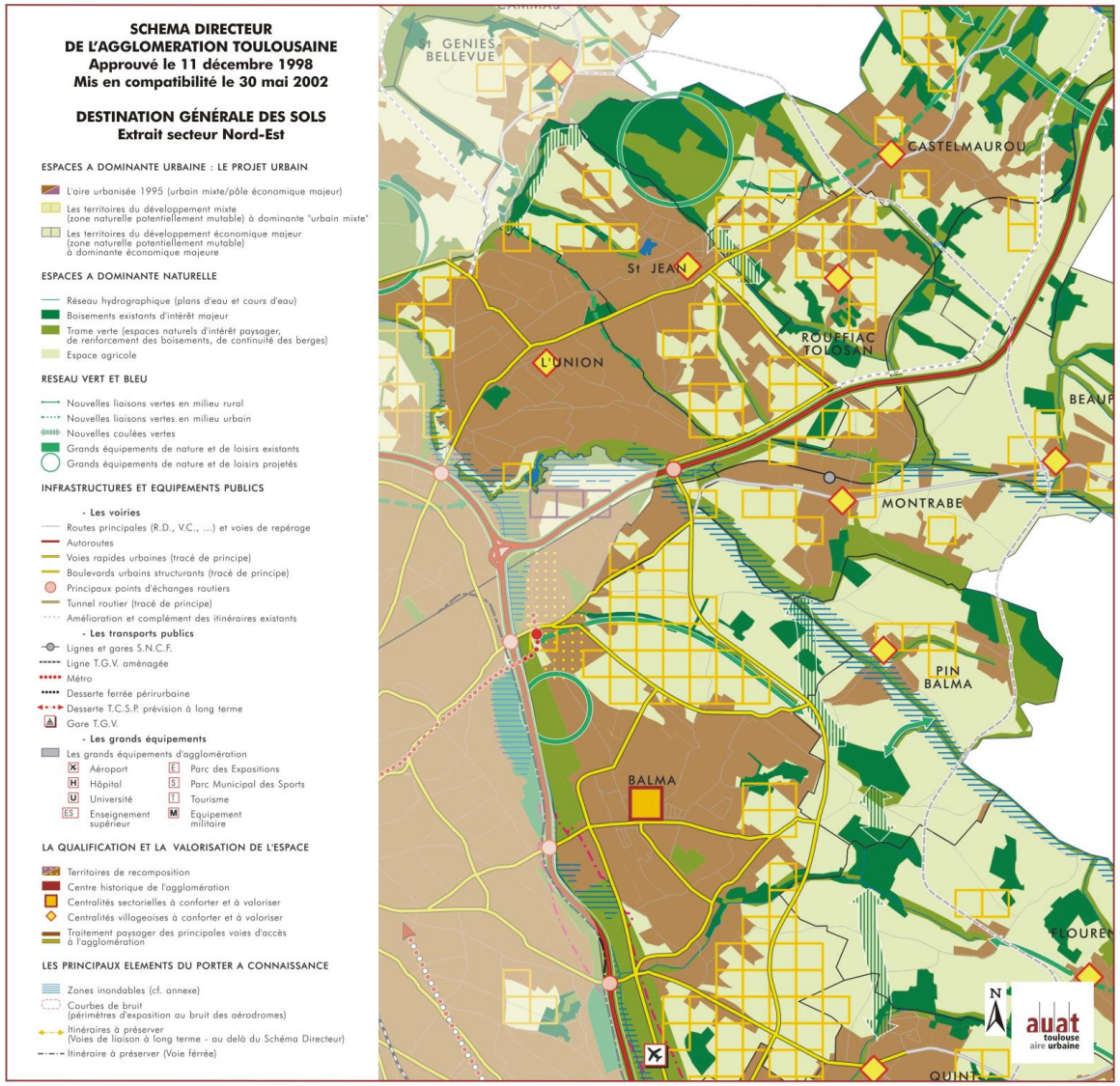
En application des dispositions de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme complété par la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004, le plan local d'urbanisme devra également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, les objectifs de qualité et de quantité des eaux ainsi qu'avec les objectifs de protection du couloir alluvial de la Garonne définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) approuvé par arrêté préfectoral du 6 août 1996 et actuellement en cours de révision afin de définir de nouvelles orientations pour la période allant de 2010 à 2015. Les grands objectifs de ce futur programme sont:

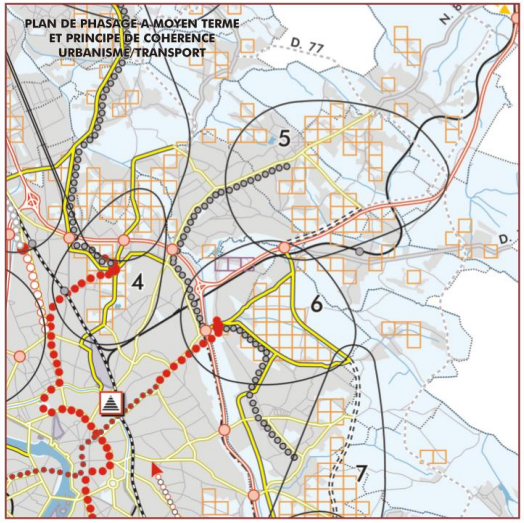
- créer les conditions favorables à une bonne gouvernance afin de répondre aux objectifs de la Directive cadre européenne sur l'Eau
- réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques
- restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques
- préserver ou obtenir une eau de qualité suffisante pour assurer les activités et les usages
- gérer la rareté de l'eau et prévenir les inondations
- privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

⇒ **Le Plan Local d'Urbanisme de Pin Balma devra être compatible avec ces documents de planification et de programmation supra-communaux.**

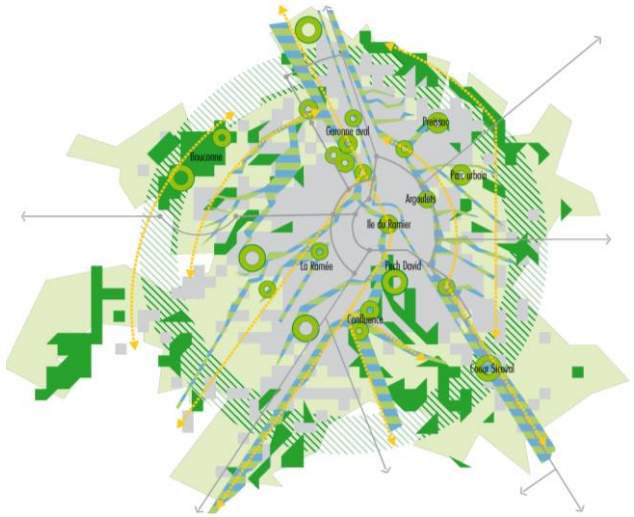
Organisation de la gestion des territoires

Planification de l'urbanisation de la commune et du secteur





« Faire fructifier comme bien commun le capital naturel et agricole du territoire »



Faire fructifier le capital naturel et agricole, bien commun du territoire

Définir et protéger les territoires non urbanisés stratégiques...

Protéger les espaces agricoles à enjeux, à préserver sur le long terme (production, mitage des espaces)

Protéger les cœurs de biodiversité et les espaces verts majeurs, espaces naturels remarquables et territoires de fonctionnement écologique et prendre en compte les grands paysages identitaires

...les valoriser au sein d'une charpente paysagère

Constituer un **maillage Vert et Bleu** irriguant le territoire et accessible aux habitants, s'appuyant sur les territoires non urbanisés stratégiques

Assurer l'accès au réseau hydrographique et aux ripisylve associées

Préserver les continuités écologiques

Développer les sites naturels et de loisirs et leur mise en réseau

Définir un principe de **Couronne Verte**, limite franche et lisible du front urbain au pourtour de la ville dense, s'appuyant sur les espaces verts majeurs

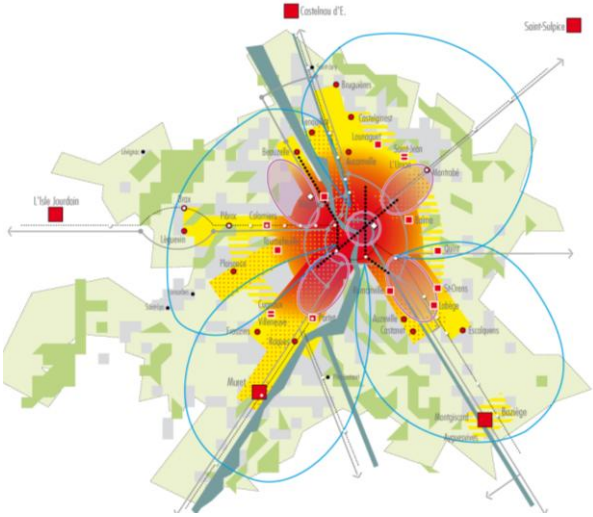
Espaces urbanisés — Voiries principales

« Un système de déplacements durable se déclinant par territoires »



PADD du SCOT
arrêté le 9 juillet 2010
et approuvé le 15 juin 2012

« Un modèle urbain polycentrique et hiérarchisé »



Promouvoir un modèle urbain polycentrique hiérarchisé et phasé

Dans la Ville intense, valoriser les sites métropolitains et accueillir la croissance

Fortifier le rôle moteur du cœur d'agglomération, inscrire les grands sites métropolitains dans une dynamique urbaine renforcée au sein des portes métropolitaines

Développer les centres urbains et les territoires les mieux dotés en équipements et services, en renouvellement urbain et en nouveaux quartiers mixtes

Favoriser l'accueil de l'emploi et des habitants dans la ville intense

Soutenir un renouvellement urbain dense

Organiser des territoires d'équilibres par grands quadrants

Accompagner par une maîtrise publique les territoires d'extension

A la charnière entre territoires, conforter des centralités sectorielles

Conforter ou faire émerger des centralités sectorielles en relation avec le cœur d'agglomération, disposant d'un bon niveau d'activité économique et de service à la population

Espaces urbanisés — Sites naturels majeurs — Voiries principales

Le « système de déplacements » : Une organisation en bassins de vie arrimés à un cœur d'agglomération maillé

En secteur périurbain proche, conforter et desservir les polarités dans une logique de quadrant

Conforter les bassins de mobilité comme espace de proximité pour les habitants, privilégier un fonctionnement qui s'appuient sur les centres urbains du cœur d'agglomération situées dans le même quadrant et les grands sites métropolitains dans une dynamique urbaine renforcée au sein des portes d'agglomération

Assurer l'interconnexion des différents modes de transports

Dans le cœur d'agglomération, développer un maillage TC performant

Développer une desserte TC structurante en lien avec le cœur d'agglomération, valoriser l'usage du fer, le réseau cyclable, et l'intermodalité sur les territoires de densification et d'extension

Passer de « l'étoile à la toile » par un maillage performant en TC, créer des boulevards urbains multimodaux, privilégier les modes alternatifs à la voiture, ainsi que la densité et la mixité urbaine (contrats d'axe)

Centralités sectorielles

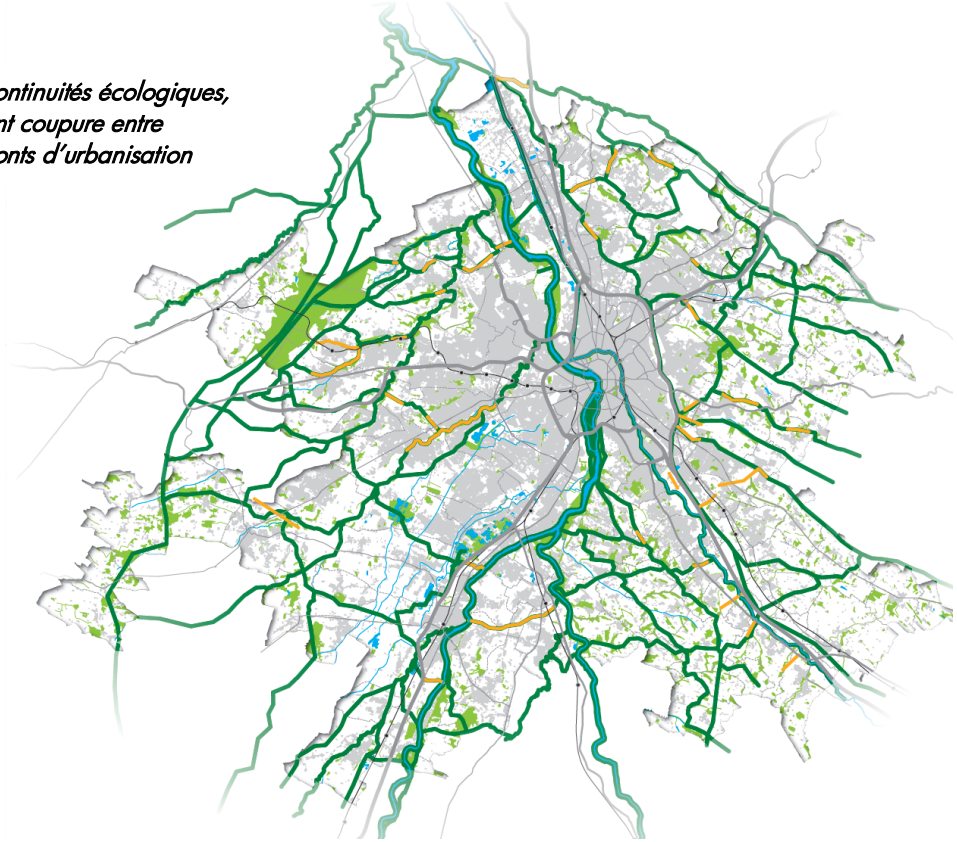
Centres urbains — Pôles secondaires — Pôles de service

Voiries principales — Métro, tram (actuel/en travaux) — Voies ferrées, gares — Aéroport, gare TGV

Espaces urbanisés — Sites naturels majeurs

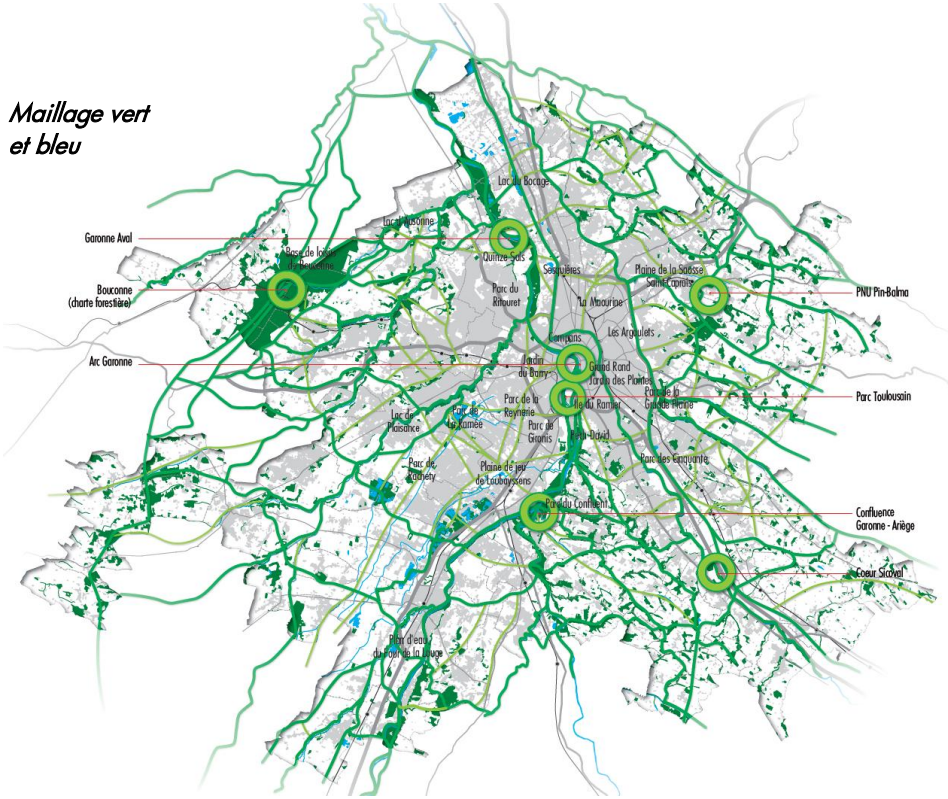
Cours d'eau principaux — Espaces naturels

Les continuités écologiques, faisant coupure entre les fronts d'urbanisation



DOG du SCOT
arrêté le 9 juillet 2010
et approuvé le 15 juin 2012

Maillage vert et bleu



DOG du SCOT
arrêté le 9 juillet 2010
et approuvé le 15 juin 2012

Objectif 7

3.7 Favoriser la démocratie locale

L'objectif est de favoriser la concertation entre la population et les décideurs. Ceci suppose de s'interroger sur :

- les mécanismes de dialogue, d'échange et de médiation entre les différents acteurs tout au long du processus de décision (élus, techniciens, société civile, habitants),
- la mise en place d'actions de sensibilisation, de formation et d'éducation tant pour les responsables que pour les populations de manière à ce que ceux-ci prennent mieux la mesure des réalités locales et de la pluralité des intérêts présents,
- la mise en place d'une aide multicritère au débat public - avant la décision - et à l'évaluation a posteriori - après la réalisation -.

L'enjeu est aussi de restituer les cadres de concertation mis en place par la commune en matière d'aménagement.

3.7.1 Organisation de la prise de décision

Le tissu associatif est-il dynamique et associé en amont des décisions ? Existe-t-il des lieux et des modalités de concertation de la population ? Des actions de sensibilisation au Développement Durable sont-elles menées auprès des responsables de l'aménagement du territoire et du public ?

- **Un tissu associatif encore peu développé**

La population est majoritairement composée de néo-toulousains en accession à la propriété, sans ancrage identitaire fort sur une commune de résidence encore récente.

La vie associative est encore peu développée à Pin Balma, mais touche toute les générations dans les secteurs du sport de la culture et de la santé ;

Trois associations sportives sont répertoriées sur la commune :

- **Le Tennis club** de Pin Balma, créée en 1985, compte environ 100 adhérents dont une quarantaine d'enfants.
- **L'Acca-Chasse**, créée en 1972, compte 31 adhérents en 2009 et dispose d'une surface de chasse à Pin Balma d'environ 450 hectares (350 ha de terre, 60 ha de bois et 33 ha de friches landes) pour la chasse de gibiers et de nuisibles (renards, corbeaux, pies, et ragondins). Cette association est susceptible d'intervenir dans le domaine de l'aménagement.
- **L'amicale bouliste**, disposant d'un boulodrome sur les terrains de sport.

Le comité des fêtes ; qui organise les manifestations locales suivantes :

- fêtes locale en juin
- vide grenier en septembre
- halloween fin octobre
- spectacles de fin d'année pour les enfants à la salle des fêtes
- carnaval

La bibliothèque, créée en 1997 dans le bâtiment de la mairie, compte au 30 octobre 2009, 94 adhérents dont 35 de moins de 15 ans et 1592 ouvrages.
La chorale le Chant du Pin, créée en 2001 et qui compte 12 adhérents
Une troupe de théâtre le Bouquet d'humeur
L'association des donneurs de sang Balma / Pin Balma
Et une antenne locale de l'association des accidentés de la vie, association représentative des personnes accidentées, malades ou handicapées.

- **Des outils favorisant l'information aux habitants**

Plusieurs associations sont très impliquées dans l'aménagement de Pin Balma. Il s'agit de ;

- L'association Pin Balma environnement
- L'association « Aménagement et défense contre les inondations des Rives de la Seillonne »
- Et de l'association Pin-Vert

Ces associations sont informées au même titre que l'ensemble des habitants de la commune.

L'information est principalement assurée par des supports de communication du type ; bulletins d'informations, presse, réunions publiques… permettant aux pino-balméens de suivre le développement des activités, des services et des projets de la commune.

- L'Echo Seillonne (semestriel)
- La brève de Pin Balma (mensuel)
- Distributions ponctuelles dans les foyers de la commune sur des sujets particuliers

Conclusion et enjeux

4. Conclusions du diagnostic et enjeux

4.1 Les principaux messages du diagnostic

Objectif DD.	Thème et question principale	Principaux messages du diagnostic
① Assurer la diversité de l'occupation des territoires	**Diversification du logement et des populations** Les mutations foncières et le parc du logement (individuel/collectif, privé/public) permet-il un mélange des populations ?	▪ Une évolution très forte de la population, plus importante que dans la banlieue sur les périodes 1975-1982 et 1999-2006, contraire aux tendances observées à l'échelle de l'agglomération ▪ Une population plus vieille que la moyenne de l'agglomération, qui tend à s'inverser avec l'arrivée de nouveaux ménages depuis 1999 ▪ Des ménages plus nombreux, une baisse progressive de la taille moyenne des ménages et une forte augmentation des personnes seules ▪ Une structure familiale spécifique principalement composée de couples avec enfant ▪ Une commune qui accueille essentiellement des cadres, professions intellectuelles supérieures et intermédiaires, et des retraités ▪ Un taux de chômage plus faible que dans le pôle urbain toulousain et des conditions d'emplois favorables ▪ Une population plus qualifiée que dans le reste de la banlieue de l'agglomération toulousaine ▪ Quelques secteurs « spécialisés » sur le territoire communal au regard des statuts des occupants ▪ Un parc de logement non diversifié, caractérisé par de grands logements pavillonnaires individuels en accession ▪ Un parc de logement spécifique lié au secteur de la santé ▪ Un rythme de construction en baisse comme sur le reste de la banlieue toulousaine ▪ Une offre de logements sociaux inexistante ▪ Un prix du foncier et de l'immobilier assez soutenu
	Mixité des fonctions intégrées dans le tissu urbain Les activités, services et commerces sont-ils intégrés dans le tissu urbain ?	▪ Un territoire rural peu mité dominé par l'activité agricole ▪ Un niveau d'équipements, de services et de commerces très limité essentiellement concentré dans le pôle villageois, et une dépendance aux communes limitrophes ▪ Une commune à vocation exclusivement résidentielle située à proximité d'un secteur économique dynamique ▪ Une activité agricole céréalière importante et dynamique sur l'ensemble du territoire, générant des emplois directs et indirects
	Mutation des territoires Des parties du territoire sont-elles frappées d'obsolescence ? Certains secteurs posent-ils des problèmes de mutation ?	▪ Des quartiers récemment urbanisés bénéficiant d'une forte attractivité ▪ Un bon niveau d'attractivité maintenu dans les quartiers plus anciens, grâces à des actions et des projets de renouvellement urbain et de valorisation des espaces publics ▪ Aujourd'hui au POS, peu de disponibilités foncières mobilisables à court terme inscrites en zone NA (10 ha environ au total). ▪ Des espaces agricoles peu mités qui se maintiennent sur de grandes parcelles à préserver et à valoriser ▪ Des potentialités foncières importantes dans la continuité du bâti par remplissage des dents creuses ▪ De nouveaux territoires d'enjeux avec le projet de création d'un Parc Naturel Urbains

Objectif DD.	Thème et question principale	Message principal du diagnostic
	Maintien d'une diversité de la faune et de la flore Les milieux naturels et urbains abritent-ils une faune et une flore abondantes et variées ?	▪ De grands espaces naturels et agricoles favorables aux continuités écologiques ▪ Des milieux naturels porteurs de biodiversité encore peu protégés à préserver
	Fonctionnement des services urbains - Déplacements Les services urbains sont-ils judicieusement répartis sur le territoire ? Les habitants peuvent-ils aisément se déplacer ?	▪ Une commune caractérisée par un réseau routier restreint, desservant le centre-bourg et son pôle d'équipements ▪ Une amélioration de la desserte routière à l'horizon 2030 ▪ Une ligne de transport en commun n°35 aux périodes de pointe, mais qui ne dessert pas les secteurs résidentiels et le pôle villageois ▪ Une ligne de Transport A la Demande, TAD n°106 qui prend le relais en dehors des heures de point disposant d'une bonne couverture géographique sur l'ensemble du territoire communal ▪ Des déplacements importants en lien avec la ville de Toulouse et une forte dépendance à l'automobile ▪ Une amorce de maillages piéton et cycle à développer ▪ Un faible nombre d'accident, impliquant essentiellement des véhicules seuls sur les réseaux départementaux en dehors des secteurs résidentiels.
	Qualité des espaces publics Les espaces publics sont-ils accueillants du fait de leur aménagement et de leur entretien ?	▪ Un nouvel espace centrale de qualité en cœur de village, source de lien social à conforter et à étendre ▪ Des espaces publics en bord de Seillonne favorables aux échanges et à l'accueil de manifestations sportives ▪ Des projets d'équipements publics et d'espaces publics qui participeront au renforcement du lien social
	Continuités et ruptures Les quartiers péri-centraux sont-ils facilement reliés au centre-ville et entre eux ?	▪
③ Valoriser le patrimoine	**Éléments, espaces et paysages identitaires** Sur quels éléments physiques et symboliques de l'espace bâti et non bâti se fonde l'identité locale ?	▪ Une identité forte marquée par l'activité agricole ▪ Un habitat résidentiel diffus sans centralité historique, atténué et masqué par le relief et la végétation ▪ Un patrimoine naturel, hydrographique et agricole identitaire à préserver
④ Economiser et valoriser les ressources	**Maîtrise de la consommation d'espace** Y a-t-il une politique foncière visant à limiter l'étalement urbain ?	▪ Une évolution forte de l'urbanisation dès 1999
	Maîtrise de la consommation énergétique	▪ Des consommations énergétiques à maîtriser ▪ Une possibilité de réduire la consommation des équipements énergivores
	Gestion de l'eau Le cycle de l'eau est-il pris en compte dans l'aménagement ?	▪ Une nappe alluviale vulnérable et une pollution avérée des cours d'eau du bassin ▪ Une capacité satisfaisante du réseau d'alimentation en eau potable ▪ Une capacité suffisante de traitement des eaux usées
	Valorisation des déchets Le cycle des déchets permet-il une valorisation de la ressource ?	▪ Une collecte et un traitement des déchets à optimiser

⑤ Assurer la santé publique	**Réduction des nuisances sonores** Y a-t-il des zones d'habitation fortement exposées aux bruits ? Les sources de bruit sont-elles connues ?	▪ Une commune préservée des nuisances sonores à l'exception de la RD 50 située en dehors des zones d'habitations
	Gestion des risques naturels et technologiques Y a-t-il des activités industrielles dangereuses ? Si oui, l'occupation du sol est-elle maîtrisé à proximité ? Y a-t-il des risques naturels ? Si oui, comment sont-ils gérés ?	▪ Des risques naturels limités aux débordements de la Seillonne, à la sècheresse et aux mouvements de terrains ▪ Aucun risque technologique
⑥ L'organisation de la gestion des territoires	**Développement des structures intercommunales d'aménagement** Existe-t-il une structure intercommunale d'aménagement ? Quelles sont les missions qui lui sont dévolues ?	▪ La commune de Pin Balma fait partie de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole ayant la compétence en urbanisme et de nombreuses intercommunalités de projet et de gestion des services urbains. ▪ Des documents de planification et de programmation supra-communaux approuvés ou en cours d'élaboration à prendre en compte dans le cadre de la révision du PLU de Pin Balma : - le Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine valant Schéma de Cohérence Territoriale (SDAT valant SCoT) - le Plan de Déplacements Urbains (PDU) - le Programme Local de l'Habitat (PLH) - le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
	Planification, contractualisation et vision prospective Existe-il des documents de planification et des documents contractuels permettant d'avoir une vision prospective ?	
⑦ Favoriser la démocratie locale	**Organisation de la prise de décision** Le tissu associatif est-il dynamique et associé en amont des décisions ? Existe-t-il des lieux et des modalités de concertation de la population ? Des actions de sensibilisation au développement durable sont-elles menées auprès des responsables de l'aménagement du territoire et du public ?	▪ Un tissu associatif encore peu développé à conforter ▪ De nombreux outils de communication mis en place, favorables à l'information et à la participation citoyenne

4.2 Les enjeux préalables à la définition des orientations du PADD

Créer une dynamique de village autour de 3 pôles :

- Le centre administratif (mairie-église) qui mérite d'être conforté et valorisé en lien avec le bas du village et la maison des associations
- Le carré vert à préserver et valoriser en lien avec le projet de PNU
- Et le secteur du terrain de sport en cours d'amélioration qui prévoit l'accueil de plusieurs équipements

Veiller à une gestion économe de l'espace à urbaniser : favoriser les continuités urbaines par remplissage des « dents creuses » identifiées dans le diagnostic.

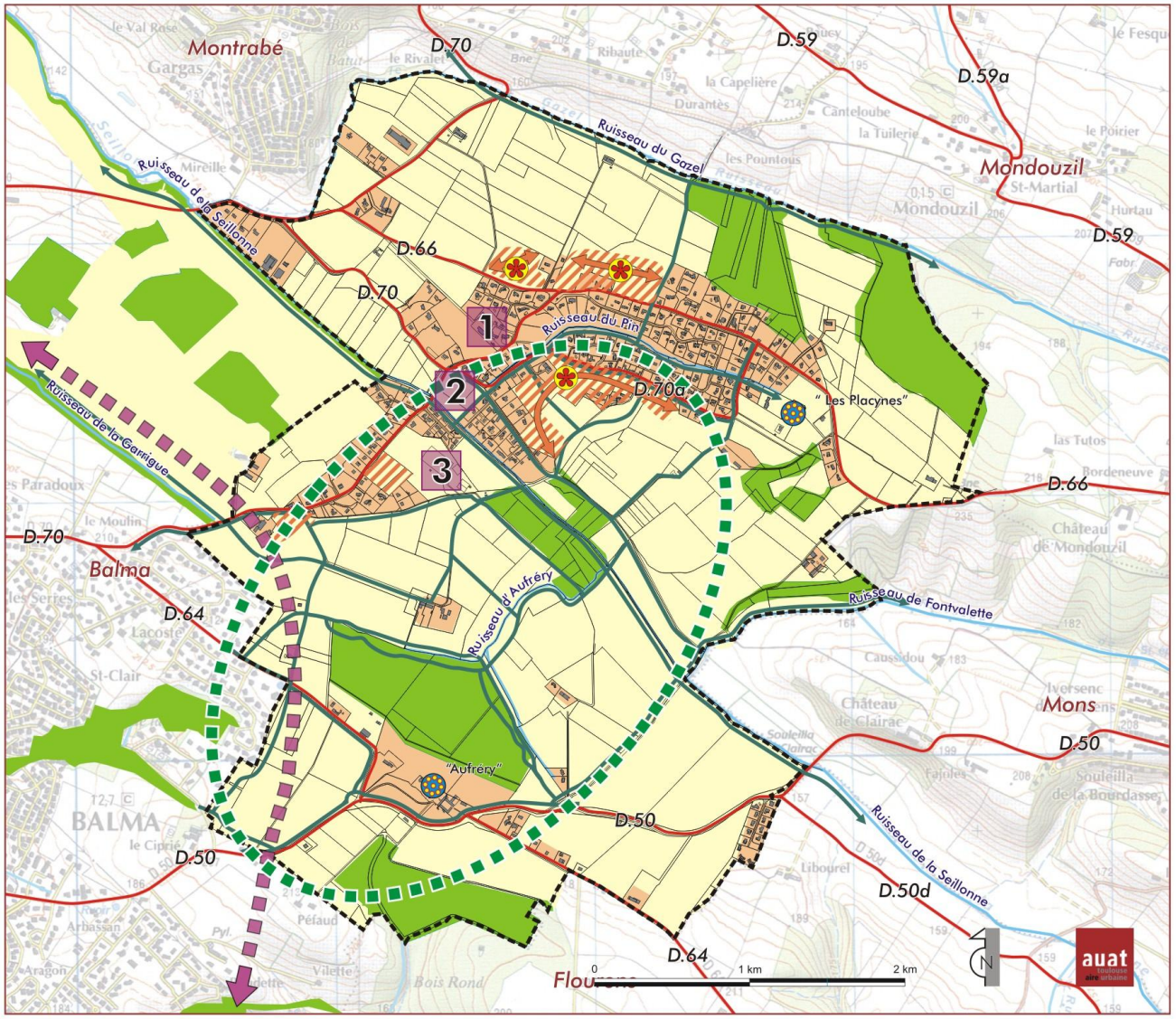
S'engager à produire du logement social conformément au PLH de l'agglomération toulousaine.

Poursuivre et améliorer les liens entre les quartiers et développer le réseau communautaire piétons et cycles de façon complémentaires au projet de PNU.

Proposer de nouvelles densités en cohérence avec la topographie et la typologie existante.

Valoriser les espaces agricoles et naturels et les contraintes écologiques inscrites au SCoT en lien avec le PNU.

Commune de Pin-Balma - P.A.D.D.



Territoires et enjeux

6 enjeux :

1-Créer une dynamique de village autour de trois pôles :

1 - le centre ancien

2 - le carré vert a valoriser en lien avec le P.N.U.

3 - le secteur des terrains de sport pour accueillir plusieurs équipements

2- Favoriser les continuités urbaines par le remplissage des dents creuses. Proposer de nouvelles densités en cohérence avec la topographie et la typologie existante

3- S'engager à produire du logement social conformément au P.L.H.

4- Poursuivre et améliorer les liens entre les quartiers et développer le réseau communautaire piétons/cycles. Prendre en compte la création de la LUBE (inscrite au SCoT)

5- Développer les pôles santés "Les Placynes" et "Aufrery"

6- Valoriser les espaces agricoles et naturels en lien avec le P.N.U. et le schéma des espaces de nature

Eléments de repère :

Réseau primaire
Cours d'eau
Limite communale

PARTIE II – LE PLU ET SA MISE EN ŒUVRE

1 - Explication des choix du PADD et leur compatibilité avec le SCoT, le PLH, le PDU

1.1. Les grands principes de traduction dans le zonage et le règlement

1.2. Les explications particulières

1.2.1. Les grands secteurs de projet

. les deux orientations d'aménagement
. les zones d'urbanisation future fermées AUSO
. le cas particulier du PNU (Parc Naturel Urbain)

1.2.2. Les secteurs ou règles spécifiques

. les sous-secteurs Ah et Nh (pastillage)
. le sous-secteur UBa d'assainissement autonome
. le sous-secteur UBb d'intérêt paysager
. le sous-secteur UBc situé en zone inondable
. le sous-secteur UBd d'intérêt paysager
. les bâtiments de caractère au titre de l'article L-123-1.5.7

1.2.3. Les Emplacements Réservés et Espaces Boisés Classés

2 - Caractéristiques réglementaires des différentes zones / Explications

3 - Évolution des caractéristiques réglementaires des différentes zones

1. Explication des choix du PADD et leur compatibilité avec le SCoT, le PLH, Le PDU

1.1. Les grands principes de traduction dans le zonage et le règlement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

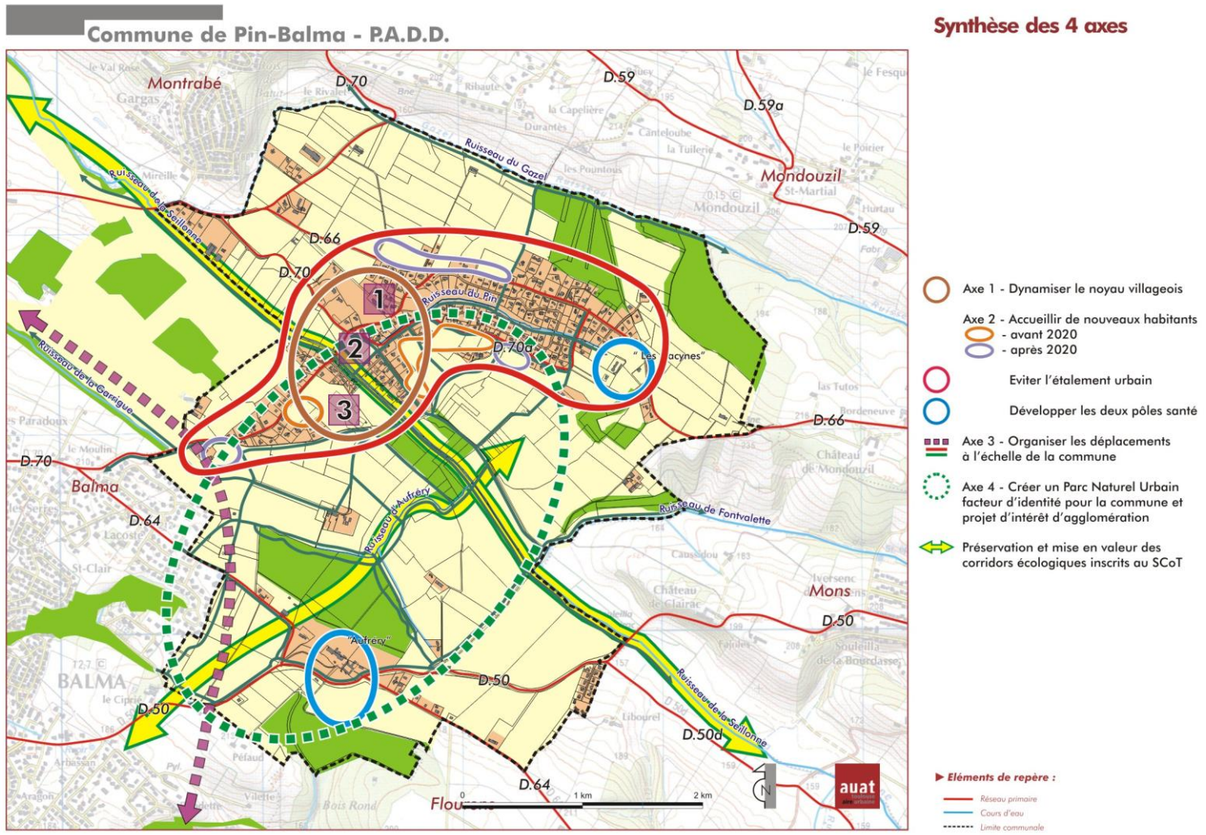
LES 6 SIX GRANDS ENJEUX POUR DEMAIN

- Créer une dynamique de village
- Favoriser les continuités urbaines et de nouvelles densités en cohérence avec la topographie
- S'engager à produire du logement social conformément au PLH
- Poursuivre les liens et développer les modes actifs
- Développer les pôles santé « Aufréry et Placynes »
- Valoriser les espaces agricoles grâce au projet de PNU

A partir d'un objectif de croissance démographique de l'ordre de 1 300 habitants en 2020 et 1 600 en 2030 (sur la base de 950 habitants en 2009).

Traduction sur la période 2011-2020 : un accueil de 350 habitants environ sur l'ensemble de la commune (y compris en secteur diffus).

Soit 35 habitants par an ou 12 logements par an pour une taille de ménage de 2,5 personnes.



. Les hypothèses d'évolution démographique à l'horizon 2020 / 2030 :

2,5 pixels prévus au SCoT, soit 22,5 ha

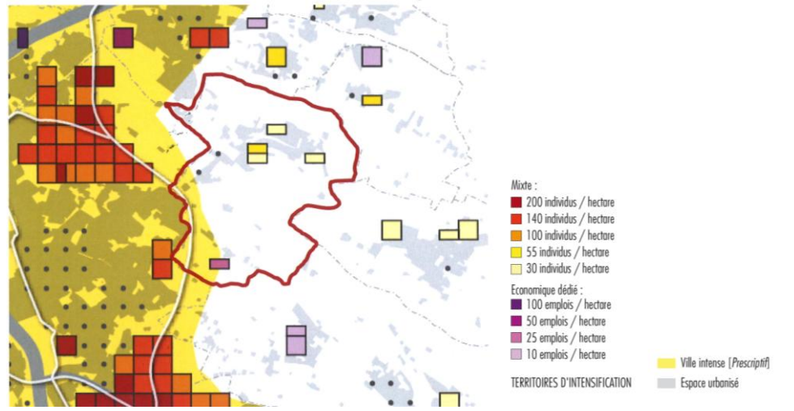
Ratios logements = 140 m² en individuel / 90 m² en groupé ou collectif

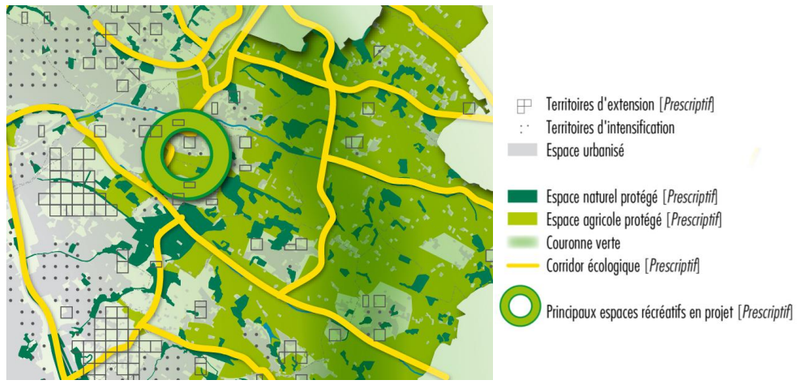
. Mise en perspective entre les scénarios du SCoT (arrêté en juillet 2010) et le potentiel d'urbanisation des zone AU :

Zonage	Densités recommandées SCot	Superficie en ha	COS	Surface de plancher potentielle en m²	Nbre logts potentiels	Population potentielle supp à 2020	Densité moy log/ha
2 AU	15 logts / ha	2,66	0,2	5320	38	95	
2 AUa	15 logts / ha	0,71	0,25	1800	20	50	
1 AU	10 logts / ha	4,58	0,15	6870	49	123	
1 AUa	10 logts / ha	0,94	0,2	1900	21	53	
Total		*8,89*			*128*	*321*	*14*
AUSO	10 emplois / ha	7				72	

Axe 1 : Dynamiser le noyau villageois

Les grands principes et orientations du PLU		.....qui visent à une traduction des objectifs du SCoT, du PLH, du PDU et de l'article L-121-1 du Code de l'Urbanisme
Les choix du PADD Objectifs	La traduction dans le PLU au regard des objectifs de la CUGT et de la commune	
1. Le centre administratif (mairie, église) à conforter et à valoriser en lien avec le bas du village (espaces publics, liaisons, aménagement paysager, ...). → renforcer (densifier) la fonction de centre bourg → élargir le centre	. **Création d'une nouvelle zone UA :** apporte des nouvelles règles favorisant la densité et identifie clairement une centralité. → la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques passe de 6 m à 4 m → la distance par rapport aux limites séparatives passe de 4 m à 3 m → la hauteur passe de 7 m à 7,30 m → le coefficient d'emprise au sol passe de 20 % à 30 % → le COS passe de 0,15 à 0,25 . Création d'un ER n° 9 pour extension d'un bâtiment public (ancienne école) et création d'un nouvel équipement public. . Création de 2 zones AU confortant le centre et favorisant les continuités urbaines (voir explications détaillées dans l'axe 2 et page 91).	**Le SCoT :** La commune de Pin-Balma est située en développement mesuré, seule une petite partie à l'Est se trouve en ville intense, mais à l'écart du centre. → L'objectif en développement mesuré : conforter les noyaux villageois et urbaniser en continuité. → 2 demi-pixels sont situés au contact du centre (jaune foncé et jaune clair), soit 9 ha (8,89 ha) correspondant à la création des zones 1 AU et 2 AU pour favoriser l'extension de la centralité. → La densité brute est de 55 ind./ha (jaune foncé) et 30 ind./ha (jaune clair), doit 377 ind. Potentiels. Les zones AU représentent l'ouverture à l'urbanisation d'un pixel (8,89 ha) à l'horizon 2020.
2. Valoriser le carré vert en lien avec le PNU et la Maison des Associations. → retraitement du carrefour → mise en valeur du secteur N (carré vert) facteur d'image et d'identité « verte » pour la commune	. **Création d'une zone N protégeant et valorisant un espace vert significatif pour Pin-Balma.** . Maintien de l'ER n° 6 en tant que zone de stockage en cas d'inondation, mais également espace récréatif (élément de programme pour le PNU).	Cet espace est inscrit en espace naturel protégé au SCoT et figure dans le corridor écologique répertorié dans la vallée de la Seillonne.
3. Développer le secteur des sports, améliorer l'existant. → permettre l'implantation de nouveaux équipements publics tout en préservant l'espace naturel protégé	. Création d'un secteur UBd permettant l'accueil d'équipements publics en espace naturel préservé (voir zoom page 101).	Ce secteur est inscrit pour partie en espace naturel protégé et préservé au SCoT. Il permet dans ce cas de figure la valorisation d'un potentiel de création d'équipements collectifs complémentaire répertorié dans l'espace naturel préservé.

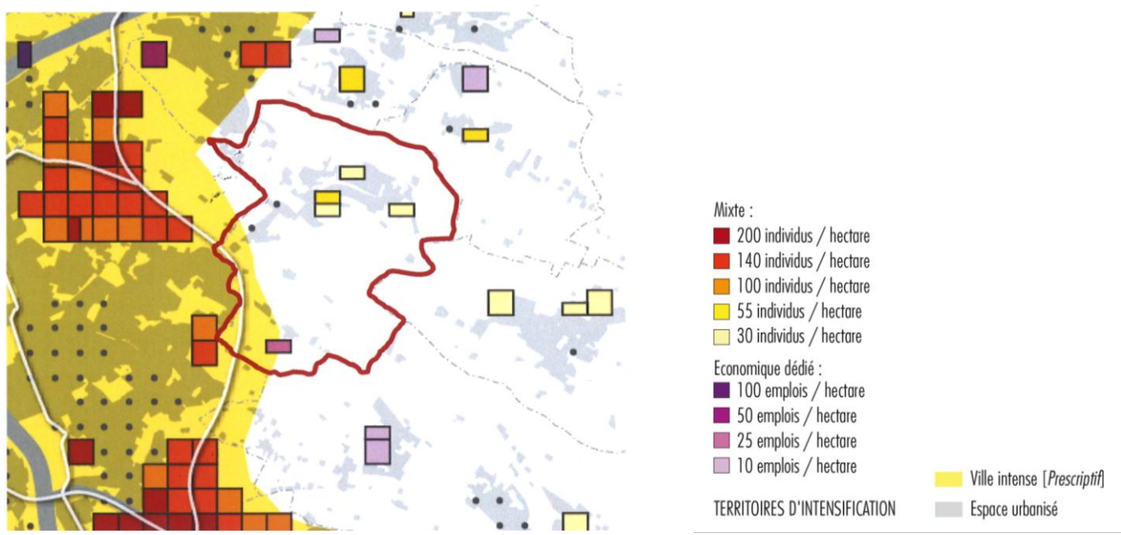




L'article L-121-1

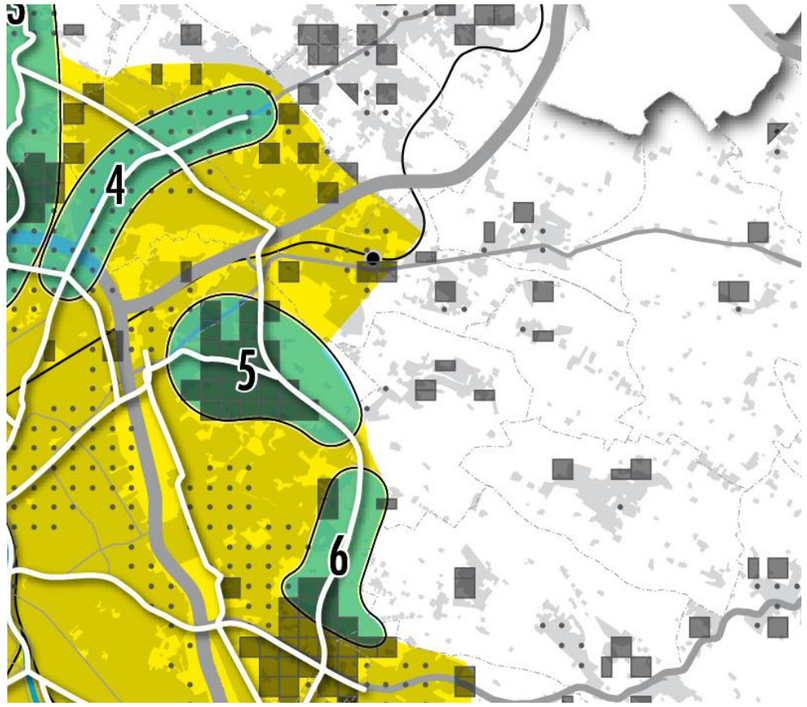
Principe de promotion du développement économique au sein de quartiers mixtes, en favorisant le renouvellement urbain, avec donc le renforcement de la qualité urbaine des parcs d'activités, le développement de nouveaux sites d'activité dans les secteurs bien desservis en TC. Principe de mise en valeur de filières de diversification des activités et des emplois.

Axe 2 : Accueillir de nouveaux habitants et éviter l'étalement urbain

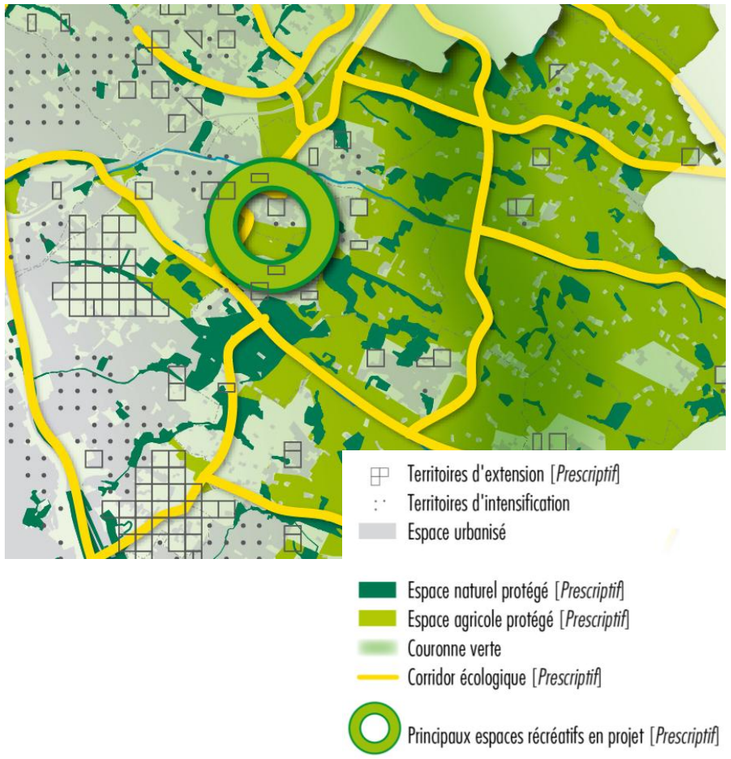
Les grands principes et orientations du PLU		.....qui visent à une traduction des objectifs du SCoT, du PLH, du PDU et de l'article L-121-1 du Code de l'Urbanisme
Les choix du PADD Objectifs	La traduction dans le PLU au regard des objectifs de la CUGT et de la commune	
1. **Éviter l'éclatement urbain en favorisant les continuités urbaines et en remplissant les « dents creuses » (22,5 ha de capacité sur 20 ans).** → Mixer habitat pavillonnaire, l'habitat groupé et les petits collectifs R + 1	. **Création de deux zones 1AU et 2AU** d'une surface de 8,89 ha en contact avec le centre (voir détails pages 91). . Les dispositions réglementaires favorisent la densification car elles se rapprochent de celles définies dans la zone UA : → distance par rapport aux limites séparatives de 3 m → implantation possible des annexes en limite séparative → COS de 0,15 en 1AU et 0,20 en 1AUa → COS de 0,20 en 2AU et 0,25 an 1AUa	**Le SCoT :** La commune est en développement mesuré, 2,5 pixels, soit 22,5 ha, décomposés en 5 demi-pixels répartis comme suit : . les zones AU représentent les deux demi-pixels permettant le développement des fonctions de centralité . un demi-pixel à long terme pour permettre la continuité urbaine au Nord . un demi-pixel à l'Est pour l'extension de la maison de retraite . un demi-pixel au Sud pour l'extension de la clinique d'Aufréry **Le PLH :** . accueil de 50 logements sur 2010/2015 dont 20 à 25 % de logements sociaux (16 logements sociaux à court terme, bien que l'objectif du PLH soit de 10 à 12) . les capacités des zones AU sont de 130 logements, soit 320 habitants potentiels à l'horizon 2020 . le phasage est le suivant : 1. 2012 → 2015, ouverture des zones 1AU « Pastoureau et Fillaul » 2. puis après 2015, ouverture de la zone 2AU sur le plateau (Pastoureau) **Le PDU** Il vise à diminuer le nombre de déplacement en voiture par habitant dans l'agglomération, à diminuer la pollution atmosphérique, à réduire les nuisances sonores, à reconquérir l'espace urbain. **L'article L.121-1 du code de l'urbanisme** *Objectifs : La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale en prévoyant des capacités de constructions suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs. Ceci en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat.* *Principe de création d'un système de déplacements durable, en privilégiant densité et mixité urbaines aux abords des lignes de TC. Conforter un fonctionnement en bassin de proximité.*
2. **Proposer de nouvelles formes urbaines (densités) en cohérence avec la topographie, la typologie existante et le SCoT** → Mixer habitat pavillonnaire, habitat groupé et petits collectifs → Développer l'offre locative → Promouvoir une architecture contemporaine s'intégrant à la géomorphologie communale	. **La commune souhaite créer 3 typologies habitat** collectif R + 1, habitat groupé et habitat pavillonnaire. . **La zone AU d'urbanisation future se décompose en deux sous-secteurs 1AU et 2AU du fait de la topographie forte** de Pin-Balma (secteur 1NA et 2NA au POS). → 1AU sur les pentes (COS de 0,15) → 2AU sur le plateau (COS de 0,20) Les secteurs de mixité sociale (L-123-1-5-16°) sont localisés au cœur de chaque zone AU et située sur l'axe structurant (servitude L-123.2.c).	
3. **Produire du logement social conformément au PLH de Toulouse Métropole** → Créer des zones d'habitat mixte → Augmenter l'offre en logements sociaux	. **Création de deux sous-secteurs 1AUa (0,94 ha) et 2AUa (0,71 ha) destinés à accueillir 40 % de logements sociaux** (soit les 16 logements sociaux identifiés dans le PLH). 6 logements au Nord et 6 au centre (Pastoureau) et 4 au Sud (Fillaul).	
4. **Conforter les équipements de santés « Aufréry » et « les Placynes »** → Permettre le développement des deux pôles santé « Placynes et Aufréry ».	. **Création de deux zones UP** vouées aux activités médicales et paramédicales. . Création d'un sous-secteur AUSO permettant l'extension de ces deux pôles. Ce secteur est fermé car mal desservi par les réseaux (voir zoom page 93).	

Axe 3 : Organiser les déplacements à l'échelle de la commune

Les choix du PADD Objectifs	Les grands principes et orientations du PLU …… La traduction dans le PLU au regard des objectifs de la CUGT et de la commune	……qui visent à une traduction des objectifs du SCoT, du PLH, du PDU et de l'article L-121-1 du Code de l'Urbanisme
1. Poursuivre et améliorer les liens entre quartiers dans le cadre de la création du PNU par modes doux en s'appuyant sur les chemins existants et en créant des tronçons manquants → Prendre en compte le projet de desserte par la future LUBE (Liaison Urbaine de Balma Est).	. **Création d'une servitude L-123-2c** pour créer une voie à double sens, trottoir et piste cyclable au bénéfice de la CUGT. Ce maillage structure les nouveaux quartiers (2 zones AU) et relie la route de Mouyssaguèse à la route des Écoles (la vallée de la Seillonne au plateau) les 2 zones s'organisent sur cet axe structurant.	**Le SCoT :** . maîtriser la consommation foncière . développer un urbanisme de proximité au sein d'une ville accessible à tous, compacte, offrant services et équipements et de réelles alternatives à l'utilisation de la voiture
2. Assurer la desserte du PNU et de sa circulation interne en cohérence avec les objectifs du projet de PNU → En Transports en Commun adaptés (ligne 35) + TAD 106 → En modes doux (RD 70, RD 64) → En voiture (LUBE) → En interne (maillage de cheminements équestres)	. **Création d'EBC supplémentaires** afin de favoriser les continuités écologiques et paysagères, supports de maillage doux. . **Création de la zone Ap** limitant fortement la constructibilité et préservant par conséquent la faisabilité de la LUBE à long terme. → créer des emplacements réservés 1, 2, 3, 4, 5, … pour des cheminements piétons/cycles ou équestre le long des RD ou de la Seillonne (relier les centres équestres)	Le SCoT encourage le développement des modes doux (vélo et marche à pied) par un urbanisme intégrant : . la création ou l'amélioration des cheminements aux accès aux transports collectifs . trois liaisons vertes et bleues convergent vers la vallée de l'Hers depuis le bois d'Aufréry, la vallée de la Seillonne et le coteau. Ces liaisons seront un élément fort du programme du futur PNU. 34 Contrats d'axe Territoires d'extension [*Prescriptif*] Territoires d'intensification Ville intense [*Prescriptif*] Espace urbanisé TCSP (existants et projets) Voiries principales Réseau ferré et gares
3. Prendre en compte la réalisation de la LUBE (Liaison Urbaine de Balma Est) → Supporter et desservir l'urbanisation future → Assurer les liaisons inter quartiers → Mailler le réseau de voirie selon un axe Nord-Sud → Mettre en valeur le cadre de vie et maîtriser les flux de circulation	→ créer des EBC autour du pastillage Ah et Nh pour protéger les riverains de la création d'une voirie structurante → classer en A les territoires d'extension urbaine à long terme identifiés au PADD pour préserver la constructibilité (bâtiment d'accueil du PNU par exemple) → classer en AUSO à proximité de la LUBE le territoire d'extension future du pôle santé d'Aufréry, source d'emplois potentiels	**Le PDU :** Deux contrats d'axe qui concernent le SCoT identifié sur la commune de Pin-Balma et seulement dans sa partie Est, ils n'ont que peu d'incidence sur son développement (espaces boisés en agricole) . le contrat d'axe 5, TCSP Liaison Gramont LUBE . le contrat d'axe 6, LUBE tronçon Sud Le contrat d'axe vise à favoriser la densité et la mixité autour du TCSP au travers du PLU et des programmes d'opérations d'aménagement : . faciliter l'accessibilité au TCSP et organiser la multimodalité (modes doux, jalonnement, aménagement d'espaces publics, …)



Axe 4 : Préserver et valoriser l'espace naturel et agricole

Les grands principes et orientations du PLU		.....qui visent à une traduction des objectifs du SCoT, du PLH, du PDU et de l'article L-121-1 du Code de l'Urbanisme
Les choix du PADD Objectifs	La traduction dans le PLU au regard des objectifs de la CUGT et de la commune	
1. Soutenir l'activité agricole et préserver une identité agricole du territoire dans toutes ses fonctions économiques, paysagères, sociales, ...) **Les principes du projet de parc :** → Maintenir l'agriculture sur les terres les plus appropriées pour conserver la productivité agricole et le paysage. → Introduire de nouvelles fonctions agricoles et dynamiser la production et l'attractivité du parc (verger, élevage, maraîchage, magasin de vente, … ferme pédagogique). → Révéler aux citadins le fort potentiel paysager des territoires de Pin-Balma. → Prévoir une animation de parc attractive et variée en toutes saisons. → Donner de la visibilité au foncier à long terme. **Les orientations du projet de parc :** → Réaliser un bâtiment d'accueil → Cadrer les déplacements, encadrer les chemins de randonnée, adapter les aménagements pour les utilisateurs des voiries. → Prendre en compte les perspectives et points de vue. → S'appuyer sur les éléments du paysage existant (boisements, activité agricole, forme du relief et le cours d'eau, …) pour insérer des équipements liés à l'animation d'un parc. → Associer le village (associations, école, comité des fêtes, …) à la dynamique du projet de parc. → Mettre en place des animations culturelles et de loisirs. → Aménager des petites zones de stationnement.	. **Création d'une zone spécifique Ap** (183 ha) correspondant au périmètre du PNU et à l'espace récréatif identifié au SCoT pour conforter l'activité agricole et lui permettre de perdurer. . **Création d'un pastillage Ah et Nh** (10,5 ha) où seules sont autorisées les extensions des bâtiments existants et création d'annexes liées à ces bâtiments. → pour les extensions, 30 % de la surface de plancher existante avec un maximum de 80 m² de surface de plancher supplémentaire → pour les annexes isolées à une surface de 40 m² de surface de plancher maximum → les changements de destination à usage d'habitation sont autorisés . **Création d'EBC supplémentaires** favorisant les couloirs écologiques inscrits au SCoT. . **Création des ER 1, 2, 3, 4, 5 pour la réalisation de cheminements** équestres, de liaisons piétons/cycles et de renforcement du réseau cyclable communautaire. . **Maintien de l'ER n° 6 « le carré vert »** pour création d'un espace récréatif complémentaire au projet de PNU.	**Le SCoT :** Un principe d'identification des espaces stratégiques qui composent la trame naturelle et agricole du territoire. Un principe de mise en valeur des espaces naturels remarquables et territoires de fonctionnement écologique ; des espaces agricoles à enjeu ; des grands paysages identitaires ; des espaces d'opportunité. Le territoire communal accueille au Nord un espace agricole protégé et au Sud un espace naturel protégé. Au sein des espaces naturels protégés, toute urbanisation est interdite, à l'exception : des constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'aménagement des espaces récréatifs identifiés dans la maillage vert et bleu de la grande agglomération toulousaine. Un espace récréatif en projet est localisé, le PNU (correspondant à la création de la zone Ap limitant fortement la constructibilité). . Développer la surface des boisements pour favoriser les continuités des corridors écologiques (une quinzaine d'hectares supplémentaires dans le PLU). . Renforcement du maillage vert et bleu du territoire reliant les coteaux à la vallée de l'Hers et de la Seillonne. . Vis-à-vis du SCoT, cet espace se situe au carrefour des deux corridors écologiques (vallée de la Seillonne et bois d'Aufréry) et dans l'espace naturel protégé.  **L'article L.121-1 du code de l'urbanisme** *Principe d'une utilisation économe et équilibrée des espaces dans le respect de l'environnement et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.* *Principe de l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et la protection des espaces naturels et des paysages en respectant les objectifs du développement durable.*

1.2. Les explications particulières

1.2.1. Les grands secteurs de projets et les secteurs de mixité sociale (L-123.1.5.16° en compatibilité avec les objectifs du PLH)

- **Les deux orientations d'aménagement « Pastoureau et Fillaul »**

Elles organisent la mixité et le développement futur des secteurs 1AU et 2AU (8,89 ha, soit 1 pixel) sur trois sites distincts.
Le découpage en deux sous-secteurs 1AU et 2AU correspond à un phasage souhaité par la commune et à la topographie du site (anciennement zones 2NA et 1NAc au POS dont la superficie a été légèrement réduite au PLU pour s'ouvrir sur le futur Parc Naturel Urbain, au niveau du coteau).

À court terme, s'ouvrirait la zone 1AU située sur 2 sites, la première tranche « Pastoureau » et le secteur « Fillaul », ce qui représente un peu plus que la capacité du PLH (70 logements) à l'horizon 2015, sachant que les opérations pourraient démarrer au plus tôt fin 2012 et verraient leur urbanisation dépasser la mise en œuvre du PLH. Ces deux sites sont sur des pentes fortes, d'où un COS de 0,15 pour le pavillonnaire et de 0,20 pour l'habitat groupé.

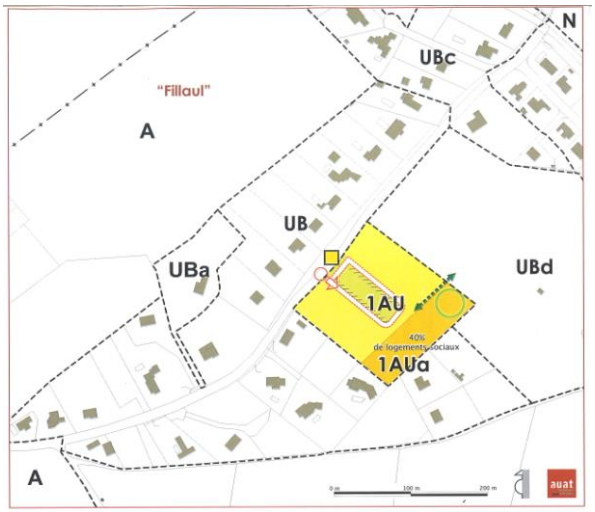
Trois typologies sont proposées (habitat pavillonnaire en 1AU, habitat groupé et collectif en 1AUa).

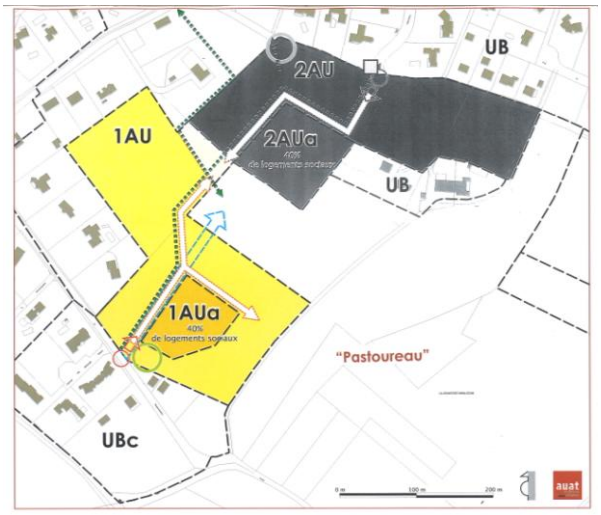
Dans ces deux sites, un sous-secteur 1AUa est partiellement réservé au logement social (40 %) de manière à réaliser 6 logements sur « Pastoureau » première tranche et 4 logements sur « Fillaul », soit 10 logements sociaux à court terme.
Exemple de définition du taux : zone 2AUa : 0,71 ha, soit 7 100 m² brut X COS de 0,25 = 1 775 m², dont 40 % de logements sociaux, soit 710 m² de surface de plancher (6 logements).

La règle s'appliquant à l'opération d'aménagement (compte tenu du règlement de zone, un COS de 0,15 en AU équivaut à un COS de 0,20 en UB, car il n'y a pas de déduction des emprises de voirie). La surface de plancher à la parcelle au final de l'opération d'aménagement peut donc être plus élevée que le COS appliqué à la parcelle en UB.

Un arrêt TAD est repéré sur la RD 70.

. À court terme





À moyen terme, une fois la zone 1AU réalisée, s'ouvrirait la zone 2AU « Pastoureau » Nord, située sur le plateau où le COS est de 0,20 car moins contraint topographiquement.

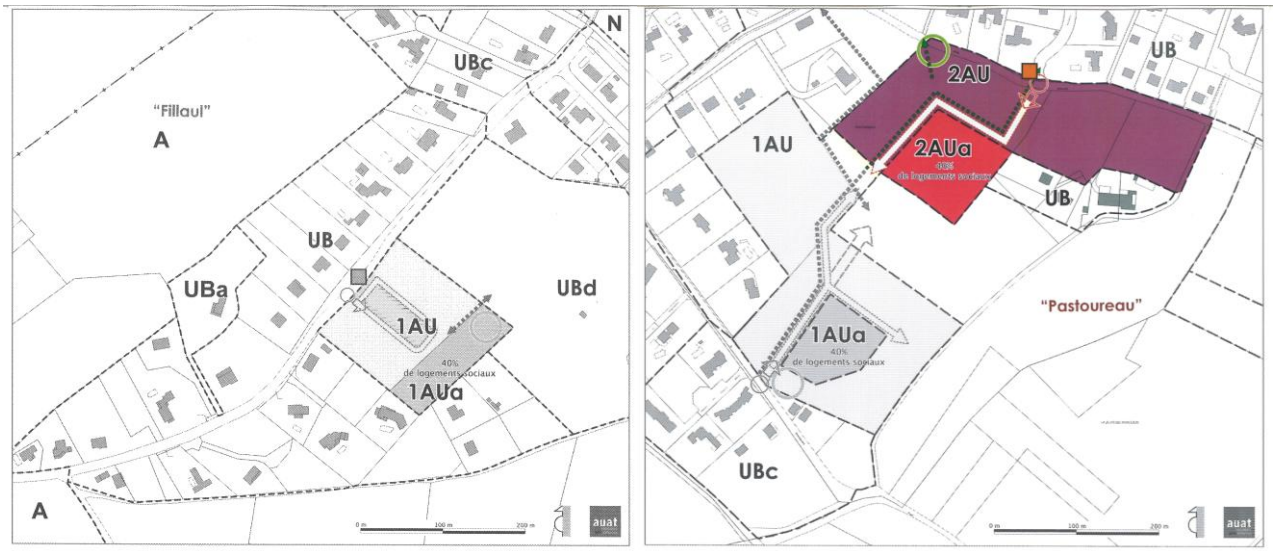
Un sous-secteur 2AUa est identifié pour réaliser partiellement (40 %) du logement social, soit 6 logements.

La capacité de ce secteur 2AU est de 58 logements, ce qui porte le total in fine des capacités constructibles à 128 logements sur 8,89 ha, soit une densité moyenne de 14 logts/ha.

Dans le secteur « Pastoureau », une servitude L-123.2.c est inscrite au zonage permettant de créer un maillage structurant entre les deux routes départementales (au bénéfice de la CUGT).
. une place structurante est localisée à l'intersection des deux secteurs et de la servitude L-123-2c.
. une ouverture visuelle est préservée à l'Est vers le PNU.
. une accessibilité pour les machines agricoles est préconisée par la commune pour l'accès au PNU et à la zone A.
. un arrêt TAD est repéré au carrefour Nord.

Les bassins d'orage ouverts ont été localisés près des cheminements piétons et participent au paysagement du secteur.
Un EBC a été créé sur le secteur « Fillaul » de manière à garantir la réalisation d'un mail central d'un seul tenant.

. À moyen terme



- **Les zones d'urbanisation future fermées AUSO (7,16 ha)**

Ce secteur AUSO recouvre des territoires constituant des réserves foncières pour le développement à moyen terme de la clinique d'Aufréry et de la maison de retraite.

Ces secteurs sont actuellement mal desservis notamment par l'assainissement et les réseaux divers.

Cette zone ne sera urbanisable (ouverte à l'urbanisation) qu'après modification du PLU.



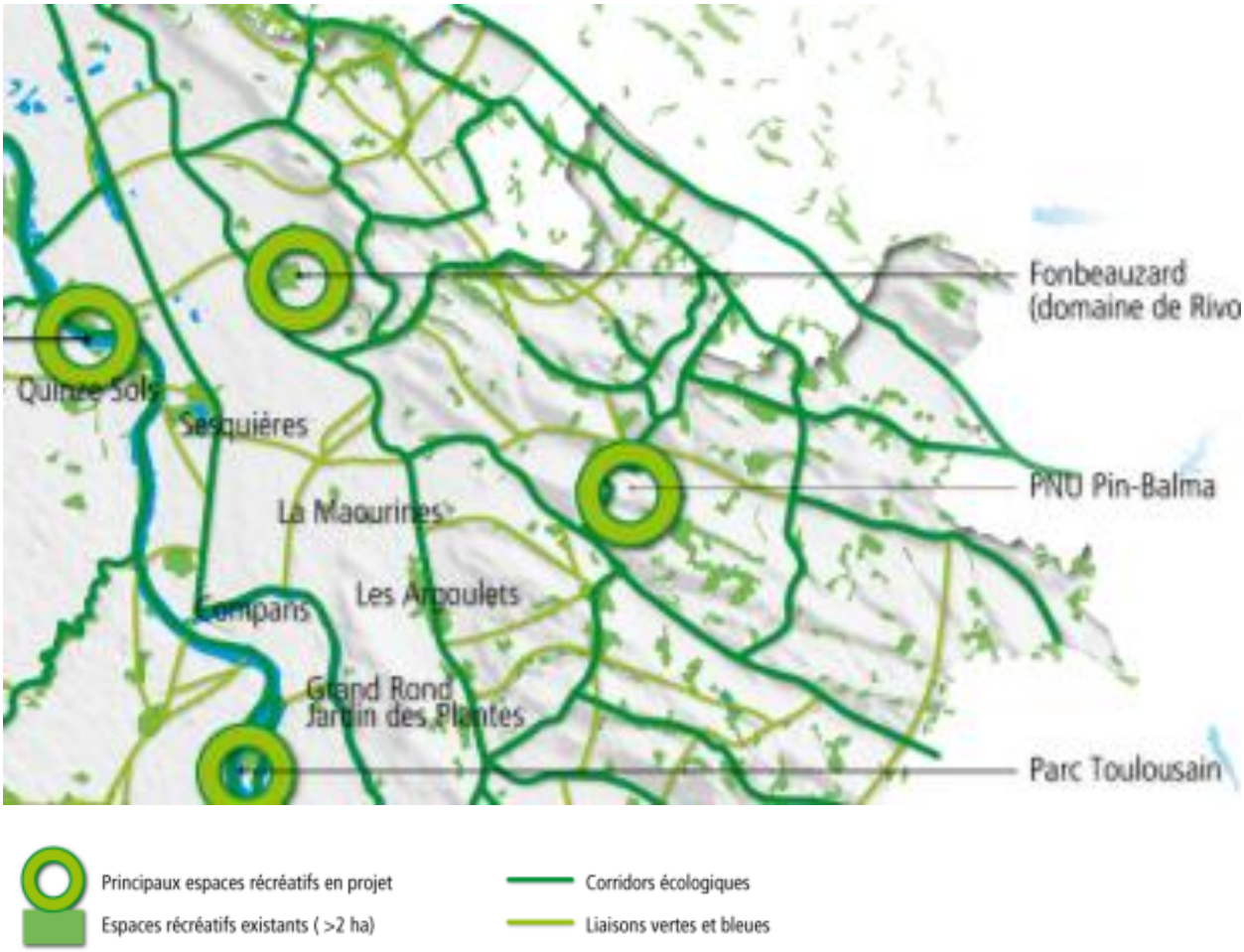
- **Le cas particulier du PNU (Parc Naturel Urbain)**

Une zone spécifique Ap est créée reprenant le périmètre de projet agricole en partenariat avec les agriculteurs (183,5 ha) dans une zone A qui représente au total 450 ha.

En secteur Ap, toutes les constructions ou installations sont interdites.

Elle correspond à un espace agricole protégé, et sa vocation est d'accueillir des constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'aménagement des espaces récréatifs. Elle est identifiée en tant qu'espace récréatif en projet dans le maillage vert et bleu de la Grande Agglomération Toulousaine.

Le maillage s'articule autour des forêts, de l'axe Garonne, des lacs et cours d'eau tel la Seillonne, l'Hers tel qu'identifié au SCoT.



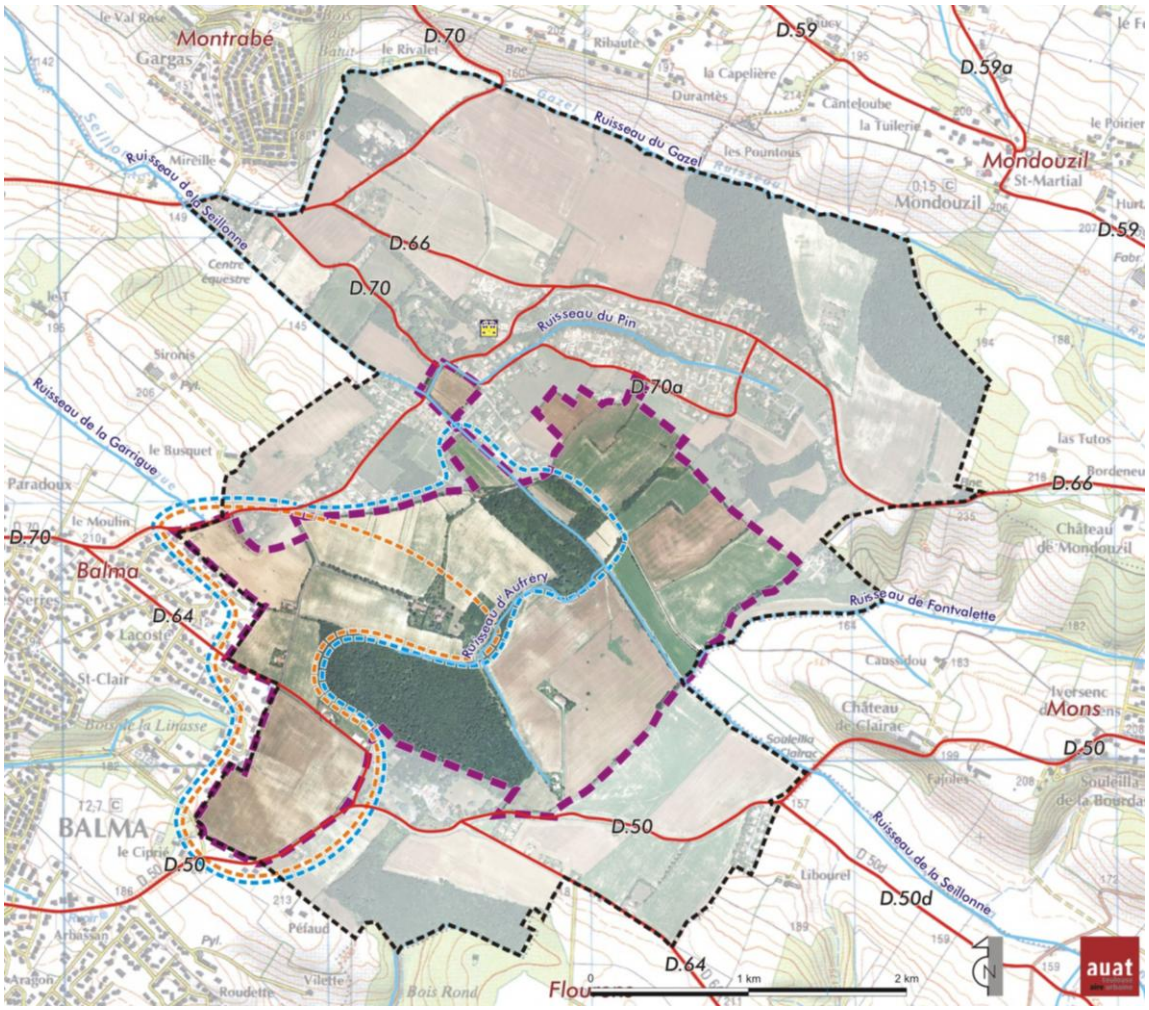
Un « Parc Naturel Urbain » : une nouvelle approche des espaces de nature, d'intérêt d'agglomération et facteurs d'identité pour la commune.

Principes :

- Maintenir l'agriculture sur les terres les plus appropriées pour conserver la productivité agricole et le paysage.
- Introduire de nouvelles fonctions agricoles et dynamiser la production et l'attractivité du parc
- Révéler aux citadins le fort potentiel paysager des territoires de Pin-Balma.
- Prévoir une animation de parc attractive et variée en toutes saisons.
- Donner de la visibilité au foncier à long terme.

Orientations :

- Créer un bâtiment d'accueil
- Cadrer les déplacements,
- Prendre en compte les perspectives et points de vue.
- S'appuyer sur les éléments du paysage existant pour insérer des équipements liés à l'animation d'un parc.
- Associer le village à la dynamique du projet de parc.
- Mettre en place des animations culturelles et de loisirs.



1.2.2. Les secteurs ou règles spécifiques

- **Les sous-secteurs Ah et Nh**

Deux secteurs Ah (6,06 ha) et Nh (4,5 ha) permettent à une vingtaine d'habitations (dont l'activité n'est pas nécessairement liée à l'activité agricole) de créer des extensions limitées à 30 % de la surface de plancher existante avec une surface maximale de 80 m² de surface de plancher supplémentaire.

Les changements de destination sont autorisés vers un usage d'habitat.

La zone N correspond au souci de la commune de protéger les riverains des éventuelles nuisances et vues conséquentes à la pratique des futurs usagers du PNU, des mesures de préservation de l'intimité des constructions ont été mises en place. À cet effet des EBC et des zones N tampons ont été créés autour des parcelles à protéger au sein du parc.

Le lotissement classé en Nh jouxte une zone N et est fortement boisé. Un EBC couvre la totalité de la zone sauf le chemin d'accès et le pourtour des maisons existantes afin de permettre les extensions limitées. Les boisements sont remarquables (voir photo page 174).

Par contre le lotissement situé au Sud-Est, également non raccordé, ne possède aucun boisement. Cette différenciation est volontaire.

La zone Nh, jouxte des zones N

La zone Ah, dans la zone agricole A



- **Le sous-secteur UBa d'assainissement autonome**

Un sous-secteur UBa (13,1 ha) sans assainissement collectif, est identifié à plusieurs endroits de la commune. Il regroupe une cinquantaine de maisons où la taille de la parcelle est au minimum de 2 000 m².

Les constructions nouvelles y sont autorisées, il reste une dizaine de possibilités de découpage de parcelles de 2 000 m² minimum.

Le COS est maintenu à 0,15.



- **Le sous-secteur UBb d'intérêt paysager (4,64 ha)**

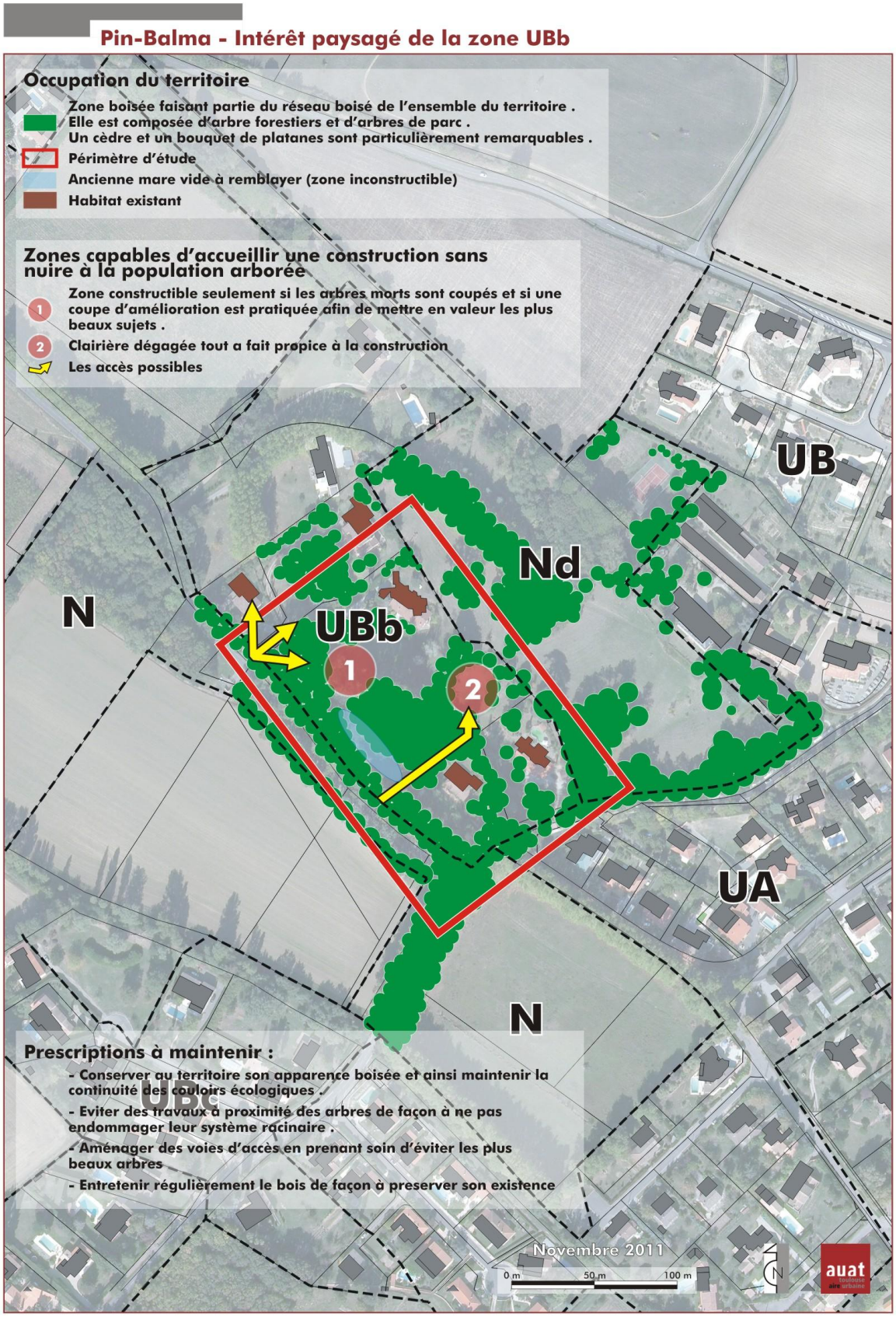
Ce sous-secteur jouxte le secteur central UA et est desservi par la RD 112.
Si la zone est occupée par un boisement important, elle laisse toutefois subsister deux espaces constructibles (clairières) pouvant accueillir deux éventuelles constructions. Les parcelles existantes sont d'une superficie de 2 300 m² à 14 000 m² (voit illustration ci-après). Pour ne pas dénaturer un site exceptionnel et caractéristique de la commune de Pin-Balma, il a été proposé de limiter la constructibilité restante. Un EBC (Espace Boisé Classé) a été rajouté correspondant aux boisements existants.

Cette limitation à une surface minimale de 2 300 m², peut ainsi permettre une division raisonnable des grands lots tout en préservant la qualité paysagère d'un site en entrée de ville.

Le COS est maintenu à 0,15.



Illustration d'une implantation possible des constructions, mise en perspective avec les règles d'urbanisme et le contexte paysager



- **Le sous-secteur UBc situé en zone inondable (8,64 ha)**

Au POS, ce sous-secteur étant classé en UBi : zone inondable, où seules étaient autorisées les surélévations des constructions existantes sans création de logement nouveau et les extensions des constructions existantes ainsi que la création d'annexes à l'habitat dans la limite de 20 m² de la surface de plancher à condition que le plancher bas soit mis hors d'eau.

Au PLU, le sous-secteur est classé en UBc, en zone d'aléas moyens à faibles (voir annexe 5d).
Toute nouvelle construction ou extension devra être conçue pour :

- ne pas augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, notamment pas de remblais, murs ou clôtures pourront constituer un obstacle à l'écoulement des eaux,
- ne pas polluer l'eau en cas de crue par le stockage d'hydrocarbures ou produits polluants
- ne pas augmenter le nombre de personnes vulnérables

Le COS est limité à 0,10.



- **Le sous-secteur UBd destiné aux équipements d'intérêt public et de loisirs**

Par rapport au SCoT :

La zone UBd ne fait pas partie des espaces récréatifs du SCoT car située en dehors du périmètre du PNU.

Dans ce contexte, la commune qui **possède la maîtrise foncière de l'ensemble de la zone** souhaite développer les équipements sur ce secteur en tenant compte des équipements déjà existants tout en respectant les règles du SCoT. Le schéma ci-après (qui n'est pas une orientation d'aménagement) détaille les principes d'implantations d'éventuels équipements supplémentaires.

Cette analyse paysagère du site permet d'illustrer une localisation possible d'un équipement et de son parking (sur l'espace naturel préservé) et qui permet la préservation de l'espace naturel protégé. **En outre l'article 13 du règlement écrit impose que tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.**

La zone UBd est composée de deux parties :



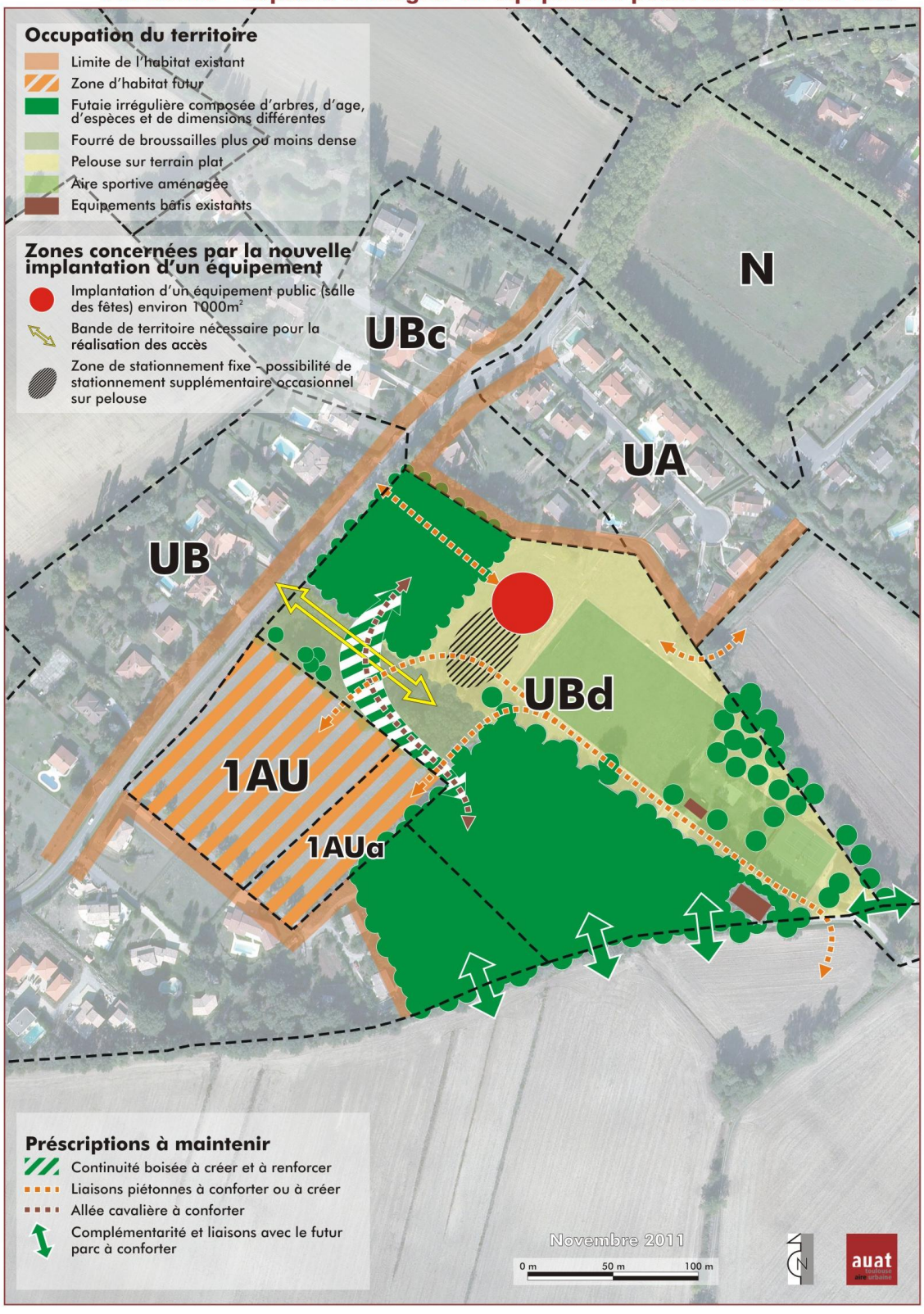
La partie du site au Nord-Est où se trouvent des terrains de sports, est classée en **espace naturel préservé** pouvant accueillir des équipements publics complémentaires qui peuvent participer par synergie à l'animation du Parc Naturel Urbain (salle, parkings, …).

La partie du site située au Sud est boisée et est classée en **espace naturel protégé** au SCoT et fait le lien entre l'espace agricole du PNU à l'Est et la centralité de la commune et son « carré vert » classé N. Les ateliers municipaux viennent d'être construits à l'entrée de la zone UBd (à l'Est). La commune souhaite conserver et protéger les boisements.





Illustration de l'implantation possible d'une construction,
En dehors de l'espace naturel protégé



- **Les bâtiments de caractère au titre de l'article L-123-1.5.7**

Au POS, aucun bâti de caractère n'était répertorié, seuls trois sites archéologiques sont repris sur le plan de zonage.

Au PLU, neuf bâtiments de caractère (fermes typiques du Lauragais pour la plupart, chapelle et château d'Aufréry, …) sont recensés sur le plan de zonage, ainsi que trois sites archéologiques ou préhistoriques.

Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.



1.2.3. Les Emplacements Réservés et Espaces Boisés Classés

. ER : Emplacements Réservés

- des emplacements réservés supplémentaires ont été créés pour anticiper sur le renforcement des liaisons pouvant agrémenter le maillage cyclable, pédestre et équestre dans le cadre de la mise en œuvre du Parc Naturel Urbain
- les ER n° 1, 3, 5 pour élargissement pour réseau piétons/cycles au bénéfice de la CUGT ou de la commune sur la RD 78
- l'ER n° 2 maintenu pour redéfinition du tracé de la RD 64
- l'ER n° 4 est créé pour mettre en lien les trois centres équestres de la commune le long de la RD 78 et le long de la Seillonne, premier maillon du PNU

. EBC : Espaces Boisés Classés

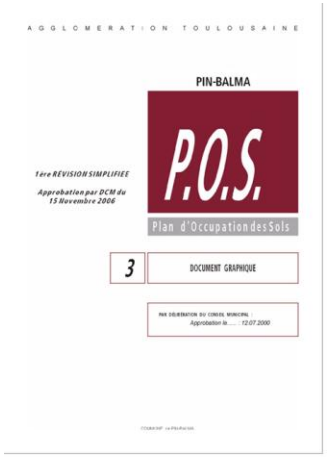
La surface des EBC a été augmentée de 23 ha (pour un total de 98 ha) environ notamment par le classement des bois situés au Nord-est, dans la vallée de la Seillonne, autour de la clinique d'Aufréry, (arbres d'intérêt remarquable tels que les cèdres) autour de bâtiments isolés situés dans le PNU et enfin dans zone d'urbanisation future 1AU « Fillaul ». Un EBC sera créé dans la zone d'urbanisation future 1AU « Fillaul » de manière à garantir la construction d'un mail central structurant l'opération.
Un EBC est créé le long de la zone urbanisée de Balma afin de protéger les riverains.

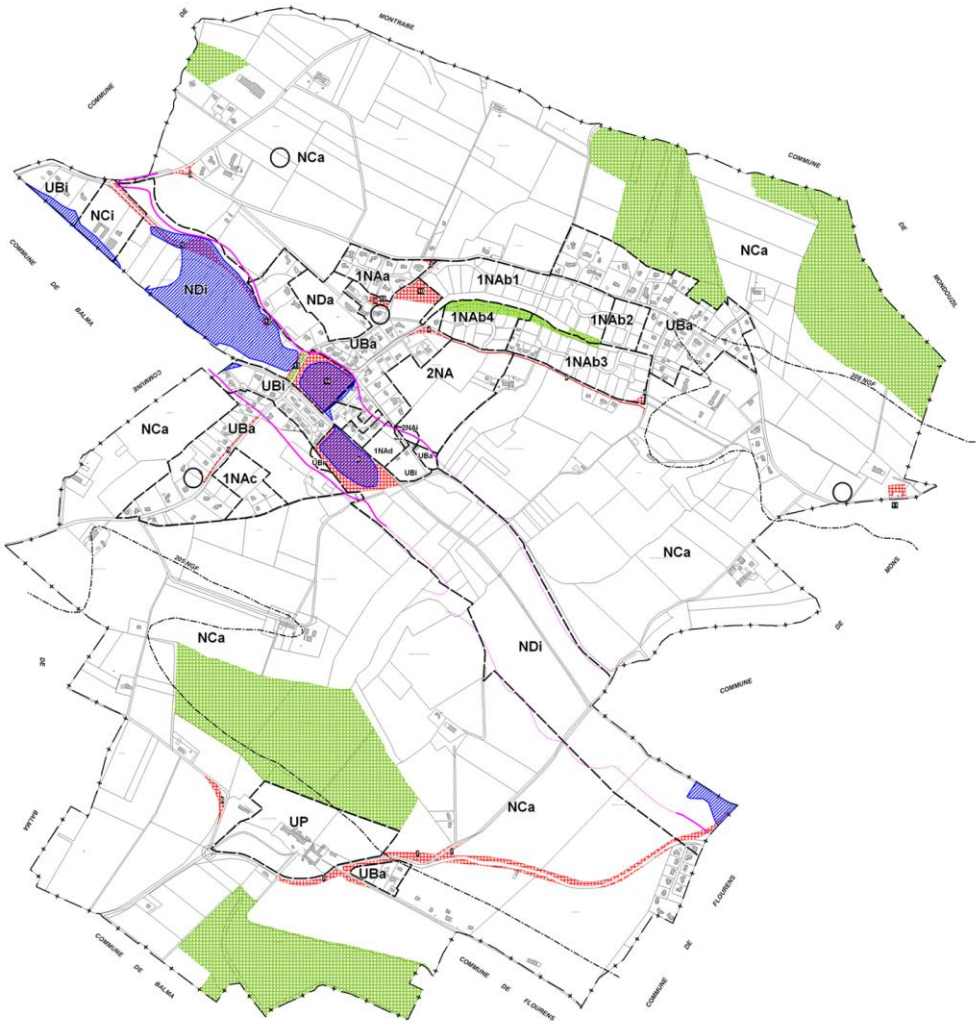


N°1	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1 – Emplacements réservés à des voiries			
1	Elargissement pour réseau cyclable communautaire	Toulouse Métropole	3 500 m²
2	Rectification du tracé de la RD 64 et élargissement jusqu'en limite communale	Département	3 215 m²
3	Aménagement de la RD 66 pour réseau cyclable communautaire	Toulouse Métropole	7 850 m²
4	Création d'un cheminement équestre	Commune	15 800 m²
5	Création d'une liaison piétons/cycles	Commune	440 m²
2 – Emplacements réservés à des espaces verts			
6	Création d'une zone de stockage en cas d'inondation traitée en espace récréatif	Commune	23 500 m²
3 – Emplacements réservés à des ouvrages publics			
7	Création d'un bassin d'expansion des crues aménagé en espace vert de détente	Commune	30 000 m²
8	Création d'un équipement socio-culturel (bibliothèque, ...)	Commune	500 m²
9	Réserve pour projet d'extension d'un bâtiment public (ancienne école) et création d'un nouvel équipement public	Commune	625 m²
4 – Emplacements réservés à des installations d'intérêt général			
10	Création d'un nouveau réservoir d'eau	Toulouse Métropole	3 000 m²

Servitude L.123.2c : Pastoureau : création d'une voie à double sens de circulation, trottoir d'un côté, stationnement d'un côté, piste cyclable	Toulouse Métropole	5 638 m²

Le POS actuel





LEGENDE

PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE P.O.S.
Les zones et les secteurs

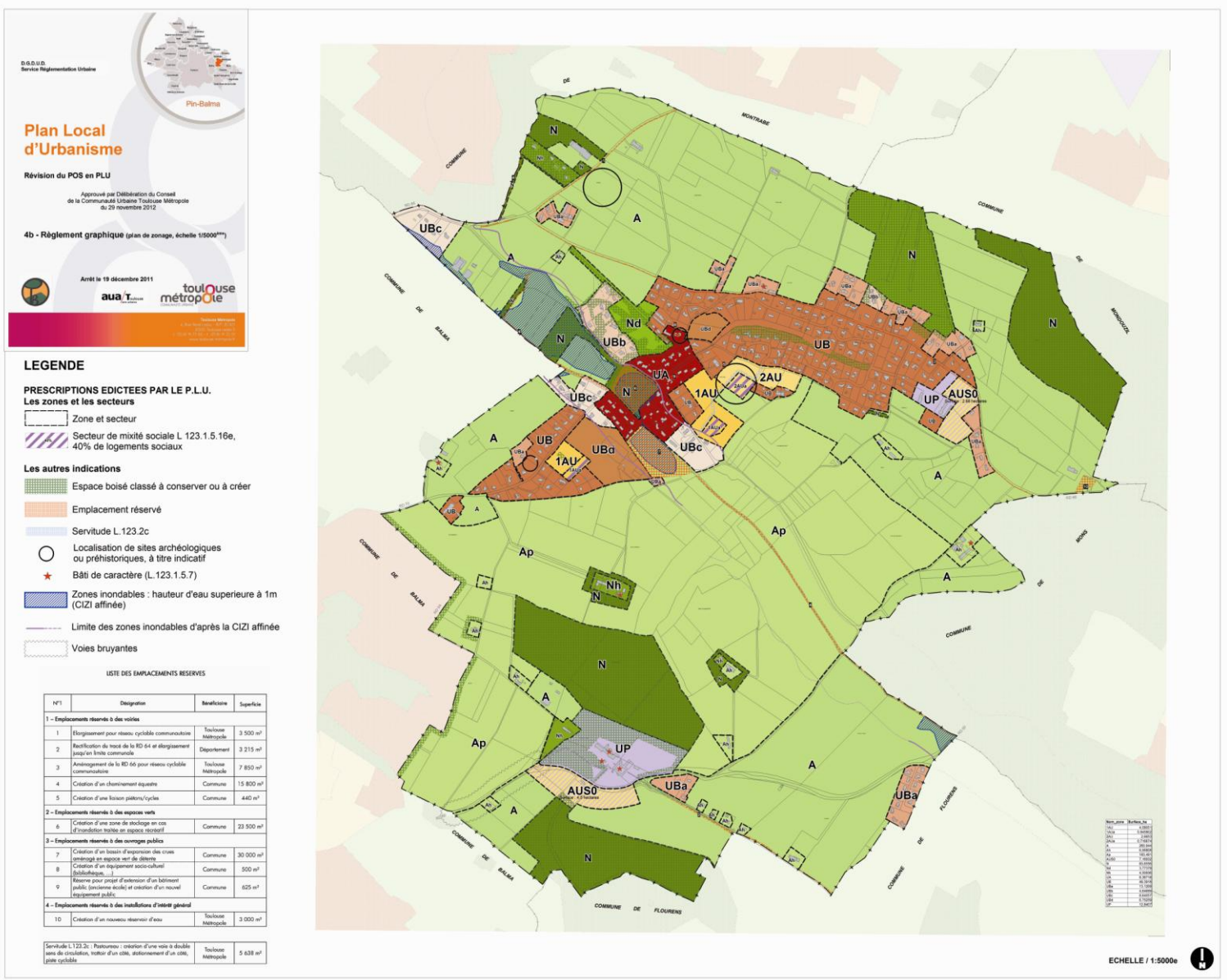
- Zone et secteur

Les autres indications

- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- 9 Emplacement réservé
- Limite altimétrique de pression dynamique délivrée à 2 bars
- Sites archéologiques ou préhistoriques
- Elément de paysage à protéger

ECHELLE / 1:5000e

Le PLU arrêté



2. Caractéristiques réglementaires des différentes zones / Explications

ZONES D'HABITAT MIXTE (UA, UB)

LES PRINCIPALES RÈGLES		
	UA	**UB**
Caractère	**La zone UA recouvre en totalité une surface d'environ 8,36 hectares.** Elle correspond au territoire de la centralité à renforcer de la commune à caractère mixte d'accueil d'habitat, d'équipements, de services et de commerces. Le secteur comporte un parcellaire plus réduit nécessitant des adaptations en matière d'implantation par rapport aux limites. **Le règlement établi pour la zone UA a pour objectifs :** . de renforcer la diversité urbaine et la mixité d'habitat, d'intensifier le centre-bourg.	**La zone UB représente au total une superficie totale de 82,52 hectares** et comprend tous les secteurs actuellement bâtis de PIN-BALMA qui comportent un tissu homogène de faible densité. Elle regroupe l'essentiel des quartiers urbanisés de la commune sous forme de lotissements d'habitations. Il s'agit généralement de constructions individuelles de deux niveaux maximum (R + 1). Elle s'étend de part et d'autre de la Seillonne. De nombreuses parcelles sont raccordées au réseau collectif d'eaux usées. Pour les rares terrains non desservis et non destinés à l'être à moyen terme par l'assainissement collectif, l'assainissement individuel est la règle, les dispositifs seront conformes à ceux figurant sur la carte jointe en annexe (zone UBa). La zone comprend 4 sous-secteurs : **Un sous-secteur UBa d'environ 13,1 hectares,** correspond à l'habitat diffus non raccordé au réseau d'assainissement en zone urbaine et à l'habitat diffus ayant rendu son caractère agricole (plus de 45 habitations environ). **Un sous-secteur UBb d'environ 4,64 hectares,** dont la taille des parcelles est de 2 300 m² du fait de l'intérêt paysager du site. **Un sous-secteur UBc d'environ 8,64 hectares,** regroupant des grandes parcelles situées en zone inondable le long du cours de la Seillonne. **Un sous-secteur UBd d'environ 6,75 ha** regroupant des terrains communaux voués aux équipements d'intérêt public et de loisirs. Trois sites archéologiques ont été repérés au lieu-dit « Le Pin » à côté de l'Église et de la Mairie, des vestiges d'oppidum au lieu-dit « Pastoureau » et une station gallo-romaine au lieu-dit « Ambelot ».

	UA	UB
Articles 1 et 2 Interdit / Autorisé sous conditions	**Sont interdites :** 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, et agricole. 2 - Les terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public. 3 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable, les parcs résidentiels de loisirs. 4 - Les garages collectifs de caravanes. 5 - Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...). 6 - Les carrières. 7 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée. 8 - Toutes les constructions interdites à la doctrine de l'État relative aux zones inondables (voir annexe 5d). **Sont autorisées sous conditions :** 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes. 2 - Les constructions destinées à l'accueil d'activités artisanales sous réserve que cette dernière n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. 3 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L123.1.5.7° repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur. 4 - Toutes les constructions autorisées sous conditions d'être compatibles avec la doctrine de l'État relative aux zones inondables (voir annexe 5d). 5 - **Sites archéologiques** Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés et reportés sur le document graphique du PLU en annexe au PLU tous travaux, installations ou constructions doivent être soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.	**Sont interdites :** 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et agricole. 2 - Les terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public. 3 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs. 4 - Le stationnement des caravanes isolées. 5 - Les carrières. 6 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée 7 - Toutes les constructions interdites à la doctrine de l'État relative aux zones inondables (voir annexe 5d) **Sont autorisées sous conditions :** 1 - **En secteur UBa:** Les changements de destination des bâtiments existants (allant vers l'hôtellerie, l'artisanat, la restauration, les services, le médical et le paramédical), devront être compatibles avec un assainissement autonome. 2 - **En secteur UBd,** seuls sont autorisés les équipements sportifs, culturels et techniques liés à des équipements publics. 3 - Les constructions destinées à l'accueil d'activités artisanales sous réserve que cette dernière n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. 4 - Pour le bâti de caractère et le patrimoine bâti à protéger au titre du L123.1.5.7° repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur. 5 - Toutes les constructions autorisées sous conditions d'être compatibles avec la doctrine de l'État relative aux zones inondables (voir annexe 5d). 6 - **Sites archéologiques** Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés et reportés sur le document graphique du PLU en annexe au PLU tous travaux, installations ou constructions doivent être soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

	UA	UB
Article 5 Caractéristiques de l'unité foncière	**Sans objet.**	Conformément à la carte d'aptitude des sols fournie en annexe, pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit disposer d'une superficie minimale de : . En sous-secteur UBa : 2 000 m² pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration. . En sous-secteur UBb : 2 300 m² du fait de l'intérêt paysager.
ARTICLE 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées	1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 4 m de l'alignement de toute voie publique ou privée existante ou projetée. 2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine. 3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80 m minimum des voies et emprises publiques. 4 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise publique et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.	1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 6 m de l'alignement de toute voie publique ou privée existante ou projetée. 2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine. 3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80 m minimum des voies et emprises publiques. 4 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise publique et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.
ARTICLE 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	**1 - Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites séparatives :** Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. **2 - Implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives :** Dans la zone UA : les annexes nouvelles doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Des implantations autres que celles en limite séparative sont possibles uniquement et sous conditions que la longueur totale des constructions n'excède pas 10 mètres sur chaque limite séparative et que la hauteur n'excède pas 2,5 mètres, mesurée sur sablière. **3 - D'autres implantations sont possibles :** En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante. **4** - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80 m minimum de cette limite. **5 -** Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.	1 - Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites séparatives : Toute construction nouvelle à usage d'habitat devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. 2 - Implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives : dans la zone UB : les constructions peuvent être implantées en limites séparatives à condition que la longueur totale des constructions n'excède pas 10 m sur chaque limite séparative et que la hauteur n'excède pas 2,5 m mesurée sur sablière. 3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80 m minimum de cette limite. 4- Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

	UA	UB
ARTICLE 9 Emprise au sol	Définition : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux saillies. L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.	Définition : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux saillies. **Secteurs UB et UBa :** Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. **Secteurs UBb et UBc :** Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière.
ARTICLE 10 Hauteur des constructions	La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'arête supérieure de la sablière ou de l'acrotère. La hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel des constructions nouvelles, ne pourra excéder 7,30 mètres sur sablière et les constructions seront de type rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée plus un étage. Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'adaptation au terrain naturel. Les remblais et enrochements de plus de 1 mètre sont interdits. Ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte : - Les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisat - Les éléments tels que souche de conduits, ventilat - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc…).	La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'arête supérieure de la sablière ou de l'acrotère. La hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel des constructions nouvelles, ne pourra excéder 7,30 mètres sous sablière et les constructions seront de type rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée plus un étage. Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'adaptation au terrain naturel. Ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte : - Les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisatio - Les éléments tels que souche de conduits, ventilatio - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc…).
ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol	En zone UA, le COS applicable à la zone est fixé à 0,25.	En zone UB le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,20. En zones UBa et UBb, il est fixé à 0,15. En zone UBc, il est fixé à 0,10.

Nota : Le contenu des articles est décrit de façon synthétique, ne mentionnant que les dominantes des articles sélectionnés

ZONES D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF (UP)

LES PRINCIPALES RÈGLES

	UP
Caractère	**Elle recouvre une superficie d'environ 12,84 hectares** et concerne les terrains à vocation d'équipements publics et d'équipements d'intérêt collectif : établissements à caractère médical (clinique Aufréry, maison de retraite médicalisée des Placynes, …) et les aménagements liés à leur fonctionnement. Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels : - De permettre le développement de 2 pôles santé implantés sur la commune : . La clinique, la maison de retraite, et tout autre projet pouvant permettre le développement des activités médicalisées . L'ensemble des aménagements nécessaires au fonctionnement des établissements - De promouvoir une urbanisation respectueuse de la qualité paysagère du site.
Articles 1 et 2 Interdit / Autorisé sous conditions	**Sont interdites :** 1 - Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, agricole, hôtelier et les commerces. 2 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs. 3 - Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public. 4 - Les carrières. 5 - Le stationnement des caravanes isolées. **Sont autorisées sous conditions :** 1 - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'ils soient destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des services généraux. Il ne doit consister qu'en une seule unité d'habitation, c'est-à-dire en un seul logement, intégré dans le volume du bâtiment d'activités principal et dans la limite de 120 m² de surface de plancher par unité foncière. 2 - Les bureaux nécessaires aux services collectifs autorisés. 3 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L123.1.5.7° repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.
ARTICLE 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées	1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres à partir de l'axe de la RD 64 / RD 66 et de la RD 50. 2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine. 3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80 m minimum des voies et emprises publiques.
ARTICLE 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à hauteur du bâti sans être inférieure à 6 mètres. 2 - D'autres implantations sont admises pour : - l'extension ou l'amélioration de bâtiments existants déjà implantés en limite séparative, - les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la gestion technique, la sécurité et le gardiennage des équipements. 3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80 m minimum de cette limite.
ARTICLE 9 Emprise au sol	Définition : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux saillies. 1 - L'emprise au sol globale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions	1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder : - 12 mètres à la sablière par rapport au terrain naturel pour les constructions à usage d'activité médicale ou paramédicale et les constructions à usage d'habitat lorsqu'elles sont intégrées dans un même volume 2 - Des dépassements de hauteur de 3 mètres maximum peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité. 3 - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.
ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol	Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UP 3 à UP 13.

Nota : Le contenu des articles est décrit de façon synthétique, ne mentionnant que les dominantes des articles sélectionnés

ZONES D'URBANISATION FUTURE FERMÉE À L'URBANISATION (AUSO)

LES PRINCIPALES RÈGLES

	AUSO
Caractère	**La zone AUSO recouvre une surface totale d'environ 7,16 hectares.** Elle comprend 2 sous-secteurs constituant des réserves foncières pour le développement de la clinique d'Aufréry et et de la Maison de retraite.
Articles 1 et 2 Interdit / Autorisé sous conditions	**Sont interdites :** Sont interdites toutes occupations du sol à l'exception des équipements d'infrastructure. **Sont autorisées sous conditions :** Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après le mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.
ARTICLE 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées	Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'emprise des voies et des emprises publiques hors voirie. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80m minimum des voies et emprises publiques.
ARTICLE 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 6 mètres. Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80m minimum de cette limite.
ARTICLE 9 Emprise au sol	Néant.
ARTICLE 10 Hauteur des constructions	Néant.
ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol	Le COS. est nul

Nota : Le contenu des articles est décrit de façon synthétique, ne mentionnant que les dominantes des articles sélectionnés

ZONES D'URBANISATION FUTURE OUVERTE À L'URBANISATION (AU)

LES PRINCIPALES RÈGLES

	1AU
Caractère	**La zone 1AU recouvre une surface totale d'environ 5,52 hectares.** Elle correspond aux secteurs d'urbanisation future qui seront urbanisés à court terme. Ils sont situés sur le plateau, en contact avec les lotissements existants et sur le coteau Sud près des équipements publics. Cette zone a vocation à accueillir de l'habitat groupé et individuel, commerces et équipements d'intérêt collectif. Un sous-secteur 1AUa d'une superficie totale de 0,94 hectare est destiné à accueillir de l'habitat groupé et un pourcentage minimum de 40 % de logements sociaux (10 logements maximum). Deux orientations d'aménagement déterminent les grandes lignes d'urbanisation de ce secteur. Cette zone ne peut être rendue urbanisable qu'après réalisation des équipements internes à la zone comme prévu dans l'OA. Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif : . de favoriser une mixité urbaine et une diversité d'habitat, . de permettre un développement urbain maîtrisé.
Articles 1 et 2 Interdit / Autorisé sous conditions	**Sont interdites :** 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et agricole. 2 - Les terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public. 3 - Les installations classées sauf celles prévues à l'article 2, ci-dessous. 4 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs. 5 - Le stationnement des caravanes isolées. 6 - Les carrières. 7 - Toutes les constructions interdites au document CIZI affiné en 2007 (voir annexe 5d). **Sont autorisées sous conditions :** 1 - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées que si elles sont réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble recouvrant l'ensemble de la zone (sous-secteur compris). 2 - Dans les secteurs de mixité sociale, en application de l'article L-123-1.5.16. du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements devra, en sous-secteur 1AUa, affecter 40 % minimum de la surface de plancher à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat (avec un maximum de 6 logements dans le sous-secteur « Pastoureau » et un maximum de 4 logements dans le sous-secteur « Fillaul »). 3 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU. 4 - Les constructions destinées à l'accueil d'activités artisanales sous réserve que cette dernière n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. 5 - Toutes les constructions autorisées sous conditions d'être compatibles avec la doctrine de l'État relative aux zones inondables (voir annexe 5d). 6 - Sites archéologiques Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés et reportés sur le document graphique du PLU tous travaux, installations ou constructions doivent être soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées	1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 4 m de l'alignement de toute voie publique ou privée existante ou projetée. 2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine. 3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80 m minimum des voies et emprises publiques. 4 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise publique et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.
ARTICLE 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	**1 - Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites séparatives :** Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. **Dans le sous-secteur 1AUa et en limite avec le secteur 1AU uniquement :** l'implantation dans la bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande, aient une hauteur n'excédant pas 2,80 mètres sur sablière et 4 mètres au faîtage avec une longueur limitée à 10 mètres par limite séparative. Sur la limite séparative, sont admis uniquement le mur pignon et/ou le mur de façade sous sablière. En présence d'une haie existante dont l'application de ce paragraphe impliquerait la suppression, les annexes devront être implantées à 1,50 mètre minimum des limites séparatives. **2 - Implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives :** Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives. **3 - D'autres implantations sont possibles :** En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante. 4 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80 m minimum de cette limite. 5 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.
ARTICLE 9 Emprise au sol	Néant.
ARTICLE 10 Hauteur des constructions	La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'arête supérieure de la sablière ou de l'acrotère. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7,30 mètres sous sablière et les constructions seront de type rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée plus un étage. Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'adaptation au terrain naturel. Ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte : - Les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres… - Les éléments tels que souche de conduits, ventilation, machineries d'ascenseur etc… sous réserve du respect des dispositions de l'article 11. - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc…).
ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol	Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,15. En zone 1AUa, le COS est fixé à 0,2.

Nota : Le contenu des articles est décrit de façon synthétique, ne mentionnant que les dominantes des articles sélectionnés

LES PRINCIPALES RÈGLES

	2AU
Caractère	**La zone 2AU recouvre une surface totale de 3,37 hectares.** Elle correspond au secteur d'urbanisation future qui sera urbanisé à moyen terme après la réalisation des zones 1AU. Il est situé sur le plateau en contact avec les lotissements existants. Cette zone a vocation à accueillir de l'habitat groupé et individuel, commerces et équipements d'intérêt collectif. Un sous-secteur 2AUa d'une superficie de 0,71 hectare est destiné à accueillir de l'habitat groupé et un pourcentage minimum (40 %) de logements sociaux (6 logements maximum). Une Orientation d'Aménagement détermine les grandes lignes d'urbanisation du secteur. Cette zone ne peut être rendue urbanisable qu'après réalisation des équipements internes à la zone comme prévu dans l'OA. Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif : . de favoriser une mixité urbaine et une diversité d'habitat, . de permettre un développement urbain maîtrisé.
Articles 1 et 2 Interdit / Autorisé sous conditions	**Sont interdites :** 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et agricole. 2 - Les terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public. 3 - Les installations classées sauf celles prévues à l'article 2, ci-dessous. 4 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs. 5 - Le stationnement des caravanes isolées. 6 - Les carrières. **Sont autorisées sous conditions :** 1 - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées que si elles sont réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble recouvrant l'ensemble de la zone (sous-secteur compris). 2 - Dans les secteurs de mixité sociale, en application de l'article L-123-1.5.16. du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra, en sous-secteur 2AUa, affecter 40 % minimum de la surface de plancher à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat (avec un maximum de 6 logements dans le sous-secteur « Pastoureau ». 3 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU. 4 - Les constructions destinées à l'accueil d'activités artisanales sous réserve que cette dernière n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. 5 - **Sites archéologiques** Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés et reportés sur le document graphique du PLU tous travaux, installations ou constructions doivent être soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.
ARTICLE 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées	1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 4 m de l'alignement de toute voie publique ou privée existante ou projetée. 2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine. 3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80 m minimum des voies et emprises publiques. 4 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise publique et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	1 - **Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites séparatives :** Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. **Dans le sous-secteur 2AUa et en limite avec le secteur 2AU uniquement :** l'implantation dans la bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande, aient une hauteur n'excédant pas 2,80 mètres sur sablière et 4 mètres au faîtage avec une longueur limitée à 10 mètres par limite séparative. Sur la limite séparative, sont admis uniquement le mur pignon et/ou le mur de façade sous sablière. En présence d'une haie existante dont l'application de ce paragraphe impliquerait la suppression, les annexes devront être implantées à 1,50 mètre minimum des limites séparatives. 2 - **Implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives :** Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives. 3 - **D'autres implantations sont possibles :** En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante. 4 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80 m minimum de cette limite. 5 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.
ARTICLE 9 Emprise au sol	Néant.
ARTICLE 10 Hauteur des constructions	La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'arête supérieure de la sablière ou de l'acrotère. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7,30 mètres sous sablière et les constructions seront de type rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée plus un étage. Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'adaptation au terrain naturel. Ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte : - Les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres… - Les éléments tels que souche de conduits, ventilation, machineries d'ascenseur etc… sous réserve du respect des dispositions de l'article 11. - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc…).
ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol	Le C.O.S. applicable à la zone est fixé à 0,20. En zone 2AUa, le COS est fixé à 0,25.

Nota : Le contenu des articles est décrit de façon synthétique, ne mentionnant que les dominantes des articles sélectionnés

ZONES AGRICOLE (A)

LES PRINCIPALES RÈGLES

	A
Caractère	**La zone A recouvre une surface d'environ 450 hectares.** Elle correspond au territoire agricole de la commune. Cette zone accueille quelques constructions (habitat et autres types) liés aux activités agricoles. **Un sous-secteur Ah** d'une surface de 6,06 hectares, réservés à l'habitat diffus existant dans la zone agricole. **Un sous-secteur Ap** d'une surface de 183,5 hectares, correspondant au périmètre du Parc Naturel Urbain, identifié en tant qu'espace récréatif au SCoT. Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs : . d'interdire toutes les constructions et installations . de protéger le patrimoine bâti, rural et le paysage (boisements et plantations existantes) . de permettre la bonne utilisation et d'intégrer le Parc Naturel Urbain identifié au SCoT.
Articles 1 et 2 Interdit / Autorisé sous conditions	**Sont interdites :** 1 - **En zone A :** toute occupation et utilisation du sol, autres que : - Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et habitat nécessaire au logement des exploitants ou de ses salariés. - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne compromettant pas le caractère agricole de la zone (antennes de télécommunications, châteaux d'eau etc.…). 2 - Les implantations de champs de production d'énergie photovoltaïque au sol. 3 - **En zone Ap :** toutes constructions ou installations sont interdites. 4 - Toutes les constructions interdites au document CIZI affiné en 2007 (voir annexe 5d). **Sont autorisées sous conditions :** 1 - Sont autorisées les installations classées liées à l'activité agricole conformes à la législation et à la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement ainsi que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter. Ces constructions devront respecter les prescriptions d'éloignement prévues par le règlement sanitaire départemental. 2 - **En sous-secteur Ap,** les ouvrages techniques nécessaires aux services publics sont autorisés s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 3 - **En sous-secteur Ah,** les extensions des bâtiments existants et créations d'annexes liées à ces bâtiments sont autorisées sous réserve d'être limitées : . pour les extensions, à 30 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du présent règlement) avec une surface maximale de 80 m² de surface de plancher supplémentaire, . pour la création d'annexes isolées, à 40 m² de surface de plancher. Les changements de destination à l'usage d'habitation sont autorisés. 4 - **Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger** au titre du L123.1.5.7° repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et contribuent à sa protection et sa mise en valeur. 5 - Toutes les constructions autorisées sous conditions au document CIZI affiné en 2007 (voir annexe 5d). **6 - Sites archéologiques** Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés et reportés sur le document graphique du PLU en annexe au PLU tous travaux, installations ou constructions doivent être soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie. 7 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne devront pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées	1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 6 m de l'alignement de toute voie publique ou privée existante ou projetée. 2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine. 3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80 m minimum des voies et emprises publiques. 4 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.
ARTICLE 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale è la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. 2 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80 m minimum de cette limite. 3- Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.
ARTICLE 9 Emprise au sol	Définition : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.
ARTICLE 10 Hauteur des constructions	**1 – Définition : le niveau de base :** La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'arête supérieure de la sablière ou de l'acrotère. 2 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7,30 m. 3 - La hauteur maximale des constructions autres qu'habitation ne pourra excéder 10 m. 4 - Ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte : - Les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres… - Les éléments tels que souche de conduits, ventilation, machineries d'ascenseur etc… sous réserve du respect des dispositions de l'article 11. - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc...).
ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol	Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Nota : Le contenu des articles est décrit de façon synthétique, ne mentionnant que les dominantes des articles sélectionnés

ZONE NATURELLE (N)

LES PRINCIPALES RÈGLES

	N
Caractère	**D'une superficie totale d'environ 91,92 hectares,** cette zone recouvre des espaces naturels diversifiés et de qualité, qu'il convient de préserver en raison de leur sensibilité, ainsi que leur intérêt paysager. Localisée sur la moitié Sud de la commune, ainsi qu'autour du cour d'eau de la Seillonne, la zone N comporte 2 secteurs : **Le secteur N (d'une surface de 83,6 hectares environ)** correspondant à une zone naturelle de protection du milieu naturel en bordure de la Seillonne. **Le sous-secteur Nd (3,7 ha)** correspondant au parc du château sur le coteau. **Le sous-secteur Nh (4,5 ha)** correspondant à l'habitat diffus situé en secteur N. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions, seules les extensions de l'habitat existant seront autorisées. Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs : . la protection stricte des espaces naturels en raison de la qualité naturelle des sites et des boisements existants. Les possibilités d'occupation des sols sont limitées (conformément à l'article N1).
Articles 1 et 2 Interdit / Autorisé sous conditions	**Sont interdites :** Sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles qui ne sont pas prévues à l'article 2 ci-après. **Sont autorisées sous conditions :** Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. 1 - **En sous-secteur Nh,** les extensions des bâtiments existants et créations d'annexes liées à ces bâtiments sont autorisées sous réserve d'être limitées : . pour les extensions, à 30 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du présent règlement) avec une surface maximale de 80 m² de surface de plancher supplémentaire, . pour la création d'annexes isolées, à 40 m² de surface de plancher. Les changements de destination à l'usage d'habitation sont autorisés. 2 - **En sous-secteur Nd :** toute construction interdite. 3 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L123.1.5.7° repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur. 4 - Toutes les constructions autorisées sous conditions au document CIZI affiné en 2007 (voir annexe 5d). 5 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne devront pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées	1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 6 m de l'alignement de toute voie publique ou privée existante ou projetée. 2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine. 3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80 m minimum des voies et emprises publiques. 4 - Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.
ARTICLE 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale è la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. 2 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80 m minimum de cette limite. 3- Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.
ARTICLE 9 Emprise au sol	Définition : L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle des constructions existantes et projetées. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol. A l'intérieur de la zone inondable, les extensions mesurées des constructions existantes pourront se faire dans la limite d'une augmentation au sol n'excédant pas 20% par rapport à l'emprise de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.
ARTICLE 10 Hauteur des constructions	1 – Définition : le niveau de base : La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'arête supérieure de la sablière ou de l'acrotère. 2 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7,30 m. 3 - La hauteur maximale des constructions autres qu'habitation ne pourra excéder 10 m. 4 - Ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte : - Les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres… - Les éléments tels que souche de conduits, ventilation, machineries d'ascenseur etc… sous réserve du respect des dispositions de l'article 11. - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc...).
ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol	Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Nota : Le contenu des articles est décrit de façon synthétique, ne mentionnant que les dominantes des articles sélectionnés

3. Évolution des caractéristiques réglementaires des différentes zones

3.1. Principes généraux applicables à toutes les zones

Conformément aux dispositions issues des Lois SRU et UH, et plus généralement dans un souci de simplification et de meilleure lisibilité du règlement, plusieurs modifications ont été systématiquement (sur l'ensemble des zones) apportées à la structure du document réglementaire :

- L'ensemble du règlement a fait l'objet d'un toilettage global
- Les sections (1,2 et 3) ont été supprimées
- Les dispositions générales applicables à tous les secteurs ont été remaniées
- De nouvelles dispositions réglementaires liées aux contraintes (sécheresse et zone inondable notamment) ont été ajoutées dans le règlement.

D'autres dispositions réglementaires sont venues encadrer les nouveaux modes d'habiter ou les nouvelles politiques et permettent de gérer les implantations des piscines, pistes cyclables, …

Les nouvelles dispositions réglementaires issues des lois SRU et UH sont les suivantes :

- L'article 1 du règlement ne concerne désormais que les occupations et utilisations du sol interdites

- L'article 2 ne concerne que les occupations et utilisations du sol soumises à condition.

- L'article 3 a été remanié, des prescriptions relatives aux cheminements piétonniers ont été rajoutées…

- L'article 4, voit l'inscription d'un nouvel alinéa sur la collecte des déchets urbains et un complément sur celui des locaux et installations techniques.

- L'article 5 est désormais sans objet, à l'exception de la zone UB.

- L'article 11 a été remanié : Des principes généraux à prendre en compte ont été soit rajoutés en en-tête soit complété, pour chacune des zones. De nouvelles dispositions ont été proposées et harmonisées et portent sur les traitements, couleurs et matériaux de façades qui ont été affinées, sur les toitures qui désormais apportent des précisions sur l'utilisation de l'énergie solaire.

- L'article 12, relatif au stationnement, ne fait plus apparaître le nombre de places de stationnement par nombre de logement, mais par tranche de surface hors œuvre nette créée.

- Les dispositions de l'article 13 ont été largement complétées. Apparaissent désormais des règles de plantations pour les alignements, les aires de stationnement et les espaces libres.

- L'article 15 (dépassement de COS) a été supprimé.

3.2. Principes particuliers applicables à certaines zones

Sur le plan du zonage, plusieurs principes réglementaires ont été appliqués, dans la logique de traduction des orientations du PADD et dans un souci de simplification et de meilleure lisibilité du territoire :

D'une manière globale, augmentation de secteurs, et maintien des sous-secteurs, afin de faciliter la lecture du document d'urbanisme, et de permettre une meilleure diversité et mixité de l'occupation du sol.

- La quasi-totalité des quartiers d'habitat récent se retrouve dans deux zones UA et UB. Seuls trois secteurs viennent gérer et organiser les territoires en assainissement non collectif (UBa) ou nécessitant une protection paysagère (UBb). Le sous-secteur UBc regroupe des grandes parcelles situées en zone inondable où la constructibilité est limitée. Le sous-secteur UBd ayant vocation d'accueil d'équipements publics (voir étude technique et paysagère ci-avant).

- Les Espaces boisés classés à conserver ont vu leurs superficies augmenter d'une quinzaine d'hectares. Ils représentent dans le PLU une superficie de 90 hectares.

- Deux pôles de santé ont été clairement identifiés dans le PLU, par le biais de la création d'une zone UP, qui permet de rendre plus lisible la répartition de ces polarités ; de définir des règles adaptées.

- A la seule zone agricole A du POS inscrite sur des terrains à forte pente, est venue se rajouter une zone vouée à accueillir le Parc Naturel Urbain (la zone Ap).

- Un sous-secteur Ah d'une surface de 6,06 ha est réservé à l'habitat diffus existant dans la zone agricole où les extensions des bâtiments existants sont autorisées (30 % de la surface de plancher).

- Les changements de destination à usage d'habitation sont autorisés.

- Les contraintes qui pèsent sur le territoire communal (notamment en matière de risque d'inondation ou de mouvements de terrain) ont été redéfinies en application des dispositions des Plans de Prévention des Risques sécheresse et CIZI affinée.

Tableau des surfaces

Zone PLU	Vocation	Sous-secteur de zone		Surface (en ha)
UA	Centre historique et administratif			8,36
UB	Zone pavillonnaire	UB : UBa : UBb : UBc : UBd:	49,39 13,1 4,64 8,64 6,75	82,52
UP	Zone économique destinée à l'accueil d'équipement d'intérêt collectif			12,84
AUo	Zone fermée à l'urbanisation	AUSo :	7,16	7,16
1AU	Zone ouverte à l'urbanisation sous condition (1ère phase)	1Au : 1AUa :	4,58 0,94	5,52
2AU	Zone ouverte à l'urbanisation sous condition (2ème phase)	2Au : 2AUa :	2,66 0,71	3,37
A	Zone agricole	A : Ah : Ap :	261 6,06 183,5	450
N	Zone naturelle	N : Nh : Nd :	83,6 4,5 3,77	91,92
TOTAL				**662 ha**

Les superficies ci-dessus sont issues d'un calcul automatique effectué sur le zonage numérisé, ainsi pour l'INSEE, la superficie communale étant de 662 hectares environ.

Les espaces boisés classées représentent une superficie globale d'environ 98 hectares.

PARTIE III – LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

1 - État initial du site et de son environnement

2 - Les incidences du PADD sur l'environnement et les mesures de sa préservation et de sa mise en valeur

1. État initial du site et de son environnement

1. Les ressources naturelles

❑ Une morphologie générale marquée par la naissance des coteaux du Lauragais

Le territoire de la commune de Pin Balma se rattache au secteur Est de l'Agglomération Toulousaine, marqué par sa succession de coteaux. La commune est située sur la vallée de l'Hers et sur les coteaux d'orientation Nord-Ouest / Sud-Est. Ces derniers sont entaillés par de petites vallées secondaires comme celle du ruisseau de la Seillonne, au centre du territoire communal. Les zones à plus fortes pentes se situent aux abords des ruisseaux. Le point haut s'élève à l'altitude de 231 mètres et le point bas se positionne à 144 mètres.

❑ Un sous-sol riche en matériaux alluvionnaires[17]

La commune s'inscrit sur les coteaux molassiques, découpés par la vallée de la Seillonne et de petites rivières secondaires. La région est sculptée sur un substratum de marnes et molasses d'âge stampien, recouvert par des formations résiduelles sur les plateaux et par des argiles éboulées sur les versants.

Dans la vallée de la Seillonne, **les alluvions actuelles et modernes des cours d'eau secondaires** affleurent. Elles sont composées de limons d'inondation à éléments fins un peu calcaires. Assez fréquemment ces limons recouvrent des couches parfois épaisses (3 à 5 m) d'argile tourbeuse à débris végétaux.

Sur les coteaux, trois formations affleurent :

- **Le stampien supérieur** composé de dépôts marno-mollassiques sous forme de sable peu aggloméré par un ciment sur une épaisseur de 90 mètres environ ;
- **Les formations résiduelles des plateaux**, composées de molasses décomposées sur place donnant une formation de 1 à 2 mètres d'épaisseur, plus ou moins décalcifiée, et parfois légèrement acide ;
- **Les formations de pente, éboulis et solifluxions** constituées de molasses et de marnes stampiennes recouvertes d'une formation argilo-limoneuse de plusieurs mètres d'épaisseur.

❑ Des sols présentant de bonnes potentialités agronomiques

Deux types de sols se distinguent : les sols des plaines d'alluvions récentes, et les sols des coteaux.

- **Les sols des plaines d'alluvions récentes** sont des sols argilo-limoneux à limoneux-argileux peu évolués.
- **Les sols des coteaux** sont argileux, profonds, calcaires sur les pentes moyennes, et calciques sur les pentes les plus faibles. Les réserves en eau sont assez bonnes. Ces sols évoluent par érosion depuis la mise en culture. Ils portent le nom local de «Terrefort».

  Les potentialités agronomiques sont très variables sur les coteaux (terreforts de bas de pentes, coteaux sur marne ou molasse, terreforts décalcifiés ou lessivés) et les rendements agricoles peuvent varier considérablement.

---

[17] *Source : Bureau de Recherches Géologiques et Minières, carte géologique de France.*

Ces sols, lourds, sont caractéristiques du Lauragais. Les aptitudes agronomiques de ses sols sont bonnes dans l'ensemble mais sont limitées par leur profondeur.

❑ Un climat nuancé, lié à la présence de la Garonne

Le climat de la région toulousaine subit des influences à la fois océanique et méditerranéenne mais présente néanmoins un caractère relativement continental.
Les composantes climatiques de la commune ont été évaluées à partir des mesures de la station de Toulouse-Francazal située à Cugnaux, sur une période allant de 1961 à 1990 :

- deux types de vents dominent : l'un d'origine Ouest / Nord-Ouest (vent de Cers) souvent humide, l'autre d'origine Est / Sud-Est (vent d'Autan) aux vitesses élevées plus fréquentes
- la moyenne annuelle des précipitations est de 668 mm
- le maxima quotidien des précipitations enregistré sur une période de 50 ans (1947 à 1992) est de 89 mm
- la température moyenne annuelle atteint 13,1 °C
- la température moyenne mensuelle du mois le plus froid (janvier) est de 5,5°C, celle du mois le plus chaud (juillet) est de 21,5°C
- la durée d'insolation moyenne est de 2 010 h par an

La climatologie locale pourrait connaître certains bouleversements dans les prochaines années dans un contexte de changement climatique lié aux activités humaines, notamment au gaz carbonique issu de la combustion des énergies fossiles.

❑ Une forte vulnérabilité de la nappe alluviale[18]

Communément appelée « nappe », l'eau souterraine est contenue dans une formation géologique poreuse appelée aquifère.
Le site appartient à deux types d'aquifères :

- La plaine de l'Hers appartient à l'aquifère **« *Garonne rive droite* ».** C'est un aquifère alluvial étendu, à nappe libre. Sa superficie est de 337 km².
  Les nappes alluviales sont des nappes d'accompagnement des rivières. Leur surface est à la pression atmosphérique, leur niveau supérieur fluctue donc sans contrainte. Les nappes sont alimentées en eau de pluie sur toute la surface.
  Comme il n'existe pas d'écran imperméable entre le sol et la surface des aquifères, la nappe présente une vulnérabilité importante en raison du risque de propagation rapide de la pollution par les cours d'eau de surface.
- Les coteaux appartiennent au vaste système aquifère de **« *l'Albigeois Toulousain* »**. C'est un aquifère captif qui couvre plus de 5000 km² sous une couverture « imperméable » constituée de marnes et molasses. Ce système d'aquifère ne présente pas de vulnérabilité du fait de l'imperméabilité des couches sédimentaires.

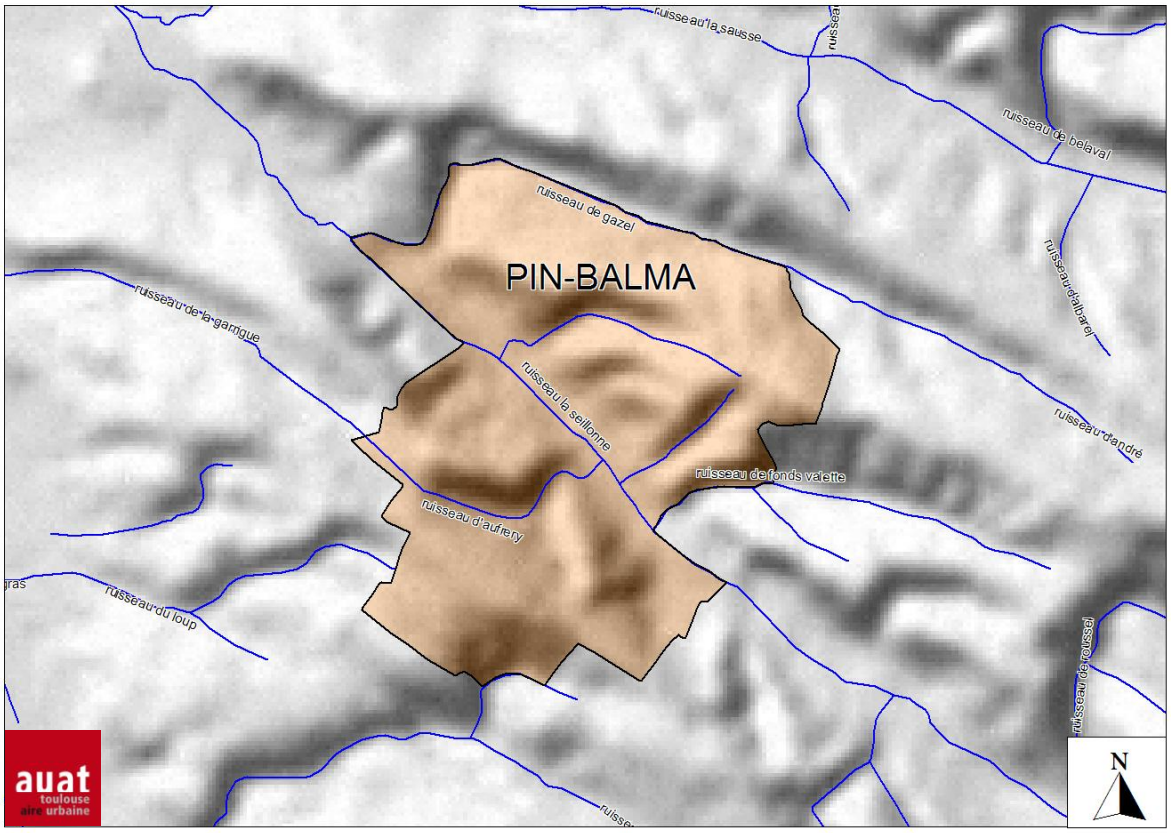
❑ Un réseau hydrographique discontinu dans le temps

[18] *Source : BRGM, carte des systèmes aquifères.*

Le réseau hydrographique s'articule autour du ruisseau de la Seillonne, traversant Pin Balma selon une orientation Sud - Nord :

- Le ruisseau de Gazel, affluent rive droite de la Seillonne, marque la limite communale au Nord
- Les ruisseaux du Pin et de Fonds Valette, affluents rive droite de la Seillonne, ont un parcours perpendiculaire à son cours. Le ruisseau du Pin traverse le centre du bourg.
- Le ruisseau d'Aufréry, régulièrement à sec, marque la limite Est du boisement Belloc.

Seul le ruisseau de la Seillonne est en eau toute l'année malgré une irrégularité dans son débit. La Seillonne est un affluent rive gauche de la Sausse. Son débit moyen ordinaire est estimé à 26.4 l/s. Son tracé et son lit sont « artificiels ». Il s'agit d'anciens fossés de drainage qui avaient pour objectif d'assainir les bas-fonds de vallées afin de les exploiter en terre agricole.



Réseau hydrographique de la commune de Pin-Balma

Sources : auat

2. Caractéristiques et fonctionnement des milieux naturels

Selon le schéma des espaces de nature de Toulouse Métropole d'avril 2010, 86% du territoire de Pin Balma est constitué d'espaces non bâtis et d'espaces de nature, avec notamment 16% d'espaces boisés et près de 67% d'espaces agricoles.
La commune de Pin Balma est située dans la coulée verte du SDAT (Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine) de l'Est de l'Agglomération. Ce secteur bénéficie ainsi d'une protection du patrimoine végétal existant qui regroupe ici des territoires agricoles, des boisements et des cours d'eau. Un Projet de Parc Naturel Urbain est en cours de réflexion sur la commune et permettra de préserver et valoriser les paysages, les milieux naturels et les activités agricoles caractéristiques du Lauragais. Ce projet permettrait donc de traduire les obligations de préservation de ces espaces de l'agglomération inscrits au SCoT, et de constituer un site référent de la couronne verte du SCoT.

❑ Une grande richesse biologique liée à la présence de boisements maillant le territoire

Il n'existe aucun périmètre de protection réglementaire (Natura 2000…) et aucun périmètre d'inventaire (ZNIEFF, ZICO) sur Pin Balma. Les sites Natura 2000 les plus proches sont recensés à plus de 8 kilomètres à l'Ouest de la commune le long de la Garonne (Zone de Protection Spéciale, ZPS Vallée de la Garonne de Mure à Moissac et Zone Spéciale de Conservation, ZSC Garonne Ariège Hers, Salat, Pique et Neste) et les deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique les plus proches sont recensées au Nord et au Sud de la commune à plus de 2 kilomètres (ZNIEFF 1, Marais Beaupy et Ruisseau de la Sausse et ZNIEFF 1, Bois et ruisseau du grand Port de Mer).

Seuls quelques espaces boisés sont classés (70 ha d'EBC) et repérés dans le POS (Plan d'Occupation des Sols). Les principaux sont situés au Nord Est et au Sud de la commune. Cependant, l'intérêt écologique des milieux naturels composant Pin Balma et son intérêt de par sa proximité avec le centre-ville (8 km) ont été reconnus par Toulouse Métropole et la commune. Des études sont donc en cours de réalisation pour déterminer une protection et une mise en valeur adaptées à ces espaces naturels et agricoles (projet de Parc Naturel Urbain).

L'ensemble de l'espace agricole, dominé par les grandes cultures (absence de haies), est relativement pauvre sur le plan écologique. Néanmoins, il existe quelques grands secteurs relativement intéressants qui doivent faire l'objet d'une réflexion en vue d'une protection voire d'une valorisation :

- Les chênais – charmais aux lieux – dits Belloc, la Ginestière et les Barthets,
- Les haies accueillant des arbres morts favorables aux espèces cavernicoles,
- Les secteurs boisés et arbustifs délaissés : coteaux de Cayrol et de Lagane
- La Seillonne et ses affluents temporaires, marqués par des ripisylves et de petites zones humides connexes.

Les peuplements forestiers sont en majorité des chênes pédonculés (sur milieu plus frais) et pubescents (sur milieu sec et sol acide). En milieu très humide et au bord des eaux, on peut trouver l'aulne glutineux. En condition sèche et ensoleillé, s'observe également sur le territoire communal, des végétaux sub-méditerranéens comme le nerprun alaterne et la filaire.

A Pin Balma, deux espèces végétales méritent d'être remarquées : le Chardon espagnol (*Scolymus hispanicus*) en bord de culture et le Scirpe des lacs (*Schoenoplectus lacustris*). Il s'agit de plantes figurant sur la liste rouge de Midi Pyrénées.



Chardon espagnol



Scirpe des lacs

D'après le Conservatoire Botanique National des Pyrénées et de Midi-Pyrénées, d'autre plantes protégées figurent également sur le territoire communal :

- L'Orchis lacté (*Neottinea lactea*), plante protégée en Midi Pyrénées et présente dans les espaces verts de la clinique d'Aufréry. Cette orchidée méditerranéenne très rare en France est principalement localisée en région Midi-Pyrénées aux abords de Toulouse, dans des secteurs où l'urbanisation est en forte croissance et l'agriculture en mutation. Elle fait l'objet d'un plan de conservation depuis 2009.
- La Jacinthe de Rome (*Bellavia romana*), plante protégée en France est actuellement connue dans trois parcelles de prairies, friches ou boisement de la commune, situées le long du ruisseau de la Seillonne ; ces parcelles sont toutes dans les zones inondables identifiées dans le présent rapport de présentation. Elle est inscrite au Livre rouge de la flore menacée de France, est en régression généralisée en raison de la disparition progressive de son habitat, les prairies naturelle humides, généralement inondables. Un plan de conservation est animé par le Conservatoire botanique depuis 2003.



Orchis lacté



Jacinthe de Rome

Ces deux plantes très peu commune, bénéficient d'une protection réglementaire (arrêté ministériel du 20 janvier 1982 pour la liste nationale et arrêté ministériel du 30 décembre 2004 pour la liste régionale). Elles doivent être prises en compte spécifiquement dans l'objectif de maintien de la biodiversité sur la commune et dans le projet de Parc Naturel Urbain.

Il est nécessaire que leurs habitats naturels puissent être respectés par les aménagements et la gestion, voire restaurés dans le cas de la Jacinthe de Rome, où les habitats de prairies humides sont en cours de fermeture.
Il faudra également veiller lors de la création de cheminements éventuels le long de la Seillonne, d'éviter tout impact direct ou indirect sur cette plante. De façon plus générale, tout projet d'aménagement ou de gestion dans le secteur devrait être précédé d'inventaires floristiques complets, d'autres stations de ces deux espèces étant susceptibles d'être découvertes dans la vallée de la Seillonne et dans les prairies environnantes.

Parallèlement l'avifaune est constituée de nombreux oiseaux, migrateurs et nicheurs dont le Milan noir, le Martin pêcheur et le Milan royal inscrits dans l'annexe I de la Directive « Oiseaux ».
La faune, bien que développée reste ordinaire pour la région toulousaine : amphibiens au niveau des zones humides, nombreux insectes dans les boisements (libellules, papillons, coléoptères forestiers…), mammifères (chevreuils, sangliers, chauves-souris…).


Milan Royal


Martin pêcheur

- **Des boisements réservoirs de biodiversité**

La commune de Pin Balma jouit d'un patrimoine arboré préservé malgré la proximité de l'agglomération toulousaine. De nombreux petits boisements, privés ou communaux, sont soumis à un entretien minimum, ce qui permet une biodiversité végétale importante. Certains sont protégés par le statut d'Espace Boisé Classé dans le POS en vigueur.
La biodiversité d'un bois dépend de facteurs internes (santé du boisement, type d'essences, entretien…) et de facteurs inhérents à son contexte (lisière, continuité verte…). Pour influer positivement sur la richesse spécifique d'un boisement, il faut faciliter les flux d'espèces en conservant et protégeant les continuités vertes entre les différents milieux boisés. Sur Pin Balma, une importante coulée verte traverse selon un axe Nord-Sud le territoire, reliant ainsi les boisements d'intérêt majeurs et participant à la continuité verte. Quelques alignements d'arbres, fossés enherbés, haies etc., permettent également cette connectivité sur le territoire communal et au-delà.
Les espaces agricoles sur Pin Balma sont souvent caractérisés par de grandes parcelles et une absence de haies les séparant. Le maintien d'une continuité du maillage bocager joue pourtant un rôle majeur dans la préservation d'une diversité biologique.

En plus de l'intérêt paysager, les haies permettent de lutter contre l'érosion, de réguler l'écoulement de l'eau, d'avoir un effet brise-vent et sont des habitats et des corridors écologiques intéressants pour la faune. Sur Pin Balma, la préservation et la création de haies permettraient de matérialiser une vraie continuité verte entre les massifs boisés.



Bosquet en bordure de parcelle agricole



Ripisylve

Les abords des cours d'eau, de la Seillonne en particulier, sont, quant à eux caractérisés par une ripisylve relativement dense. On constate parfois une absence de végétation arbustive et arborée sur le talus, ce qui réduit considérablement les potentialités écologiques de la rivière. Les relations étroites entre le milieu aquatique et terrestre n'étant plus réalisées, le cortège floristique et faunistique, normalement très riche d'une ripisylve, est peu présent. Il serait intéressant de restaurer la naturalité des cours d'eau (adoucissement des berges, restauration ou élargissement de la ripisylve…).

La commune de Pin Balma est située dans la région « Lauraguais » dans l'inventaire forestier national. Il est donc conseillé de protéger tous les bois de cette commune. La construction de maisons d'habitations est donc fortement déconseillée dans les zones boisées ou à 40 m, leur destruction évitée et les défrichements soumis à autorisation dans le cadre du code forestier.

❑ Une activité agricole responsable de la gestion de 57% du territoire communal

« Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme la chambre d'Agriculture a réalisé un état des lieux de l'activité agricole communale. Il consiste, dans sa partie essentielle, à analyser l'activité agricole puis à localiser ces éléments précisément sur le territoire communal, à travers des cartes. Cette étude s'appuie sur des informations recueillies lors d'une réunion en date du 3 février 2010, ainsi que sur sources statistiques (Recensement Général de l'Agriculture 2000, Recensement Général de la Population 2010, IPG 2009, RPG... » C'est à partir de ce document, joint en annexe du dossier de PLU, qu'est en grande partie tiré ce diagnostic qui n'est qu'un rapide aperçu de son document source. Ce document figure en annexe du PLU.

Le territoire agricole de Pin Balma présente toutes les caractéristiques du Lauragais :

- grandes parcelles où dominent la céréaliculture favorisant l'érosion et l'appauvrissement des sols,
- persistance de zones boisées sur les territoires les plus en pente.

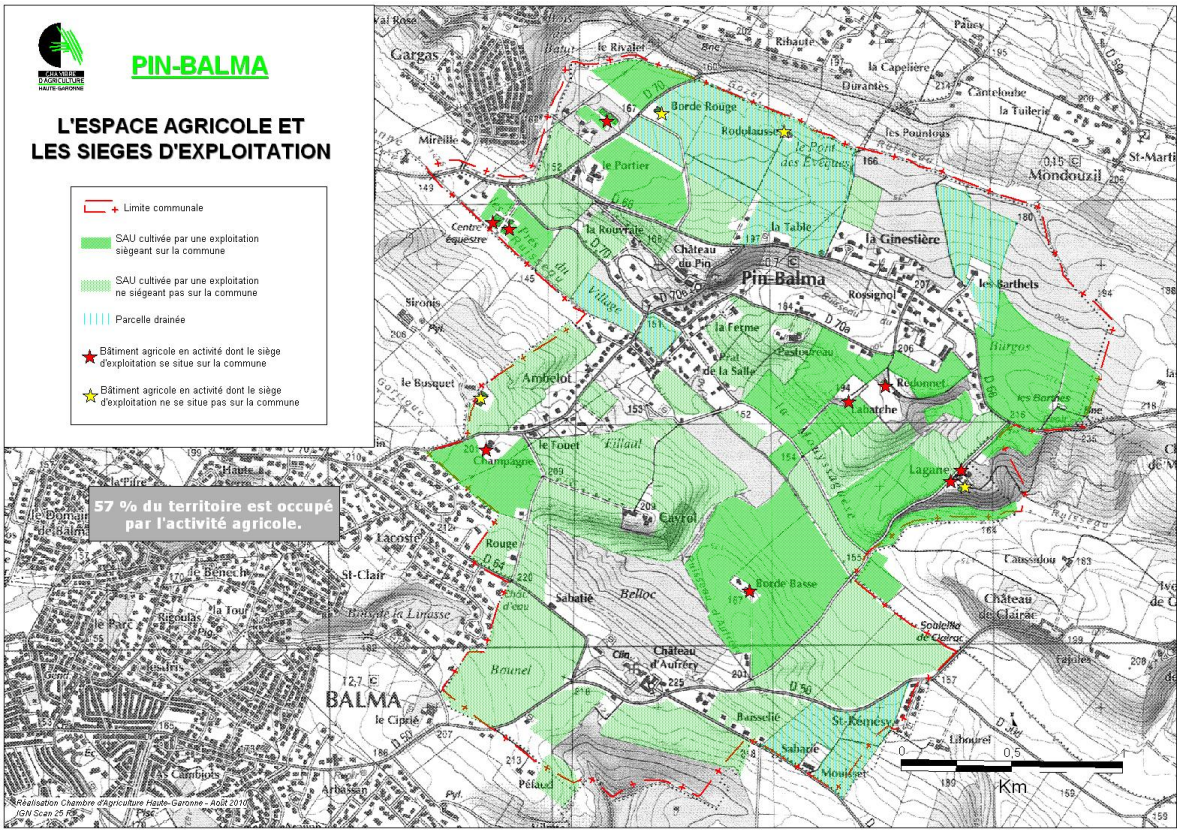
En 2010, la commune a une superficie agricole utile (SAU[19]) de 380 ha soit 57% de son territoire, quand la moyenne départementale s'établit à environ 54,8 %. Pour l'année 2010, le chiffre de 380 hectares est issu du diagnostic agricole réalisé en août 2010 par la Chambre d'agriculture. Il représente la SAU de la commune, quel que soit la localisation du siège d'exploitation. Compte tenu des méthodes de recensement différentes, l'évolution de la SAU totale est difficile à interpréter.

De par son développement urbain maîtrisé, la commune de Pin-Balma a su préserver le foncier agricole nécessaire à la pérennisation de l'activité agricole. Il est surtout peu morcelé dans une ceinture péri urbaine proche.

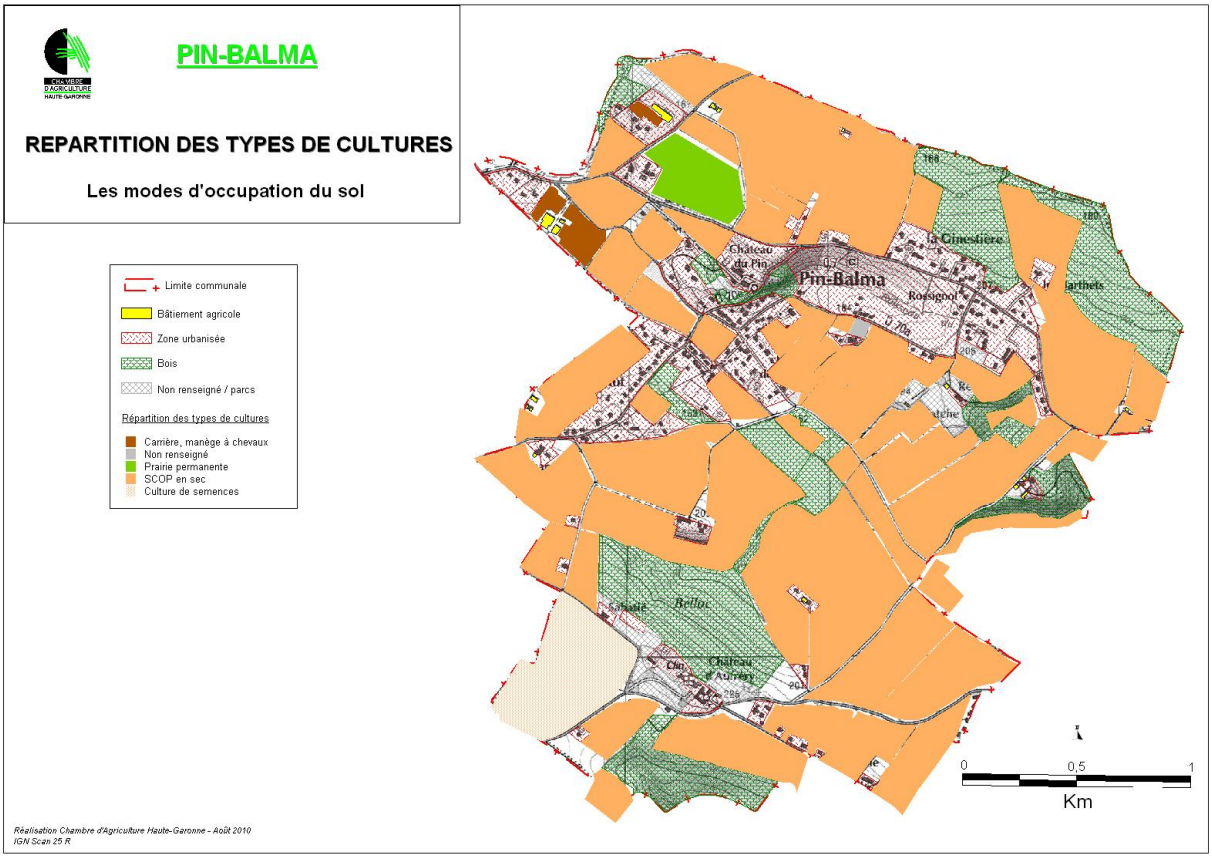
a- Evolution de la Surface Agricole Utile :

	1979	1988	2000	2010
SAU[4] totale en ha	159*	216*	140*	380

Source : diagnostic agricole, Chambre d'Agriculture aout 2010



[19] *La Superficie Agricole Utilisée, SAU, est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne destinée à évaluer le territoire consacré à la production agricole. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux…), les surfaces toujours en herbes et les cultures permanentes (vignes, vergers…). Source : INSEE.*



b – Les exploitations agricoles : localisation et évolution

	1979	1988	2000	2010	Evolution 79-10
Exploitations professionnelles[5]	3	c	c	5	67%
Autres exploitations	3	c	c	2	-33%
Total exploitations	6	nr	nr	7	17%

Sources : RGA 2000 / diagnostic agricole 2010

En 2010, 7 exploitations ont leur siège sur la commune. 5 d'entre-elles sont des exploitations dites « professionnelles », alors que 2 exploitations agricoles sont des exploitations que nous pouvons qualifier de « patrimoniales ».
Au moins 8 exploitations viennent exploiter des parcelles sur la commune de Pin-Balma, tout en ayant leur siège sur les communes voisines de Balma, Mondouzil, Dremil-Lafage ou Flourens.
Les exploitations ont continué la culture céréalière traditionnelle de cette région agricole, en se spécialisant. Pour la majorité ce sont de grandes exploitations entre 80 et 300 hectares, sous forme sociétaire avec plusieurs associés. En parallèle, certaines d'entre elles se sont orientées vers des activités équestres, à destination d'un public « urbain ».

Les exploitations professionnelles emploient des salariés. Sur la commune de Pin-Balma, cela représente environ 10 emplois directs et bien autant en emplois indirects, venant des autres exploitations et des entreprises de travaux agricoles. Les exploitations familiales ou patrimoniales, ou en pluriactivité, font souvent travailler leurs terres à des ETA.

Les chiffres du RGA 2000 sur la maîtrise du foncier sont incomplets. Au niveau de la Haute-Garonne, la part moyenne des agriculteurs propriétaires se situe entre 40 et 45 %.
A Pin-Balma, nous pouvons dire que le foncier agricole est majoritairement détenu par les agriculteurs eux-mêmes. Peu de fermage, avec le développement des entreprises de travaux agricoles (ETA) qui réalisent, par de la prestation de service, la mise en culture et les récoltes.

Le foncier se compose de grandes exploitations (entre 80 et 300 ha) cultivées en céréales, et de centres équestres à destination d'un public périurbain.

tableau 2 : répartition des agriculteurs en 2000 par classe d'âge

l'âge des exploitants	< 40	40-54	>= 55	total
nombre	c	5	c	9

Source : RGA 2000

tableau 3 : répartition du faire valoir en 2000

	direct	fermage	autre	total
surface	126	c	nr	140

Source : RGA 2000

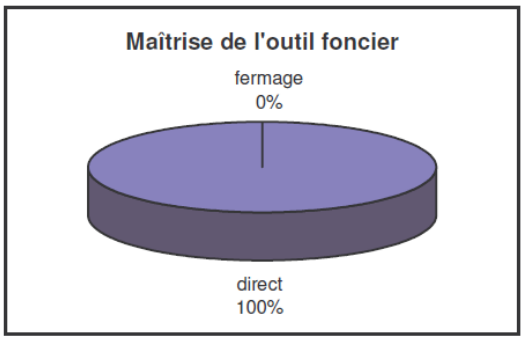


tableau 4 : les activités agrotouristiques

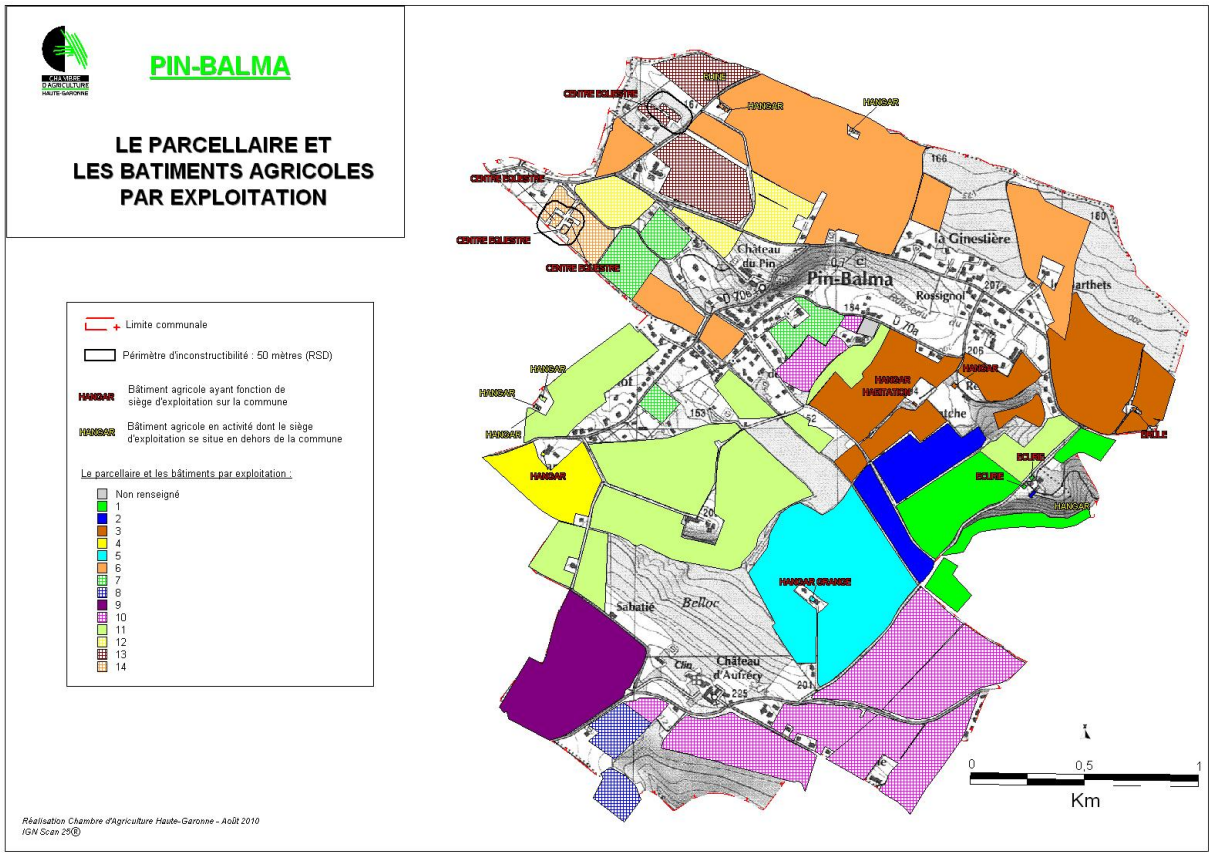
Nature	nombre
gîte rural	0
chambres d'hôtes	0
ferme auberge	0
ferme de découverte	0
vente directe à la ferme	0
camping à la ferme	0

Source : Comité Départemental du Tourisme

tableau 5 : classifications agricoles du territoire

Type	Classement
petite région agricole	Lauragais
zone handicap naturel	non défavorisée
zone vulnérable	non
PAT	oui

Source : RGA 2000



c- Les systèmes de production

- **Utilisation des surfaces : une spécialisation en grandes cultures**

En 2000	En ha	En %
Superficie totale	663	
SAU dans la commune en 2010	380	57%
terres labourables	380	100%
surface toujours en herbe	c	nr
surface irrigable	0	0%

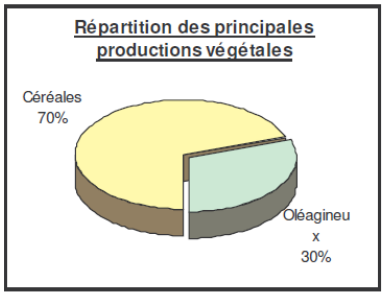
Sources : RGA 2000, diagnostic agricole 2010

Les exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune cultivent 133 hectares sur les 380 disponibles dans la commune.

- **Répartition des productions végétales**

En 2000	Ha	%
Céréales	260	68%
Oléagineux	110	29%
Protéagineux	0	0%
Jachères	c	nr
Prairie temporaire et autre	c	nr

Sources : RGA 2000



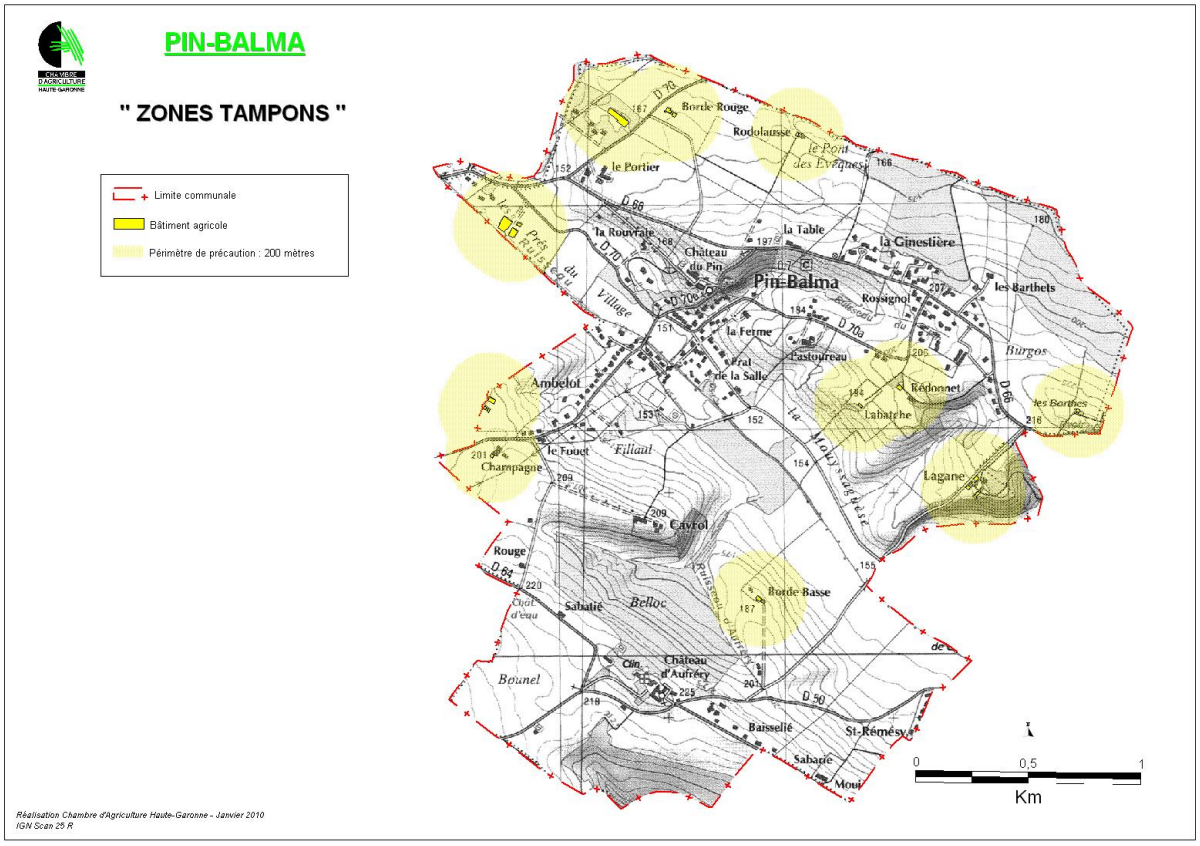
57% de la surface totale de la commune sont destinés à l'activité agricole. L'ensemble de la SAU est de la terre labourable, avec des cultures céréalières traditionnelles du Lauragais : blé dur, sorgho et orge en céréales ; tournesol et colza en oléagineux. Certaines de ces cultures sont destinées à la production de semences. Quelques parcelles de prairies complètent l'assolement pour le pacage de chevaux.

Actuellement, la commune ne compte que des chevaux avec la présence de 3 centres équestres. Ils relèvent tous du RSD.

Voici ce qui s'applique au niveau de la Haute-Garonne :
D'un point de vue environnemental, certaines exploitations sont soumises au règlement départemental sanitaire (RSD), d'autre au régime des installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) selon un barème. Cette réglementation impose, en application de l'article L111-3 du Code Rural, que toute nouvelle construction de tiers doit respecter une distance minimale d'implantation vis-à-vis des bâtiments d'élevage et de stockage :

- 50 mètres dans le cas du RSD
- 100 mètres dans le cas de l'ICPE

À noter : réglementation ICPE pour les bâtiments de stockage de céréales à partir de 5 000 m3. Cette distance est valable pour les constructions des tiers comme pour les constructions de l'exploitation agricole, règle dite de réciprocité, art. L111-3 du Code Rural.



L'activité agricole est souvent source de nuisances sonores, olfactives, visuelles. Pour éviter des conflits de voisinage entre les activités agricoles et les zones d'habitat, il convient de limiter les zones de contact et de laisser une distance suffisante entre le siège des exploitations et les zones d'habitat.

De par son développement urbain maîtrisé, la commune de Pin-Balma a su préserver le foncier agricole nécessaire à la pérennisation de l'activité.

Actuellement 20 % du territoire de Toulouse Métropole est couvert par l'agriculture, soit environ 7 000 hectares. La commune de Pin-Balma affiche un taux d'occupation du sol par l'agriculture de 57 %, d'où l'importance d'une réflexion pertinente autour des enjeux soulevés lors du diagnostic agricole. Dans ce cadre, Toulouse Métropole envisage un « parc naturel urbain » sur cette commune, en lien très étroit avec l'activité agricole. Le diagnostic agricole, intégré au PLU en cours d'élaboration, apporte des pistes de réflexion à ce projet, qui entre dans une phase de discussion et de construction avec les acteurs de ce territoire.

En effet, au-delà d'une activité économique à part entière contribuant localement au maintien de l'emploi, l'agriculture constitue une activité d'intérêt général nécessaire à l'entretien du milieu (du réseau des chemins d'exploitation, de l'hydraulique, du patrimoine bâti ancien de caractère présentant une typicité locale), à la préservation des paysages, du cadre de vie et de l'identité patrimoniale de la commune. Elle peut également répondre à une fonction sociale récréative.

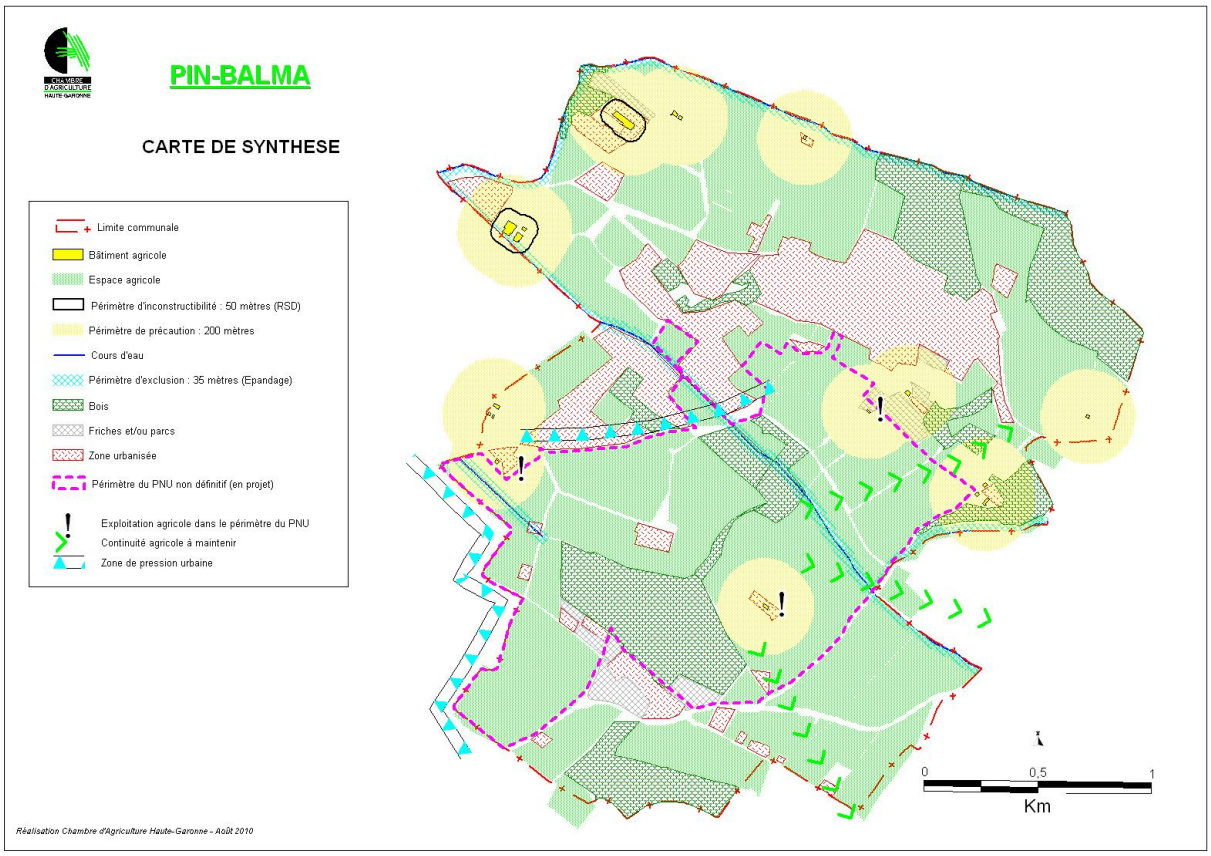
L'apparition de friches, témoignant d'une déprise agricole, et l'importance de la monofonctionnalité de l'agriculture, font apparaître la nécessité d'inclure un projet agricole dans le projet de territoire communal. La mesure de cet enjeu ayant été perçue, Toulouse Métropole et la commune l'ont également pris en compte lors de la réalisation d'études sur le devenir du territoire communal.



Espace agricole dominé par les grandes cultures



Culture de blé



Sources : Diagnostic agricole aout 2010 (Chambre d'agriculture Haute Garonne)

- **Vers un projet de territoire : quel rôle pour l'agriculture**

L'agriculture est concernée à deux niveaux d'échelles territoriales en terme de planification : le SCoT et le PLU. En terme de gouvernance 2 niveaux également avec la Communauté Urbaine Toulouse Métropole et la commune de Pin-Balma elle-même.
Le SCoT central est en phase finale puisqu'il a arrêté son projet le 9 juillet 2010 et approuvé le 15 juin 2012. La mention de l'agriculture périurbaine y est inscrite comme un élément structurant et stratégique en termes de cadre de vie, paysage et surtout économique : organisation des filières en circuits courts, relation avec la ville, (…). Les espaces agricoles sont clairement identifiés comme pérennes à long terme et des objectifs de réduction de consommation de l'espace affichés à hauteur de 50 %. La couronne verte renforce la fonction des projets agricoles du territoire, pour tendre vers ces objectifs de réduction de consommation foncière. Le projet de parc naturel urbain s'inscrit dans cette politique de maintien des espaces ouverts en milieu urbain, tout en donnant un dimensionnement économique à l'activité agricole.
Le PLU doit être compatible avec les orientations et prescriptions du SCoT. C'est dans ce contexte que
se définissent les enjeux agricoles sur le territoire de Pin-Balma, avec l'écriture du PADD et un pré zonage. Suite au diagnostic agricole, une réflexion peut être menée autour des enjeux agricoles, des méthodes et des réponses à apporter aux acteurs afin de concrétiser le projet de parc naturel urbain. De manière plus générale, Pin-Balma n'est pas identifiée dans le SCoT comme une centralité forte, d'où la possibilité de maintenir près de 380 hectares en zone A.
En plus du parc, d'autres projets sont cités et peuvent impacter, directement ou indirectement, l'agriculture comme le développement des transports : métro de Balma, LUBE6, coulée verte, chemins piétonniers.

- **Des parcs et jardins renforcent le maillage vert communal**

Les espaces verts publics et privés participent pleinement au maillage vert du territoire communal. Les parcs que l'on trouve sont essentiellement privés et souvent associés à du patrimoine bâti ancien (château d'Aufréry, château du Pin… et demeures bourgeoises). Ils présentent des paysages boisés ayant de multiples facettes, d'une grande richesse biologique. De nombreux alignements, notamment de platanes persistent dans le bourg.
Venant compléter ce maillage, on peut enfin citer les nombreux jardins d'habitat de statut privé, présents de façon relativement dense sur le territoire, dominé par l'habitat individuel.



Parc du château d'Aufréry



Alignement de platanes



Alignements d'arbres accompagnant la voirie

3. L'utilisation des ressources

- **Une alimentation en eau potable**

Depuis le 1er Janvier 2009, la compétence eau potable a été transférée à la Communauté Urbaine Toulouse Métropole. Une convention transitoire d'un an (renouvelable une fois) d'exploitation du réseau d'alimentation en eau potable de la commune de Pin Balma a été signée avec Toulouse Métropole par le SIEMN (Syndicat Intercommunal des Eaux de la Montagne Noire) de Caraman. .

L'alimentation en eau potable est assurée par l'institut interdépartemental d'aménagement Hydraulique de la Montagne Noire. L'eau à traiter est captée dans la Montagne Noire au niveau du barrage de Cammazes sur le Sor et du barrage de la Galaube sur l'Alzeau. Avant distribution, cette eau subit une clarification pour éliminer les matières en suspension et une désinfection à l'ozone puis une stérilisation au chlore pour éradiquer les bactéries dans les usines de traitement de Picotalen.

L'acheminement de l'eau s'effectue au moyen d'un réseau primaire haute pression dans des conduites en acier et alimente :

- Pin Balma Village à partir du château d'eau semi-enterré au lieu-dit les Barthes à Pin Balma (capacité de 500m^3, mis en service en 1967)
- Le secteur d'Aufréry à partir du château d'eau de Balma
- Le hameau Saint Rémésy par une canalisation venant de Mons
- Les secteurs d'Aufréry, la route de Flourens et celle de Laganne à partir du château d'eau de Vallesville

L'institut interdépartemental d'aménagement hydraulique de la Montagne Noire prépare l'obtention de la certification ISO 14001. Une étude approfondie des impacts potentiels de leurs activités sur l'environnement est en cours.
Le contrôle de qualité effectué par la DDASS en avril 2008 mettait en évidence une eau distribuée de bonne qualité pour l'ensemble des paramètres mesurés (nitrates, pesticides, microbiologie).

En 2007, la consommation d'eau potable pour la commune de Pin Balma s'élevait à 73 428 m^3 pour 309 abonnés soit 237 m3 par an et par habitant alors qu'en 2009 elle n'atteignait que 59 116 m3 pour 312 abonnés soit 189 m^3 par an et par habitant. La consommation d'eau potable par habitant aurait ainsi diminué de 20 %.

En 2004, le conseil d'administration de l'IIAHMN a lancé une étude portant sur l'évolution de la demande en eau potable à l'horizon 2012. L'objectif poursuivi est d'augmenter la capacité de production tout en préservant la qualité de l'eau. Le coût de l'opération est estimé à près de 13 Millions d'euros et devrait être supporté à 60 % par l'IIAHMN et à 40 % par les départements cofondateurs.

Aucun captage pour l'alimentation en eau potable n'est répertorié sur le territoire de Pin Balma.

D'autre part, la commune fait partie d'une « zone de répartition des eaux », ce qui signifie que les ressources en eau sont inférieures aux besoins constatés. Les seuils d'autorisation et de déclaration sont donc plus contraignants et les prélèvements réglementés.
En effet, le classement en ZRE soumet à autorisation tout prélèvement supérieur à 8 m^3/h en rivière et en nappe (au lieux de 80 m^3/h).

- **Des consommations énergétiques à maîtriser**

En Midi-Pyrénées, la consommation totale énergétique a augmenté de 19 % entre 1999 et 2006, conséquence directe de l'accroissement démographique et des modes de vie énergivore. Cette consommation est attribuable majoritairement au secteur du transport et du résidentiel/tertiaire.

- La consommation énergétique du secteur **résidentiel** est fortement liée à la structure du parc de logements. En effet, une maison individuelle consomme plus qu'un logement collectif. A Pin Balma, la part des logements individuels est largement dominante par rapport au collectif représentant, en 2005, plus de 93% de la totalité du secteur résidentiel.
  L'âge du parc est également déterminant, les logements datant d'avant 1975 n'étant couvert par aucune prescription en matière d'isolation. Si Pin Balma dispose d'un parc de logements relativement récent (76% des logements construits après 1975), des améliorations peuvent être apportées pour répondre aux exigences actuelles.
  Enfin, le type de chauffage (chauffage central, électrique…) fixe en partie le choix du combustible. Une mauvaise orientation du bâtiment et l'utilisation d'une climatisation sont aussi sources de surconsommation. Une gestion de qualité peut engendrer une baisse de 15 à 20 % des consommations énergétiques.

- Selon l'étude « l'énergie en France » du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie, en 2003, 49% de la consommation d'énergie fossile était due aux **transports**. Or, il est possible de réduire considérablement cette consommation au vu de l'étude du CNRS : 35 % des trajets concernent des déplacements n'excédant pas les 2km. Ces courts déplacements sont les plus consommateurs en énergie, les plus polluants et sont les plus facilement substituables par la marche ou le vélo.

À l'instruction des permis de construire des demandes de poses de panneaux solaires, photovoltaïques et isolation par l'extérieur sont recensées sur la commune de Pin Balma.

En 2008, les habitants de Pin Balma ont pu bénéficier gratuitement des services de la permanence de l'espace Info Energie, tenue par deux conseillers de l'association Solagro pour des conseils personnalisés en matière de maîtrise de l'énergie et d'énergie renouvelable (isolation, chauffage, eau chaude, éco-matériaux, aides …). L'espace Info Energie tient une permanence à Saint-Orens, ouverte aux habitants de Pin Balma les 2ème et 4ème jeudis du mois.

La commune peut promouvoir une politique énergétique locale durable en déterminant des orientations fortes en faveur d'une urbanisation économe en énergie et en affichant son engagement par des actions volontaristes (bâtiments HQE, éclairage urbain…).

Une urbanisation économe en énergie se définie notamment par les caractéristiques suivantes :

- Une forme du tissu dense et compact, notamment aux abords des infrastructures lourdes de transports en commun
- Une prédominance des bâtiments collectifs de hauteur homogène
- Une densité qui diminue du centre vers la périphérie
- Une mobilité maîtrisée et une limitation des déplacements automobiles
- Une prise en compte de l'environnement local (microclimat, relief, etc.)
- Une utilisation des énergies renouvelables.

4. Les rejets dans le milieu et leurs conséquences

Un réseau d'assainissement collectif

Conformément à la loi sur l'Eau, un Schéma Directeur d'Assainissement définissant les zones d'assainissement collectif et individuel a été réalisé sur la commune. La compétence assainissement a été transférée à la Communauté Urbaine Toulouse Métropole.

A Pin Balma, 20 % de la population n'est raccordé à aucun réseau collectif (taux de desserte de 80 % en 2006) et fonctionne donc avec un système de traitement autonome. La loi sur l'eau a confié aux communes de nouvelles compétences en matière de contrôle dans le cadre du service public d'assainissement non collectif.

Le secteur d'Aufrery est raccordé sur la commune de Balma. Le reste des parties desservies par l'assainissement collectif est raccordé à la station d'épuration de Saint Jean qui dessert les communes de Saint Jean, Montrabé et Pin Balma.

Cette station, mise en service en mai 1999, dispose d'une capacité de traitement de 22 100 éq/hab et présentait en 2008 un fonctionnement à 43% de sa capacité totale. Une convention tripartite fixe la capacité allouée à chaque commune (4800 éq/hab pour Montrabé, 15800 pour Saint Jean et 1500 pour Pin Balma, soit 7% de la capacité de la station d'épuration). En 2009, La commune de Pin Balma utilise 63% de la capacité totale qui lui est accordée.

En 2009, il restait donc à la commune de Pin Balma 554 éq/hab à répartir entre :

- la progression de la commune sur les territoires constructibles ;
- les projets d'extension de la clinique d'« Aufréry » et l'extension de la maison de retraite des « Placins » dont la capacité supplémentaire reste à déterminer ;
- le projet de Parc Naturel Urbain, suivant les aménagements qui seront choisis.

L'unité de traitement de la station d'épuration est située sur la commune de Saint Jean en bordure de la Dancelle, affluent de l'Hers Mort, où sont rejetés les effluents.

La station fonctionne sur le principe d'une épuration biologique par boues activées en aération, action prolongée avec élimination d'azote et de phosphate. Les boues issues de l'usine de dépollution sont acheminées à la compostière de CodeCoste, dans le Gers. Le fonctionnement global est jugé satisfaisant par le SATESE : les effluents traités sont de bonne qualité et sont conformes au niveau attendu, la station dispose d'un plan d'épandage des boues.
L'ensemble du système d'assainissement fait l'objet d'une certification ISO 14001, attestant du respect de normes environnementales.

La gestion des eaux pluviales

L'imperméabilisation des molasses, de l'urbanisation et le relief expliquent le ruissellement rapide des pluies, les problèmes d'érosion et le faible développement des nappes souterraines.

Aujourd'hui, aucuns travaux de réhabilitation ou d'extension n'est prévu sur la commune de Pin Balma.

Un territoire exposé aux pollutions domestiques et agricoles

Le cours d'eau le plus sujet aux pollutions d'origine domestique est le ruisseau du Pin qui traverse la zone d'habitat de Pin Balma. Les autres ruisseaux sont davantage exposés aux pollutions d'origine agricole.

Les cours d'eau traversant Pin Balma ne font pas l'objet d'un suivi qualitatif régulier. Ils doivent néanmoins respecter l'objectif de qualité des eaux assignée à leur exutoire : l'Hers Mort. Son objectif de qualité étant 2B « passable ».

Depuis le 1er Janvier 2000, le Système d'Evaluation de la Qualité de l'eau (SEQ-Eau) est basé sur la notion d'altération. Ce système permet de donner une lisibilité sur l'évolution de la qualité des eaux.
Deux notions principales fondent le SEQ-Eau des rivières : l'évaluation des différentes composantes de la qualité et l'évalutation des incidences de la qualité sur les fonctions naturelles et sur les usages anthropiques.

Une altération regroupe des paramètres polluants de même nature ou de mêmes effets sur les milieux aquatiques. Pour le SEQ-Eau :

- 15 altérations ont été définies
- pour chaque altération, la qualité est décrite par 5 classes de qualité ; de la très bonne (couleur bleu) à la très mauvaise (couleur rouge)
- pour une altération, la classe de qualité retenue est celle du paramètre le plus déclassant.

L'évaluation de *l'Hers Mort* à la station de Labège (en amont de Saint Orens) en 2009 selon le SEQ-Eau montre les qualités suivantes :

Indice de qualité de l'eau	Qualité par altération
Acidification	Bonne
Matières azotées hors nitrates	Moyen
Prolifération végétales	Très bonne
Matières organisaues et oxydables	Bonne
Nitrates	Médiocre
Particules en suspension	Mauvaise
Matières phosphorées	Moyen
Température	Très bonne

A son entrée dans le département de la Haute-Garonne, *l'Hers Mort* présente des eaux déjà fortement chargées en nitrates (mauvaise qualité) en raison de la vocation essentiellement agricole de son bassin versant. Sa qualité est également passable pour l'azote et le phosphore. Au niveau de Saint-Orens, la qualité globale est médiocre.
Dès son entrée dans l'agglomération Toulousaine, la dégradation se poursuit. Elle concerne surtout les matières organiques et oxydables, ainsi que le phosphore.
Malgré une amélioration liée aux travaux d'assainissement réalisés sur les communes riveraines, celle-ci ne permet toutefois pas d'atteindre l'objectif de qualité "passable" qui lui est assigné[20]. Cette rivière fait pourtant partie des zones prioritaires du S.D.A.G.E pour le traitement des pollutions dues aux rejets des collectivités, sur le cours de la rivière depuis sa source jusqu'au confluent du Girou.
La totalité du territoire communal est également concernée par un classement en "zone sensible" à l'eutrophisation[21] (100% du territoire, soit 664 ha), c'est-à-dire qu'il représente des masses d'eau significatives à l'échelle du bassin, qui sont particulièrement sensibles aux pollutions domestiques et dans lesquelles les rejets d'azote et/ou de phosphore doivent impérativement être réduits.

Le nouveau SDAGE 2010 – 2015, adopté le 16 novembre 2009, prévoit le bon état de la Seillonne pour 2021 et non pour 2015 comme la Directive cadre sur l'eau européenne le prévoyait. Le bon état d'une eau de surface est atteint lorsque son état écologique et son état chimique sont au moins « bons ».

[20] Objectif de qualité assigné au cours d'eau par arrêté préfectoral en 1981 et repris dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, approuvé par le préfet le 6 août 1996.
[21] Directive « Eaux résiduaires urbaines » du 21 mai 1991

Pour obtenir des résultats rapidement, le comité de bassin s'est fixé 3 priorités à court terme :

- Résorber les pollutions diffuses de toutes natures (issues des activités agricoles voire des collectivités et des particuliers) et changer les comportements (notamment avec la promotion d'une agriculture plus respectueuse de l'environnement)
- Protéger et restaurer le fonctionnement naturel de tous les milieux aquatiques
- Résorber les déficits en eau (particulièrement en été et en automne, aggravé par les besoins d'irrigation) et faire une priorité des économies d'eau

Par ailleurs un Programme d'Action Territorial Hers Mort/Girou pour la période 2008-2012 a été mis en place pour la protection de la qualité des eaux sur ces bassins versants. Dans le cadre de ce plan d'action, la Fredec Midi-Pyrénées (Fédération régionale de défense contre les organismes nuisibles des cultures) propose aux communes la réalisation d'un diagnostic territorial qui a pour objectif de diminuer les pollutions phytosanitaires des eaux du territoire

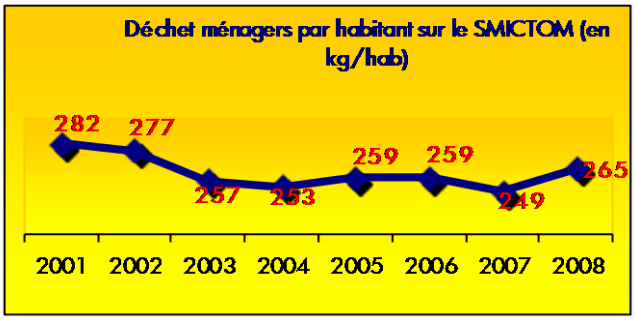
- **Une valorisation des déchets ménagers**

Depuis le 1er janvier 2009, l'enlèvement et le traitement des déchets sont désormais assurés par la Communauté Urbaine Toulouse Métropole. Par contrat de délégation jusqu'au 30 Novembre 2011, Le Syndicat Mixte de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères de Quint Fonsegrives (SMICTOM, repris par Toulouse Métropole) a chargé la COVED (COllecte et Valorisation Energétique des Déchets) de la collecte des déchets.

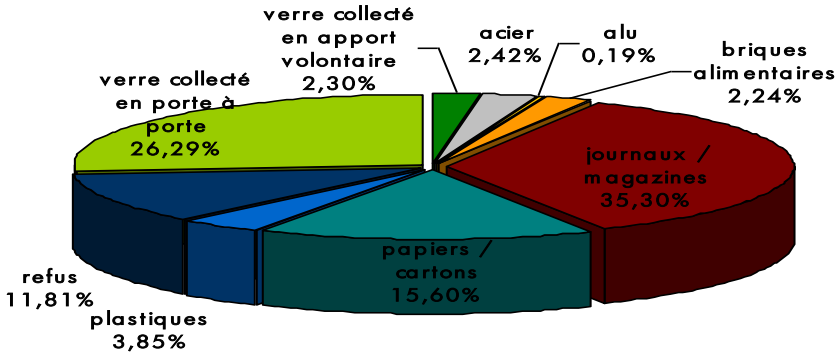
La COVED collecte

Ordures ménagères	Emballages ménagers à recycler	Emballages en verre	Déchets verts	Encombrants et déchets ménagers spéciaux
En porte-à-porte	*En porte-à-porte*	*En porte-à-porte et en apport volontaire*	*En porte-à-porte et en apport volontaire à la déchetterie*	*En apport volontaire en déchetterie*

A l'échelle du SMICTOM, ce sont près de 343 kg de déchets qui sont produits annuellement par habitant dont 22% sont recyclés. La production globale de déchets ménagers collectés est donc inférieure à la moyenne nationale (396 Kg/hab/an).



A l'échelle du SMICTOM, ce sont près de 265 kg de déchets ménagers qui sont produits annuellement par habitant.
La production globale de déchets ménagers collectés sur le SMICTOM s'était stabilisée depuis 5 ans et repart à la hausse en 2008.



En 2008, le ratio de déchets sélectif collecté était de 78.24 kg par habitant soit un recul de 13.5 % par rapport à 2007.
Le taux de refus était de plus de 11 % en 2008 sur le SMICTOM (films plastiques, pots de yaourt, sacs plastiques…). Le taux moyen de refus sur le périmètre de DECOSET est d'un peu plus de 9 %. La qualité du tri sur le territoire du syndicat est donc à parfaire. Une sensibilisation des habitants au tri des déchets pourrait améliorer ce taux de refus.

DECOSET Valorise

Unité valorisation énergétique	Centre de tri et de conditionnement des emballages et journaux à recycler	Acheminement vers centre verrier	Aire de compostage	Réseau de déchetterie
Bessières	*Bessières*	*Albi*	*Léguevin*	*L'Union*

En 2002, d'après l'analyse faite par l'ADEME, les chiffres de la gestion globale des déchets traités par le Syndicat DECOSET (pour une population de 371 776 personnes) étaient les suivants :

	Tonnages	Valorisation			Incinération	Classe 1	Classe 2	Classe3
		Matière	Organique	Travaux publics				
Total gisement	235 586	25 302	34 130	1 628	114 346	264	15059	14 654

Source : Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la Haute-Garonne

- **Le trafic automobile, principale source de pollution de l'air sur l'agglomération**

La qualité de l'air dépend en grande partie des conditions météorologiques (température, vent, précipitation) qui peuvent favoriser la dispersion des polluants ou les concentrer sur une zone particulière. L'agglomération toulousaine présente une position climatique plutôt bien située face à des critères climatiques de pollution. Le régime des vents soutenus, le faible nombre de situations à inversion de température ou à brouillard, sont autant de facteurs limitants. En revanche, les fortes températures estivales sont des facteurs aggravants. L'ORAMIP est le réseau régional de mesures de surveillance et d'information sur la qualité de l'air en Midi-Pyrénées. En 2005, sur Toulouse et son agglomération, l'ORAMIP gère 21 stations de mesures fixes soit 62 analyseurs qui permettent ensemble d'analyser et de qualifier la qualité de l'air à l'échelle de l'agglomération toulousaine. Il n'y a pas de station de mesure fixe sur la commune de Pin Balma, la station la plus proche étant située à Toulouse.

Créé en 1995, l'indice ATMO permet de qualifier la situation complexe de la qualité de l'air d'une agglomération en prenant en considération les teneurs en ozone, dioxyde de soufre, dioxyde d'azote, et particules en suspension. Ces quatre polluants sont typiques des phénomènes de pollution. L'indice est compris entre 1 (très bonne qualité de l'air) et 10 (très mauvaise qualité de l'air).

Année	Indice ATMO min/max	Indice ATMO moyen	Sur une durée de …
2001	2 / 8	2 à 4	330 jours
2002	1 / 7	1 à 4	288 jours
2003	2 / 8	2 à 5	302 jours
2004	2 / 7	2 à 5	348 jours
2005	2 / 8	2 à 5	343 jours
2006	2 / 9	2 à 5	328 jours
2007	2 / 6	2 à 5	347 jours
2008	2 / 7	2 à 5	347 jours

La qualité de l'air a tendance à se dégrader durant la période estivale avec des pics d'ozone.
Sur l'agglomération, la principale cause de pollution est le trafic automobile. Les transports sont les principaux responsables des émissions d'oxydes d'azote, précurseur principal de l'ozone et du monoxyde de carbone qui contribuent à l'effet de serre. La quantité de polluants émis par un véhicule automobile est fonction de plusieurs paramètres. D'une manière générale, les faibles vitesses, avec un moteur froid, les changements de rythme, correspondant à un trafic congestionné en ville, en heure de pointe et les vitesses élevées de type autoroutier participent à l'augmentation des émissions polluantes.

Sur Pin Balma, il n'existe pas d'équipement ou de commerce de proximité. Les habitants sont donc dépendants des communes voisines et doivent donc en majorité utiliser la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens.

Certaines sources de chauffage peuvent également gravement polluer l'air. La combustion de combustibles fossiles tels que le charbon, le gaz naturel ou le propane ainsi que les sources de biomasse telles que le bois, émettent des produits chimiques dans l'air. Ces polluants (oxyde de soufre (SOx), composés organiques volatils, particules fines, monoxyde de carbone (CO) et autres produits toxiques) causent des effets directs sur les fonctions respiratoires et cardiovasculaires. De plus, ces combustibles émettent du gaz carbonique (CO2), gaz à effet de serre qui contribue au changement climatique.

Les objectifs définis par la loi sur l'air de décembre 1996 se traduisent à l'échelle locale par la mise en place de plan de protection de l'atmosphère (PPA). Le PPA de l'Agglomération Toulousaine a été révisé en 2006. il détermine 25 mesures opérationnelles (contraignantes, incitatives, informatives…), en tenant compte du contexte local, pour réduire les émissions de polluants atmosphériques à l'horizon 2010.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de Pin Balma devra donc prendre en compte les mesures édictées dans le PPA, et, en particulier :

- Mesure B8 : Le renforcement de l'intermodalité des différents moyens de transports avec les transports publics en offrant la possibilité d'un mode de transport doux (marche, vélo,…) à partir des lignes de transports en commun (bus, train,…);
- Mesure C1 : L'évaluation préalable des effets prévisibles sur la qualité de l'air en amont de tout projet d'urbanisme en veillant à faire apparaître les effets attendus sur les polluants réglementés ainsi que sur les gaz à effet de serre par rapport à la situation initiale;
- Mesure C2 : En vue d'intégrer la problématique transports/urbanisme dans les projets, rendre obligatoire une évaluation a posteriori de l'impact de l'opération d'urbanisme ou d'infrastructure de transport sur l'étalement urbain et les reports modaux de la voiture sur d'autres modes;
- Mesure C3 : Recommandations vis-à-vis du SCoT et du PLU en réaffirmant et en renforçant les grands principes d'une urbanisation prenant en compte le facteur « qualité de l'air ».

❑ Peu de nuisances sonores principalement liées aux transports terrestres

Le bruit constitue la nuisance la plus souvent mentionnée dans les enquêtes portant sur l'évaluation de la qualité de vie. Les transports sont la première source de bruit incommodant. En ce qui concerne les transports terrestres, la politique conduite pour limiter ces effets s'articule notamment autour du classement des voies bruyantes et la définition des secteurs où l'isolation des locaux doit être renforcée.
Toutes les routes dont le trafic est supérieur à 5 000 véhicules /jour sont classées en fonction de leurs qualités acoustiques et du trafic. Les tronçons d'infrastructures homogènes du point de vue de leur émission sonore sont classés en 5 catégories en fonction de leur niveau sonore calculé ou mesuré à leurs abords, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Des secteurs dits « affectés par le bruit » sont ainsi déterminés de part et d'autre des infrastructures classées : leur profondeur varie de 10 à 300 mètres selon la catégorie sonore. Ces secteurs sont destinés à couvrir l'ensemble du territoire où une isolation acoustique renforcée est nécessaire car le niveau sonore moyen de jour est supérieur à 60 db(A).
Un seul axe de circulation traversant la commune fait à Pin Balma l'objet d'un classement au titre de « voies bruyantes ».

Voie	Tronçon	Catégorie	Largeur affectée par le bruit
RD 50	Limite communale avec Balma – RD 64	3	100 m

En 2004, le trafic sur la RD 50 était de 5600 véhicules par jour. Il n'y a pas d'autre comptage disponible à ce jour.

Ce classement entraîne deux mesures d'application immédiate en matière d'urbanisme :

- une obligation d'isolement acoustique de façade qui devient une règle obligatoire pour les constructions nouvelles[22]
- une mesure d'information, par le biais du report des secteurs affectés par le bruit dans les documents d'urbanisme et du report de l'information dans les certificats d'urbanisme.

Les zones résidentielles sur Pin Balma sont relativement bien préservées des nuisances sonores. La seule voie classée « voie bruyante » ne traverse pas de zone d'habitats.

La commune participe via la Communauté Urbaine Toulouse Métropole aux travaux de la « Commission consultative de l'environnement de l'aérodrome de Toulouse Lasbordes » dont une des préoccupations majeure est de faire diminuer les nuisances sonores liées à l'activité de l'aérodrome.

[22] Constructions nouvelles concernées : bâtiment d'habitation, établissement d'enseignement, bâtiment de santé, de soins et d'action sociale, bâtiment d'hébergement à caractère touristique.

5. Les risques naturels et technologiques

❑ Des risques d'inondation limités

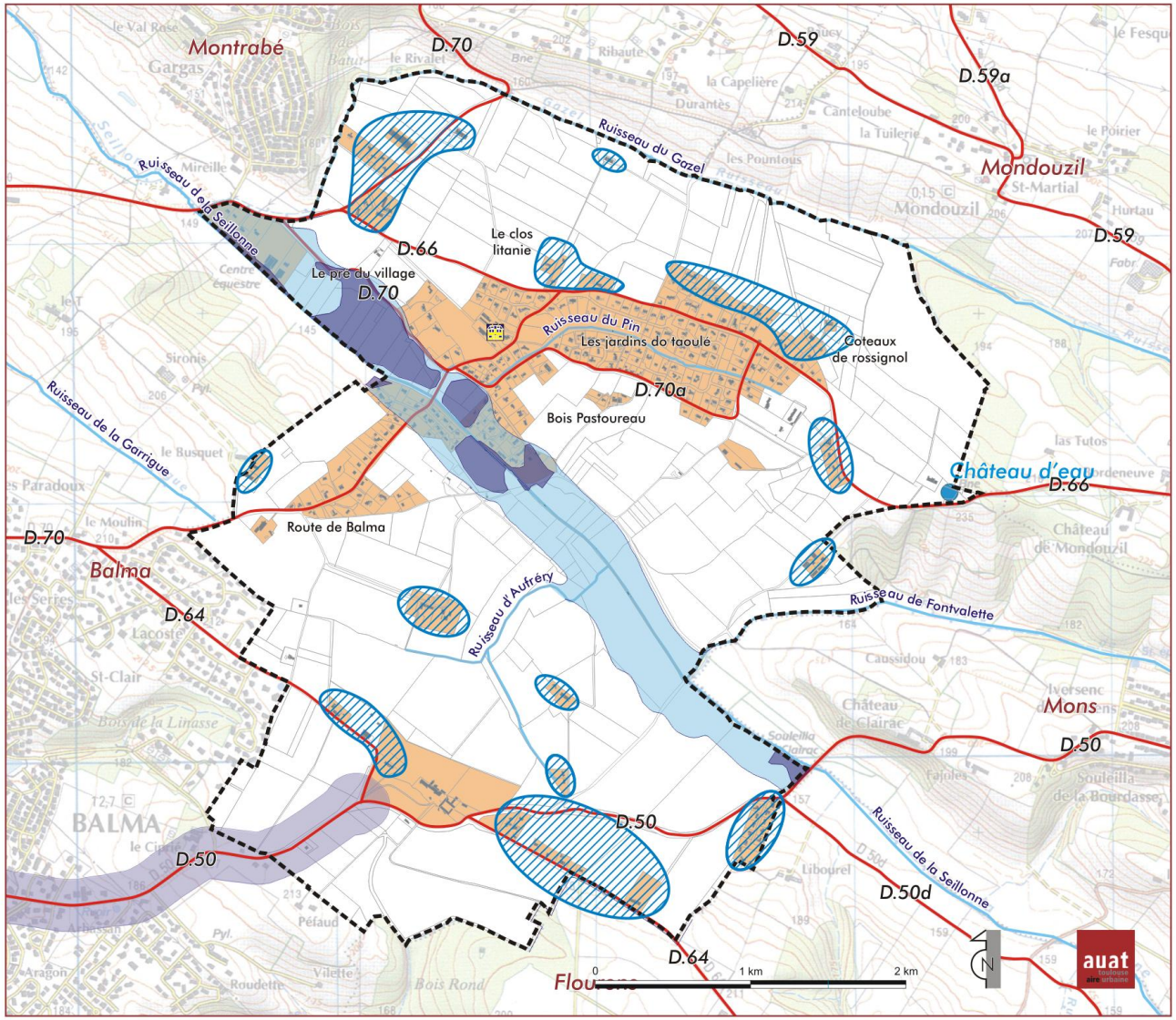
La commune est identifiée en tant que commune à risque majeur pour les inondations de plaine, inhérent aux débordements potentiels du cours d'eau de la Seillonne.

Dans l'objectif de restituer la mémoire des débordements des cours d'eau, et de favoriser la connaissance du risque d'inondation en Midi-Pyrénées, l'État et le Conseil Régional ont programmé la réalisation de la cartographie informative des zones inondables de la région.
Cette cartographie informative des zones inondables (CIZI), réalisée par la DIREN et affinée en 2007, a donc permis de retracer sur la commune, la limite des plus hautes eaux connues (PHEC) au 1/25 000^{iéme}. Cette cartographie s'appuie sur la connaissance historique et sur la géomorphologie fluviale.

La vallée de la Seillonne fait partie des 7 000 kilomètres de vallées inondables de Midi-Pyrénées qui, ayant été historiquement couvertes par les eaux, sont susceptibles de l'être à nouveau.
Quelques phénomènes de crue exceptionnels peuvent être observés aux abords du ruisseau de la Seillonne principalement. Ces débordements exceptionnels sont accrus par les aménagements réalisés sur les ruisseaux (recalibrage…) et par le ruissellement des eaux de pluie favorisé par l'arrachage des haies au sein des espaces agricoles, par la diminution des talus enherbés en bordure des routes et des cordons boisés en bordure des rivières, ainsi que par l'augmentation de l'imperméabilisation des sols liée à la croissance urbaine. Aujourd'hui, aucun Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) relatif aux risques d'inondation n'est prescrit sur la commune mais devrait l'être après 2010 selon la DDEA.

Néanmoins, en tout état de cause, et en application du principe de précaution, il y a lieu de réaliser l'historique des crues et de ne pas urbaniser des terrains dont la cote est inférieure à un mètre de la cote de la berge du ruisseau. De même, il faut éviter les aménagements anthropiques susceptibles de favoriser le débordement des cours d'eau et l'érosion de leurs berges (recalibrages, enrochements, endiguement, disparition de la ripisylve…) mais également être vigilant quant aux projets ayant des impacts sur le ruissellement. Enfin, la restauration des haies entre les parcelles agricoles pourraît être une mesure réduisant le débit et le volume du ruissellement limitant ainsi les risques d'inondation.

Commune de Pin-Balma - Diagnostic P.L.U.



Assurer la santé publique

Risques naturels et industriels Nuisances sonores

- Des risques naturels limités au Plan de Prévention des Risques (PPR) sécheresse et au risque d'innondation de la Seillonne
- Pas de risques technologiques
- Une commune préservée des nuisances sonores

EXISTANT

Espaces à dominante urbaine

▶ **Risques naturels**
(Source : DDE 31, DIREN, données commune)

----- Plan de Prévention des Risques (PPR) Sécheresse toute la commune

Cartographie Informative des Zones Inondables (CIZI affinée)

Zone inondable, hauteur d'eau supérieure à 1m

Limite affinée de la zone inondable

▶ **Assainissement / Eau potable**

Secteur d'assainissement autonome

Château d'eau

▶ **Nuisances sonores terrestres**
(Source DDE 31, arretés préfectoraux n°138 du 26 juillet2000 et N°4 du 18 janvier 2006)

Voies routières inscrites au classement des voies bruyantes et secteurs affectés par le bruit

PROJETS

Un projet de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (prescription après 2010)

▶ ***Eléments de repère :***

Autoroute
Réseau primaire
Cours d'eau
Mairie
Limite communale

Des risques de mouvements de terrains consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux

Le département de Haute-Garonne fait partie des départements qui ont été les plus touchés par des désordres du bâti, suite à des périodes de sécheresse exceptionnelles (la dernière datant de l'été 2003). Les conséquences de ces sinistres pourraient être limitées, si certaines dispositions constructives étaient respectées lors de la construction de bâtiments situés en zones sensibles.
Face à l'ampleur des désordres, l'Etat a engagé une politique de prévention visant à limiter les conséquences de ce phénomène, notamment par la mise en place de PPR. Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux concernant la commune de Pin Balma a été approuvé le 30 août 2005.

La zone soumise au PPR (l'intégralité de la commune) ne fait pas l'objet d'interdiction de construire mais est soumise à des prescriptions constructives, essentiellement pour les habitations futures, dont le respect permettra de réduire considérablement les désordres causés au bâti. Le non-respect du PPR peut conduire à la perte du droit d'indemnisation, malgré la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

- Une vigilance accrue face aux risques d'exposition au plomb, aux termites et à l'amiante sur toute la Haute-Garonne

L'ensemble du département est classé comme zone à risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 20 nov. 2003) et comme zone de surveillance et de lutte contre les termites (arrêté préfectoral du 10 déc. 2001). De même, le décret n°96-67, modifié, du 7 février 1996, prévoit certaines dispositions pour la protection de la population contre les risques liés à l'amiante.

- Pas d'activités industrielles : des risques technologiques limités

Des activités industrielles mais également agricoles et divers services peuvent être à l'origine de pollutions, nuisances ou risques pour l'environnement. Les principaux risques sont selon la nature des produits et de l'activité : l'explosion, l'incendie et la dissémination de produits toxiques pour l'environnement.
La législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnment (ICPE) est la base juridique de la politique de l'environnement industriel en France. Les activités industrielles qui relèvent de cette législation sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet soit à un régime de déclaration, soit à un régime d'autorisation. Sur Pin Balma, aucune de ces installations n'est répertoriée.

6. Le paysage et le patrimoine

❑ Une commune encore fortement modelée par l'activité agricole

La présence toujours dominante des espaces naturels et agricoles donne au paysage un caractère rural malgré la proximité du cœur de l'agglomération toulousaine. En effet, le paysage communal est majoritairement façonné par l'agriculture : succession de grandes parcelles constituant un paysage ouvert.
Les coteaux s'étirent formant un ensemble collinaire, recouvert de petits bois et de parcelles cultivées, annonçant le paysage du Lauragais.
Le système hydrographique, orienté Sud-Est / Nord-Ouest détermine de longues lanières de collines parallèles, s'allongeant vers les vallées conjointes de l'Hers et de la Garonne. Les collines du Lauragais présentent un paysage semi-bocager de collines et vallons avec un relief peu accidenté et régulier.

Deux grandes entités paysagères structurent la commune :
- Entité à dominante urbaine
- Entité à dominante naturelle.

Les paysages urbains manquent souvent de structuration. On distingue trois zones urbanisées « majeures » : le cœur du village et deux hameaux plus ou moins attenant à l'Est et l'Ouest du centre. L'urbanisation de type pavillonnaire, peu dense et non homogène, est masquée par une forte végétalisation des jardins. Ses impacts visuels en sont ainsi diminués. Cette végétation amortit également la rupture entre les espaces naturels et les espaces urbains.
La ligne de crête accueille notamment un habitat diffus plus ou moins bien intégrés dans le paysage : les nouvelles constructions sont souvent trop perceptibles du fait d'un couvert végétal encore peu dense (arbres encore jeunes).



Crête avec une végétation encore peu développée



Crête avec une végétation abondante masquant l'urbanisation

Le centre urbanisé, perché ponctue le paysage et agit comme point de repère.

Par ailleurs, il existe encore une forme d'habitat dispersé caractéristique de cette région. En effet, de grandes fermes ou demeures bourgeoises sont généralement situées sur les sommets des collines et se repèrent de loin par la végétation à laquelle elles sont associées.

L'habitat pavillonnaire, très utilisé sur l'ensemble de la commune est fortement consommateur d'espaces et repousse toujours plus loin les limites de la ville en uniformisant les paysages périurbains et en diluant les limites ville/campagne. Il est donc important de maintenir les espaces urbanisés et veiller à ne pas développer l'urbanisation de sorte à dénaturer le paysage.
Sur une topographie telle que celle de la commune de Pin Balma, il est important lors d'une nouvelle urbanisation de prendre en compte les perspectives, la voirie et la densité afin de ne pas dénaturer les paysages de coteaux.

Les paysages naturels dominent la commune. Les grandes cultures (céréales et oléo-protéagineux) sont omniprésentes, bien que de petits boisements et ripisylves subsistent en fond de talweg et sur les versants les plus abruptes.





Paysages naturels de Pin-Balma Source : auat

Ces boisements créent un rythme, ils ménagent des endroits fermés et protégés. Ils soulignent le parcellaire agricole et les cours d'eau, trame toujours perceptible. Les haies situées en bordure des routes ou entre les champs restent cependant rares. Le réseau des haies est pauvre, tant au bord des champs qu'au sein des parcelles. Hors du centre urbain, haies et alignements de bord de route font souvent défaut. Pourtant, la végétation joue un rôle important dans les paysages des communes rurales comme Pin Balma ; elle rythme le paysage et révèle ses caractéristiques.

Le Sud du territoire communal n'est pas urbanisé. Seuls quelques grandes demeures ou châteaux subsistent et constituent des repères visuels. Le paysage est essentiellement composé de larges parcelles agricoles ouvertes. Néanmoins, quelques parcelles sont encore limitées par des haies ou par des bosquets, cassant ainsi la régularité et la monotonie des espaces agricoles ouverts et de monoculture. Le versant abrupt, où le travail de la terre est plus dur, au lieu-dit « Belloc », est resté boisé.

Les espaces naturels et agricoles sont partie prenante de l'aménagement du territoire et support d'un cadre de vie quotidien qu'il convient de préserver et de valoriser. Le territoire agricole joue un rôle structurant dans la forme urbaine. Il est important de donner des limites plus claires et plus lisibles à la ville en créant des coupures vertes.
En effet, les limites urbain/agricole sont souvent banalisées et ne présentent aucune valeur paysagère (fiches, terrains non entretenus, hauts murets en parpaing…). Cette lisière « agro-urbaine » mérite d'être confirmée et mise en valeur pour améliorer la qualité paysagère des abords du bourg, le cadre de vie des habitants et pour limiter la fragilisation des espaces agricoles limitrophes.

L'aménagement et la gestion de ces espaces de transition doivent intégrer la maîtrise urbaine, architecturale et paysagère des opérations de construction, jusqu'aux clôtures et aux plantations des fonds de parcelles, dans les PLU, et dans les permis de construire ou d'aménager. Peuvent être envisagées des « zones tampons » à usage récréatif (chemins, espaces verts) ou valorisant les fonctions sociales d'une agriculture périurbaine (maraîchage ou horticulture en vente directe, accueil à la ferme). Cette réflexion devrait être menée dans le cadre de la création du Parc Naturel Urbain prévu sur Pin Balma.

L'évolution des politiques et des pratiques agricoles et l'étalement urbain sont des facteurs aujourd'hui reconnus comme ayant provoqué de profondes mutations paysagères dans les espaces périurbains et ruraux. Il est cependant utile de rappeler ici l'uniformisation des paysages agricoles induite par l'augmentation de la taille des parcelles, la suppression des haies autour de celles-ci, l'augmentation des surfaces dédiées aux grandes cultures et la réduction de celles de maraîchage à caractère patrimonial.

- **Un patrimoine bâti d'intérêt local**

Bien que n'abritant pas de monument historique protégé, la commune possède néanmoins un patrimoine bâti d'intérêt local, témoin de l'histoire rurale de Pin Balma :

- l'église Saint Pierre (XIII^{ème})
- le château d'Aufréry (XVIII^{ème}-XIX^{ème})
- le château du Pin

Aujourd'hui, ce bâti traditionnel ainsi que les sites pittoresques d'intérêt local méritent fortement d'être préservés et valorisés (corps de ferme…) d'un point de vue archietctural mais également paysager.



Bâtiment traditionnel



Eglise Saint Pierre du XIII^{ème}



Château d'Aufréry

Par ailleurs, trois sites archéologiques ont été recensés par le Service Régional de l'Archéologie sur la commune :

- Vestiges d'oppidum au lieu-dit « Pastoureau »
- Un site au lieu-dit « le Pin » près de l'Église et de la Mairie
- Une station gallo romaine au lieu dit Ambelot

Dans le cas de découvertes archéologiques fortuites, les lois du 27 septembre 1941 et du 17 janvier 2001 ainsi que le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 seront appliqués.

En conclusion

Composantes environnementales	Caractéristiques communales majeures
Sol Sous-sol	Une morphologie générale caractéristique du Lauragais Un sous-sol riche et diversifié Des sols aux potentialités agronomiques variables
Climat	Un climat à la croisée des influences
Eau	Une forte vulnérabilité de la nappe alluviale Un réseau hydrographique discontinu dans le temps
Milieux naturels	Pas de protection réglementaire hormis les Espaces Boisés Classés Des boisements réservoirs de biodiversité
Milieux agricoles	Une activité agricole encore importante à préserver
Rejets en milieu naturel	Un territoire exposé aux pollutions domestiques et agricoles
Déchets	Une valorisation des déchets ménagers Une sensibilisation de la population à initier pour améliorer la gestion des déchets
Air	Une pollution de l'air liée principalement au trafic automobile
Bruit	Des nuisances sonores qui restent limitées
Risques naturels et technologiques	Des risques d'inondabilité limités Des risques de mouvements de terrain
Patrimoine	Pas de monument inscrit mais un patrimoine bâti à valoriser

2. Les incidences du PADD sur l'environnement et les mesures de sa préservation et de sa mise en valeur

1. Incidences et mesures de préservation de la topographie, des sols et du sous-sol

Le développement de l'urbanisation, qu'il soit destiné à l'activité économique, aux loisirs ou à l'habitat et aux équipements, peut induire des modifications de la topographie du sol et du sous-sol. Toutes les mesures devront êtres prises pour limiter les incidences des projets et les adapter à la topographie originelle du site.

Pin-Balma bénéficie d'une topographie assez marquée, puisqu'elle se trouve sur le coteau Est (coteaux du Lauragais). Decoupée par la vallée de la Seillonne, qui traverse le territoire communal dans le sens Sud-Est Nord-Ouest, Pin-Balma dispose d'une sensibilité particulière vis-à-vis des options d'aménagement retenus notamment sur les coteaux.

Il est inscrit dans le projet communal que l'identité paysagère locale doit être conservée dans le cadre de la mise en place du futur Parc Naturel Urbain (PNU). Ceci doit permettre de préserver les perspectives et les points de vue dans la commune, mais aussi de s'appuyer sur les éléments du paysage existant pour insérer des équipements liés à l'animation du PNU.

Par conséquent, tous les projets sur cette zone de coteau, devront intégrer des mesures efficaces visant à limiter le terrassement ou le transport de déblais. Seront principalement concernés les zones d'urbanisation futurs le long de la RD 66 (en sommet de crêtre) et de la RD 70a (en contre-bas). Il s'agira de procéder autant que faire se peut, à une implantation des constructions de manière à préserver le plus efficacement possible la qualité paysagère des coteaux. Sur les secteurs les plus en pente, des modifications légères du terrain naturel pourront intervenir au niveau des terrassements, entraînant la formation d'éventuelle déblais. Ces déblais seront gérés de façon optimale et réutilisés au maximum sur place. Les terres végétales décapées et déblayées pouront être utilisés pour des modelés paysagers. La réalisation d'études géotechniques sur les sites considérés permettrait de confirmer les premières approches géologiques et d'identifier d'éventuelles zones d'instabilité.

Par ailleurs, les risques de mouvement différentiels de terrains , liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux sont pris en compte en intégrant les prescriptions du Plan de Prévention des Risques (PPR) applicable à la commune de Pin-Balma et approuvé le 30 août 2005. Le non-respect du PPR peut conduire à la perte du droit d'indemnisation, malgré la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. Un bon système de drainage devra être envisagé concernant les sols caractérisés par leur hydromorphie.

2. Incidences et mesures sur la ressource en eau

Le développement de l'urbanisation entraîne une imperméabilisation croissante des sols, source de ruissellement. Lors de fortes pluies, l'eau s'écoule rapidement en entraînant les éléments fins et fertiles de la terre ainsi que des particules organiques et minérales polluant les cours d'eau et les nappes. Le ruissellement provoque deux problèmes majeurs :

- **Quantitatif** (gérer les volumes et débits d'eau entraînant des phénomènes de débordement et les modifications potentielles des écoulements)
- **Qualitatif** (éviter le lessivage entraînant une augmentation des matières polluantes dans les eaux et un appauvrissement de la terre)

Lors de la réflexion sur les projets urbains, l'ensemble du cheminement des eaux de pluie doit être pris en compte : de la collecte, l'infiltration, le stockage jusqu'à l'exutoire final.

Écoulement et qualité des eaux souterraines

La densification du noyau villageois, l'extension de l'habitat en vue de l'arrivée de nouveaux habitants, et le renforcement ou la création de pôles d'équipements souhaités par le projet communal vont irrémédiablement entraîner une augmentation de l'imperméabilisation des sols pouvant modifier les conditions d'écoulement et de ré-alimentation de la nappe et avoir des incidences sur la qualité des eaux souterraines :

- Modification potentielle des écoulements souterrains, notamment au droit d'éventuels ouvrages en déblai (effet de barrage ou de drainage de la nappe) ;
- Modification des conditions de ré-alimentation de la nappe : l'imperméabilisation forte induite par les projets à diminuer les débits d'infiltration.

Dans la commune, les secteurs concernés par une augmentation substantielle de l'imperméabilisation des sols sont principalement situés :

- Sur les « dents creuses » autour du cœur de village constituées actuellement d'exploitations agricoles ;
- Au sud du territoire le long de la RD 50, face à la clinique d'Aufrery.

Lorsque la nappe se trouve à de faibles profondeurs, comme dans le secteur de la vallée de l'Hers, des travaux en sous-sol (excavation, …) peuvent également bouleverser l'écoulement. En cas de mise à l'air libre, elle est alors plus sensible aux pollutions n'étant plus protégée par le sol au pouvoir épurateur.

Idéalement, les débits d'infiltration futurs devront correspondre à ceux observés actuellement. De la même façon, il s'agira de ne pas augmenter les débits de rejet dans le milieu naturel et de garantir sur les sites et dans les zones avales une protection suffisante contre les inondations.

L'augmentation du ruissellement est donc à compenser. La réalisation de dispositifs mixtes de rétention / infiltration / récupération des eaux, à l'échelle du site ou de la parcelle, peut permettre de répondre à cette problématique.

En cas de rabattement de nappe (abaissement du niveau de la nappe ou d'une étendue d'eau), lié à l'imperméabilisation des sols notamment autour du cœur de village, un dispositif de rétablissement doit être prévu de manière à restituer la perméabilité des terrains actuels.

D'autre part, la commune de Pin-Balma est implantée au-dessus de deux systèmes aquifères, dont l'un, l'aquifère « Garonne Rive Droite », à l'ouest, présente une vulnérabilité importante en l'absence d'écran imperméable entre le sol et la surface de l'aquifère.
Il existe par conséquent des risques de propagation rapide d'une éventuelle pollution par les eaux de ruissellements et les cours d'eau de surface.

Un système aquifère est alimenté par une partie des eaux de pluie, les échanges avec les cours d'eau, le ruissellement, les eaux d'irrigation ou celles provenant d'autres systèmes aquifères. Entrent avec cette eau des micro-organismes et des substances issues de l'activité humaine (industrie, agriculture, habitat, transport, …) pouvant altérer la qualité de la nappe et mettre en péril la ressource en eau potable.

Écoulement et qualité des eaux superficielles

Le projet communal doit influer le moins possible sur les écoulements de surface et contribuer au maintien de la qualité des cours d'eau notamment de la Seillonne et de ses affluents. Même s'ils ne sont pas classés parmi les ruisseaux les plus pollués et les moins mis en valeur de l'aire urbaine, ces cours d'eau sont concernés par des rejets d'origines domestiques et agricoles.

Sur les terrains non-urbanisés, une grande partie de l'eau s'infiltre directement et s'écoule vers le réseau hydrographique de façon décalée. La durée de ce décalage est fonction de la couverture du sol, de la pente et du degré hygrométrique du sol. L'urbanisation provoquera une augmentation plus ou moins importante des surfaces imperméabilisées. Le principal impact observé sera une modification potentielle des écoulements superficiels, une augmentation des débits ruisselés, pouvant engendrer une érosion des sols, des coulées boueuses, des inondations, des crues, …

La maîtrise des eaux de ruissellement est donc indispensable, particulièrement à Pin-Balma où les sols présentent une certaine perméabilité à l'ouest, et où la configuration topographique, avec la présence des coteaux, ainsi que la quasi-absence de haies autour des parcelles agricoles, favorisent le ruissellement.

Cette maîtrise des eaux de ruissellement correspond à deux grands principes :

- diminuer la production des eaux de ruissellement ;
- ralentir le transit de ces eaux.

La régulation du débit peut se traduire par des préconisations de stockage ou d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, seul l'excès de ruissellement étant rejeté dans le réseau public.

De manière globale, les excédents d'eau seront stockés avant d'être restitués pour éviter l'effet choc sur le milieu récepteur (modification physico-chimique des eaux), limiter les risques d'inondation sur les secteurs en aval et les risques d'érosion des berges.

Il est par exemple possible d'utiliser des revêtements poreux pour avoir une infiltration maximale sur place notamment sur les parkings. Une autre alternative consiste à travailler en parallèle les techniques d'hydraulique et les approches paysagères (plans d'eau, noues engazonnées, fossés filtrants, toitures terrasses végétalisées, parkings inondables, espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement …).

L'utilisation de la végétalisation dans les projets d'urbanisation permet à la fois de réduire les volumes de ruissellement et de différer la restitution de l'eau de pluie. La végétalisation a aussi un rôle épurateur qui permet de renvoyer au milieu naturel une eau moins filtrée. À défaut, il est possible de réduire les volumes et débits de ruissellement en utilisant des mesures de stockage comme les récupérateurs d'eau.

La densification du secteur centre, l'extension de l'habitat sur des terrains aujourd'hui agricoles, la création de nouvelles voiries structurantes souhaitées par le projet communal vont irrémédiablement induire une imperméabilisation des sols et engendrer des incidences notables sur l'écoulement des eaux superficielles. La maîtrise de l'écoulement des eaux de ruissellement est donc indispensable, d'autant plus que la partie ouest de la commune est caractérisée par la présence d'un aquifère vulnérable en raison de l'absence de couche imperméable.

Sur la commune, les secteurs concernés par une future augmentation de l'imperméabilisation des sols à court terme, sont principalement située autour du cœur de village sur les secteurs de densification (les « dents creuses »). À moyen et long terme, l'urbanisation du secteur sud de la commune, autour du futur PNU et le long de la future LUBE (Liaison Urbaine de Balma Est), provoquera également une augmentation de l'imperméabilisation des sols.

L'imperméabilisation corrélée à l'urbanisation du site va provoquer un double impact sur les débits ruisselés. Il concernera à la fois une modification des conditions de réalimentation de la nappe et des conditions d'écoulement. La réalisation de ces projets augmentera indubitablement les débits rejetés sur le site.

Le projet communal va dans ce sens en prévoyant deux emplacements réservés (actuellement des terrains agricoles en zones de CIZI) au cœur de la commune pour y aménager deux bassins de stockage des eaux en cas de d'inondation :

- Une zone de stockage en cas d'inondation, traitée en espace récréatif, au sein du « carré vert » en plein centre du cœur villageois, que le projet communal prévoit de valoriser en lien avec le futur PNU et la maison des associations.
- Un bassin d'expansions des crues aménagé en espace vert de détente, accolé au cœur de village, dans le cadre du futur PNU

Ces bassins draineront les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées et notamment celles des chaussées et parkings réalisés. L'eau sera ensuite évacuée vers les réseaux d'eau pluviale.

Toutefois, des efforts sont aujourd'hui déjà engagés dans le cadre de préconisations du schéma d'assainissement pluvial et les opérations d'aménagement de ces secteurs prévoient les dispositifs nécessaires à la régulation des débits vers le réseau, mais aussi la création de bassins tampon afin d'éviter l'effet choc sur le milieu récepteur.

D'une manière générale, l'application des préconisations du schéma directeur d'assainissement pluvial concourra à diminuer autant que possible l'impact de l'urbanisation sur le milieu naturel.
Les excédents d'eau seront donc stockés avant d'être restitués dans le milieu pour éviter l'effet choc sur le milieu récepteur (modification physico-chimique des eaux), limiter les risques d'inondation sur les secteurs en aval et les risques d'érosions des berges. La mise en œuvre des préconisations du schéma communal d'assainissement concourra à atteindre l'objectif de qualité des eaux superficielles conformément aux objectifs du SDAGE 2010-2015 Adour – Garonne.
Conformément à ce schéma, les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir les dispositifs nécessaires pour réguler le débit de rejet des eaux pluviales vers le réseau à un débit généré par un coefficient d'imperméabilisation de 20% (Règlement d'assainissement pluvial de Toulouse Métropole)

3. Incidences et mesures sur le milieu naturel

L'urbanisation de zones naturelles provoque irrémédiablement une modification de l'écosystème local. C'est la raison pour laquelle l'urbanisation ne doit pas concerner des sites à biotopes rares et protégés, et doit être justifiée par un besoin en terme d'accueil de population.

À court terme, la commune de Pin-Balma, compte se développer dans la continuité du bâti existant, sur les « dents creuses » dans et autour du cœur de village (au Nord, le long de la RD66, et au sud, le long de la RD70) afin de dynamiser ce noyau autour de trois pôles définis dans le projet communal :

- Le centre administratif,
- Le « carré vert » (en lien avec le futur PNU),
- Le secteur des équipements sportifs.

À plus long terme, quelques zones AU0 font figure de réserve foncière pour l'urbanisation, autour du cœur villageois, ainsi qu'au Sud accolé à la parcelle UP où se trouve la clinique d'Aufrery.

Le milieu naturel de la commune est essentiellement composé de boisements, dont la majorité sont protégés par le statut d'Espace Boisé Classé (EBC), et d'espace agricoles ouverts. Aucun projet à Pin-Balma ne concerne de sites protégés, et la commune n'est concernée par aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Le programme de modernisation des ZNIEFF, engagé par la DIREN en 2004 et qui devrait être validé 2011, prévoit un nouveau périmètre.
Le projet n'aura aucun impact sur les espèces floristiques remarquables et protégées (Chardon espagnol, Scirpe des Lacs, Orchis lacté et Jacinthe de Rome) puisqu'il ne touche pas aux habitats correspondant au développement de ces espèces.
Il est toutefois nécessaire que leurs habitats naturels puissent être respectés par les aménagements et la gestion, voire restaurés dans le cas de la Jacinthe de Rome, où les habitats de prairies humides sont en cours de fermeture.
Il faudra également veiller lors de la création de cheminements éventuels le long de la Seillonne, d'éviter tout impact direct ou indirect sur cette plante.
De façon plus générale, tout projet d'aménagement ou de gestion dans le secteur devrait être précédé d'inventaires floristiques complets, d'autres stations de ces deux espèces étant susceptibles d'être découvertes dans la vallée de la Seillonne et dans les prairies environnantes.

Au vu des extensions urbaines envisagées, le projet communal n'impactera que très peu le milieu naturel, et évitera le mitage. Cependant, l'extension de l'urbanisation, même en continu du bâti existant, avec le développement inévitable de nouvelles voiries, et notamment de la future voie structurante d'intérêt d'agglomération : la LUBE, devant relier la RD 826 à la RD 112, constitue un processus ne faisant que renforcer une déconnexion de plus en plus importante entre les zones réservoirs de biodiversité. Le projet dans son ensemble participe ainsi inévitablement à la perte des fonctionnalités écologique du territoire.

Le projet communal affiche toutefois au travers du PADD une volonté nette de conserver un maillage naturel au sein de la commune, conformément au Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine (SDAT) et au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine arrêté en juillet 2010 :

- en valorisant les espaces naturels boisés du centre bourg (ripisylve le long du ruisseau du Pin qui traverse le cœur de village),
- en valorisant les cours d'eau,
- en développant et en valorisant les continuités paysagères,
- en protégeant les coulées et liaisons vertes inscrites au SDAT et au SCoT par :

    - la préservation et le renforcement les boisements et espaces naturels au Nord-ouest, au Nord-Est (la Gonestière et les Barthets), au centre (ruisseau du Pin) et au Sud (Lieu-dit de Belloc) de la commune (sur ces secteurs les espaces Boisés Classés seront renforcés et des prescriptions paysagères pourront être mises en place) ;
    - le maintien de la coulée verte du SDAT qui traverse la commune dans le sens Nord-Ouest Sud et qui permet de relier la vallée de l'Hers à la Seillonne qui traverse la commune (préservation de ces secteurs en zone agricole ou espaces boisés classés).

La commune souhaite introduire dans ses projets communaux, des espaces verts à vocation de loisirs et de préservation d'espaces naturels. Le PADD prévoit plus particulièrement la création d'un Parc Naturel Urbain (PNU), représentant un projet d'intérêt d'agglomération. Il doit avoir pour vocation de maintenir en relation harmonieuse un paysage agricole vivant et productif, avec une animation culturelle originale. Au total, c'est 80 % de la surface communale qui sera classée en zone agricole naturelle.

Plus précisément le PNU doit permettre de :

- Maintenir l'agriculture sur le territoire communal ;
- Diversifier l'exploitation de ces espaces par l'introduction de nouvelles fonctions agricoles;
- Protéger un espace important composé de territoires agricoles et naturels aux portes de Toulouse.

La surface du futur parc, sera classé en zone Ap, accompagné de sous-secteurs Ah permettant une évolution limitée des constructions, c'est à dire seulement l'extension de l'habitat diffus se trouvant dans ces zones A. Les changements de destination à l'usage d'habitation sont autorisés.

Afin de prévenir les impacts dommageables que pourraient engendrer des projets sur le réseau écologique européen Natura 2000, les activités susceptibles d'avoir des incidences défavorables sur un ou plusieurs sites, situés sur ou à proximité d'un secteur protégé au titre de Natura 2000, doivent faire l'objet d'une évaluation appropriée des incidences Natura 2000 (Code de l'Environnement art. L414.4 à L414.6).

Le Décret d'application, publié le 9 avril 2010, fixe une liste nationale de 29 catégories d'activités, relevant du régime d'autorisation ou de déclaration, devant faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000, que le territoire qu'elles couvrent ou que leur localisation géographique soient situés ou non dans le périmètre d'un site Natura 2000.
D'après cette liste, tous Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), soumis à évaluation environnementale selon les dispositions des articles L122.10 à L121.14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à étude des incidences Natura 2000.
Les PLU non soumis à évaluation environnementale ne sont pas soumis à évaluation des incidences Natura 2000, sauf s'ils figurent sur une liste locale complémentaire, ou si l'évaluation des incidences Natura 2000 est demandée par l'autorité administrative (Code de l'Environnement art. L414.4 à L414.6).

La révision du Plan d'Occupation des Sols, POS, de Pin-Balma en PLU, prescrit par le conseil de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole, ne fait pas partie des activités figurant sur la liste nationale, ni sur la liste locale fixée par arrêté préfectoral du 11 mars 2011 pour le département de la Haute-Garonne. Le projet de révision du PLU de Pin-Balma n'est pas soumis à évaluation environnementale et ne se situe pas sur un site Natura 2000, mais doit toutefois faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 préalable et sommaire sur demande de la DDT31.

Cette notice d'incidence Natura 2000 figure dans les annexes du rapport de présentation.

4. Incidences et mesures sur le milieu agricole

L'agriculture demeure une composante et une activité économique non négligeable sur l'aire urbaine toulousaine. Pour conserver ces espaces agricoles, une attention particulière leur sera apportée afin d'assurer la pérennité et le maintien dans le temps de cet environnement de forte qualité écologique et paysagère.

Cette activité, en zone périurbaine devient rare, et elle a pourtant sa place autant pour l'agriculteur que pour les collectivités qui souhaitent mettre en avant la production locale et les circuits courts.

Pin-Balma fait donc figure d'exception, puisque 57 % du territoire de la commune est occupé par l'activité agricole. Ces espaces, inestimables pour une commune aussi proche de la ville centre, doivent être conservés.

La vocation agricole de ces territoires doit être maintenue et assurée à long terme. En effet, pour conserver une activité agricole pérenne, il faut garantir aux agriculteurs la durabilité de la vocation de leurs terres afin qu'ils puissent investir et développer leur exploitation.
Les projets urbains doivent limiter l'enclavement de ces terres agricoles, source d'interrogation sur la vocation à venir de la zone et donc de pression foncière créant une instabilité pour les agriculteurs.

Le projet communal va dans ce sens en programmant la création du Parc Naturel Urbain (PNU) de Toulouse Métropole sur son territoire. Représentant un projet d'intérêt d'agglomération, ce parc doit être un facteur d'identité pour la commune. Il doit permettre de maintenir, dynamiser et diversifier l'agriculture sur le territoire communal, en y introduisant de nouvelles fonctions agricoles. A terme, le parc permettra de maintenir une relation harmonieuse entre un paysage agricole vivant et productif, et une animation de parc originale, tissant des rapports entre ville et agriculture.
Le projet aura pour principales orientations :

- de traduire les obligations de préservation des espaces naturels et agricoles de l'agglomération toulousaine inscrites au SCoT et d'en constituer un site référent de la couronne verte du SCoT ;
- de proposer un projet qui sache retranscrire les politiques communautaires phares en matière de développement durable et de maintien d'une agriculture périurbaine dynamique.

Plus précisément, le PNU doit permettre de soutenir l'activité agricole, en y introduisant de nouvelles fonctions, telles que la diversification des systèmes de production et des pratiques culturales, mais aussi la création d'équipements socioculturels et de développement.

A ce stade, le projet couvrirait une surface de 223 hectares sur la commune, et s'étalerait du centre de la commune jusqu'au sud le long de la RD 50. Il engloberait des zones naturelles, des zones naturelles de loisir, et des zones agricoles, ainsi que quelques zones d'habitat.

Ce projet devra permettre de tisser des liens dans les rapports entre ville et agriculture, afin de soutenir l'activité agricole, ce qui permettra d'introduire de nouvelles fonctions économiques, paysagères et sociales à ces territoires.
Cet espace devra rester en lien avec le cœur de village, notamment pour les déplacements de machines agricoles. L'orientation d'aménagement du secteur 1AU « Pastoureau » va dans ce sens en prévoyant un accès des véhicules agricoles au PNU.

5. Incidences et mesures sur les déchets

Entre 1999 et 2006 la démographie locale a augmenté de 43,55 %, ce qui est non négligeable. En 2009, la population communale était de 946 habitants, etles hypothèses d'évolution démographique à l'horizon 2020 / 2030 prévoient une augmentation de 700 habitants, soit une population d'environ 1600 habitants.
De plus, les travaux du SCoT font ressortir un besoin d'accueil d'environ 218 000 nouveaux habitants (hypothèse haute) sur le territoire de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole. Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets et Assimilés prend en compte l'accroissement des nouveaux rejets générés par l'arrivée de ces nouveaux habitants. L'évolution du gisement des déchets ménagers et assimilés est en effet estimé à 3,49 % par an sur l'ensemble de la zone 1 du Plan Départemental des Déchet de la Haute Garonne, correspondant au périmètre géographique couvert par le syndicat mixte DECOSET, compte tenu du taux prévisionnel d'évolution de la population sur ce secteur (taux d'évolution de la population évalué sur ce secteur à 2,49).

À l'horizon 2012 et 2022, les prévisions des flux de déchets sur la zone 1 DECOSET sont les suivantes :

	2002	2012	2022
Total gisement captés	235 386 T	331 722 T	467 475 T
Valorisation matière	25 302 T 10.7 %	46 888 T 14.1 %	66 076 T 14.1 %
Valorisation organique	34 130 T 14.5 %	58 233 T 17.5 %	82 065 T 17.5 %
Incinération	114 346 T 48.6 %	153 025 T 46 %	215 649 T 46 %
Centre d'Enfouissement Technique	29 980 T 12.7 %	69 739 T 21 %	98 238 T 21 %

Sur la Zone 1 (DECOSET), l'objectif du recyclage matière des déchets d'emballages ménagers et les journaux-magazines est le suivant :

Emballage	Verre	Papier carton	Plastique	Acier	Aluminium	Journaux magazine	Totale valo-risable sec
En 2012	70 %	35 %	15 %	60 %	25 %	40 %	45 %

Les débouchés des recyclages secs sont :

- en ce qui concerne les emballages, la société Eco-Emballage qui apporte un soutien financier à la collectivité et assure la valorisation de tous les produits triés ;
- le marché local de la récupération (Verrerie Ouvrière d'Albi, papeteries Matussière et Forest, Sud – fer, Midi-Pyrénées recyclage …).

La valorisation organique concerne les déchets verts et les fermentescibles des ordures ménagères.

Trois types d'actions sont préconisés aux collectivités par le Plan Départemental d'Elimination des Déchets et Assimilés :

- Actions sur leurs propres établissements :
    - prévention de la nocivité des déchets ;
    - réduction des flux de leurs déchets ;
    - démarches de type verdissement ;
- Actions auprès des ménages ;
- Actions auprès des distributeurs ;

Depuis le 1er Janvier 2009, de nouvelles compétences ont été déléguées la Communauté Urbaine Toulouse Métropole (CUGT), et notamment la gestion des déchets. Ce transfert de compétences permettra d'effectuer des remaniements afin d'optimiser la gestion des déchets.

Par ailleurs, des dispositifs de collecte, d'élimination et de recyclage des déchets seront mis en œuvre par la commune pour desservir de façon satisfaisante les habitants. Des emplacements de points de récupération de verre seront notamment prévus dans les nouvelles opérations d'aménagement.

D'autre part, une grand partie des logements prévus étant constitués de pavillonnaire, le développement du compostage individuel pourra être une des mesures allant dans le sens d'une réduction de la quantité de déchets en amont.
Enfin, la commune possédant deux établissements de santé (« Les Placynes » et « Aufrery »), il faut rappeler que ceux-ci doivent éliminer leurs déchets d'activités de soins à risques infectieux séparément des autres ordures ménagères

Enfin, le Plan Départemental d'Elimination des Déchets et Assimilés impose un développement fort du compostage individuel. Cette technique constitue une alternative efficace à la collecte de la fraction fermentescible des ordures ménagères et des déchets verts produits dans les jardins. Le développement de cette pratique doit être encouragé et accompagné par les collectivités, c'est le cas des aides proposés par la CUGT.
Ce plan indique également l'importance de développer le marché du compost. Les besoins en matière organiques existent et sont considérables dans le département de la Haute Garonne compte tenu de la Surface Agricole Utile (SAU) spécialisée en production végétale.

6. Incidences et mesures sur le bruit

La limitation des effets du bruit passe en outre par la réduction de son émission, de sa propagation et de l'exposition des personnes. La prise en compte des préconisations liées aux voies bruyantes classées par arrêté préfectoral concourra à cet objectif et les mesures d'isolation acoustiques devront être prises en compte pour toute nouvelle construction. Des marges d'éloignement des nouvelles constructions seront prises en comptes dans le règlement du PLU.

Sur Pin-Balma, seul un axe, la RD 50 (au sud-est de la commune), est concerné par un classement sonore en raison des nuisances liées au trafic supporté par cet voie.
L'accueil d'une population nouvelle, avec les projets d'urbanisation destinés à l'habitat ou encore l'extension d'une zone d'activité en partie Ouest, ainsi que la création de nouvelles voiries, devraient engendrer potentiellement un surcroît de fréquentation et de circulation, et par conséquent un niveau sonore supérieur.

Afin d'en limiter les effets, le projet communal prévoit la mise en œuvre d'actions qui concourront à limiter les nuisances sonores, les déplacements en voiture ou à réduire les gênes occasionnées par le trafic routier :

- en assurant la desserte du futur PNU par des dessertes de transport en commun (ligne A/TAD 106, ligne 35), en mode doux, ou bien encore par la futur Ligne Urbaine Balma Est (LUBE) ;
- en prévoyant la création et le renforcement des liaisons douces (piétons et pistes cyclables) interquartiers piétonnes et cycles en lien avec le cœur villageois et les équipements actuels et futurs, les espaces de loisirs ou de nature (futur Parc Naturel Urbain), ainsi que le réseau communautaire piétons/cycles ;
- en développant le réseau vert sur l'ensemble du territoire communal en lien avec les autres communes ;
- en garantissant une protection des coulées vertes (« espaces tampons ») ;

Le projet prévoit également de maîtriser les déplacements en amont en développant et accueillant des équipements, services et commerces de proximité sur l'ensemble du territoire communal, avec une polarité forte en cœur de ville, et en favorisant la mixité des fonctions urbaines. Le projet communal détermine notamment la création de pôles de proximité structurants qui diminueront ainsi les besoins de mobilité quotidienne des habitants.

Toutefois, la promotion des liaisons douces ne passe pas uniquement par la création de cheminements. L'aménagement d'infrastructures (pistes cyclables, carrefours sécurisés, stationnements…) ainsi que des meilleures conditions de confort, de sécurité et d'efficacité sont un préalable indispensable au développement de ces modes de déplacement. Le projet communal prévoit ainsi de sécuriser des liaisons douces et d'en finaliser certaines améliorant la continuité.

Un tel projet d'aménagement favorise le rapprochement des services aux habitants et privilégie des formes urbaines plus compactes sur des secteurs desservis par les transports en commun.

7. Incidences et mesures sur le climat et la qualité de l'air

Le changement climatique est en effet au cœur des préoccupations internationales tant il surprend et inquiète par son ampleur et sa rapidité. Le lien entre le réchauffement climatique observé ces cinquante dernières années et les activités humaines est aujourd'hui reconnu. « Selon les prévisions, le climat pourrait se réchauffer de 1,4 à 5,8°C en un siècle. Il sera plus instable avec une augmentation de la fréquence, de l'intensité et de la durée des phénomènes climatiques extrêmes tels que les vagues de chaleur, la sécheresse, les précipitations provoquant des inondations… » (extrait du Plan Climat 2004-2012). Le gaz carbonique issu de la combustion des énergies fossiles est responsable à lui seul de 60% des gaz à effet de serre.

De plus, tous les aménagements inscrits dans le PADD et décrits dans le chapitre précédent (« bruit ») contribuent aussi à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air conformément aux mesures édictées dans le Plan de Protection de l'Atmosphère de 2006 et dans le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.

En outre, le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération toulousaine, approuvé par arrêté préfectoral le 24 avril 2006, a pour objectif d'améliorer la qualité de l'air en respectant les valeurs fixées par l'Union Européenne, et de mettre en œuvre des mesures adaptées aux spécificités de l'agglomération.

Le projet prend en compte les mesures édictées dans ce document puisqu'il prévoit :

- d'urbaniser dans le cœur de village, traversé par l'une des deux seules lignes de transport en commun traversant le territoire communal, afin de développer l'intermodalité ;
- de renforcer cette intermodalité en poursuivant l'aménagement de liaisons douces dans le centre, et notamment au sein de l'orientation d'aménagement du secteur 1AU « Pastoureau ».

Le plan communal prévoit aussi de créer et améliorer les liens entre quartiers par modes doux en s'appuyant sur les chemins existants et en créant des tronçons manquants.

La commune peut également diminuer ses émissions de gaz à effet de serre en réalisant des programmes d'économies d'énergie sur les bâtiments communaux, sur son éclairage public ou inciter les habitants à réaliser des économies d'énergie.

Des mesures en vue d'améliorer l'efficacité énergétique et d'intégrer des démarches de type « HQE » pourraient être prises notamment à travers le règlement du PLU. Le PLU s'attachera donc par son règlement et d'éventuelles recommandations urbaines et architecturales à favoriser les formes urbaines les moins consommatrices en énergie (optimisation de l'orientation bioclimatique des bâtiments) et à encourager des dispositifs techniques en faveur des économies d'énergies.

L'arrivée de population et d'activités nouvelles à Pin-Balma induira un accroissement des émissions de gaz à effet de serre, principalement émis par les chauffages et les transports motorisés.

Il conviendra d'inciter à l'utilisation rationnelle de l'énergie :

- en intégrant le climat, l'exposition au vent et au soleil, la topographie dans le choix des zones d'urbanisation future ;
- en incitant à une plus grande efficacité énergétique (bonne isolation thermique, systèmes performants pour le chauffage et l'éclairage, …).

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves pourra être recommandée conformément à la loi de juillet 2005 sur les orientations de la politique énergétique. À cet effet, le règlement du PLU pourra proposer des mesures adaptées à l'implantions et au fonctionnement d'énergies renouvelables (autoriser des pentes de toit, une hauteur, des aspects extérieurs différents dans le cas de procédés visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant le développement durable).

Rappelons par ailleurs que plus de 20% de la population française souffre d'allergie respiratoire. Ces allergies sont liées en partie à une relation entre pollution et pollens. La pollution peut à la fois agir sur les pollens en modifiant leur structure et par la même leur pouvoir allergisant, et sur les muqueuses respiratoires de l'homme en modifiant sa sensibilité immunologique aux grains de pollens. Afin de contribuer à la diminution des allergènes dans l'air, le PLU pourra conseiller de diversifier les plantations, en limitant la plantation d'espèces particulièrement allergisantes : cyprès, peupliers, …

8. Incidences et mesures sur les risques naturels et technologiques

L'ensemble des risques et nuisances potentielles a été inventorié sur le territoire et les orientations du PADD ont respecté les mesures de préventions qu'ils supposent.

La commune est principalement concernée par des risques naturels liés aux inondations de plaines dues à la Seillonne.
Le cours d'eau traverse le territoire du sud-est (au niveau de la route de Laganne) vers le nord-ouest (au niveau de la RD 56), en passant par le cœur de village (au niveau de la RD 70). Une partie de ce cœur de village, ainsi que le Poney Club de la Seillonne et les habitations qui le bordent pourront être impactés en cas de crue exceptionnelle.

Les objectifs globaux en matière de gestion des zones inondables sont les suivantes :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones inondables ;
- éviter tout endiguement ou remblaiement qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés ;
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval ;
- sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et de la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

Les orientations du PADD respectent ces objectifs ainsi que la mesure du SDAGE sur la gestion des risques de crues et d'inondation. Le règlement intègre les dispositions réglementaires liées à la CIZI affinée de 2007 sur la Seillonne, conformément au document de référence des services de l'Etat en région Midi Pyrénées. En effet l'impact des projets d'aménagement sur les débits d'eaux pluviales rejetées et sur l'imperméabilisation des sols sera maîtrisé par la mise en place de dispositifs adaptés.

Le projet communal prévoit aussi de limiter l'impact en cas d'inondation par deux équipements :

- la création d'une zone de stockage des eaux sous la forme d'un espace récréatif dans le cadre de la valorisation du « carré vert » en lien avec le PNU et la maison des associations ;
- la mise en place d'un bassin d'expansions des crues aménagé en espace vert de détente.

Le règlement intègre également sur tout le territoire communal, les dispositions inscrites dans le PPR sécheresse approuvé le 30/08/2005. La commune ne fait pas l'objet d'interdiction de construire, mais elle est soumise à des prescriptions constructives, essentiellement pour les habitations futures, dont le respect permettra de réduire considérablement les désordres causés au bâti. Le non-respect du PPR pourra conduire les propriétaires sinistrés à la perte du droit d'indemnisation, et ce malgré la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

9. Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine

Pin-Balma possède une identité paysagère marquée de type rural, et plus précisément par la présence importante de terres agricoles sur son territoire.

L'objectif majeur établit dans le projet communal, c'est justement de soutenir cette activité agricole, grâce à la mise en place du Parc Naturel Urbain de Toulouse Métropole, afin de maintenir et diversifier l'activité agricole « aux portes » de la ville centre.

Par ailleurs, le projet prévoit aussi de préserver l'image identitaire de Pin-Balma. Une attention particulière sera toutefois portée à l'intégration paysagère des futurs projets, puisque Pin-Balma bénéficie de nombreux atouts patrimoniaux naturels et paysagers ainsi que quelques ; les coteaux vallonnés et boisés du lauragais, le sud de la commune peu urbanisé mais possédant un bâti traditionnel non négligeable, les ruisseaux du Pin et de la Seillonne et leur végétation associée …

Le maintien de la valeur environnementale, architecturale et paysagère des sites, est à la base des différents projets d'urbanisation. Les dispositions réglementaires s'articulent autour de :

- la disposition, le volume, la hauteur des bâtiments,
- le traitement des façades notamment celles situées à proximités des 3 entités,
- le respect de l'unité architecturale,
- l'aménagement paysager s'intégrant à la topographie des sites,

Le PADD présente des orientations en faveur du paysage, du patrimoine et du cadre de vie à travers le réaménagement des espaces publics (place de la Mairie, et du Fort) et la création de nouveaux équipements qualitatifs (réhabilitation de l'ancienne mairie en centre culturel, construction de la salle des fêtes…).

La mise en place de végétation ou d'arbre dans l'espace public peut également être un moyen d'harmoniser les anciens et nouveaux pavillons tout en créant du lien et de la continuité.

Par ailleurs, la commune entend valoriser ses atouts naturels et patrimoniaux et cherche plus particulièrement à renforcer l'image des éléments du paysage marquant.

L'ensemble des mesures présentées dans le paragraphe sur le milieu naturel concourra également à la préservation et à la valorisation du paysage et patrimoine naturel de Pin-Balma (renforcement, préservation et conservation des espaces agricoles, des espaces naturels et boisés …).

Maison sous les arbres (zone Nh Nord)



10. Incidences et mesures sur le cadre de vie

Le développement de l'urbanisation et l'accroissement de la population ne seront pas sans incidence sur le cadre de vie des habitants de Pin-Balma.

Afin de réduire les effets, outre les actions visant à réduire les risques et nuisances et à améliorer les déplacements, le PADD prévoit de poursuivre le développement d'un habitat diversifié. La mixité urbaine et sociale permettra l'intégration de nouvelles populations dans la commune et renforcera l'ancrage de la population existante. Cette volonté s'illustre notamment par l'orientation d'aménagement prévu sur le secteur « Pastoureau » qui doit renforcer le cœur de village. En effet, deux secteurs d'habitat mixte collectif/groupé prévus sur ce secteur devront contenir un minimum de 40% de logements sociaux, avec un maximum de 6 logements par sous-secteurs. Cette volonté de maintien d'un parc de logements diversifié intégrera à la fois des populations d'horizons sociaux et d'âges différents en réponse aux nouveaux besoins et à l'évolution de la population.

Cette orientation s'inscrit dans les orientations d'agglomération du SDAT, du SCoT de l'agglomération toulousaine, du PLH (Plan Local d'Habitat)et du PDU (Plan de Déplacement Urbain)

D'autre part, la cohésion sociale se construit également au travers de la participation de la population à la vie citoyenne avec l'accès pour tous aux équipements et aux services. Continuer à favoriser l'implantation des services et des équipements de proximité de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire communal tout en confortant la polarité du cœur de village, tel est l'objectif de la commune notamment en accompagnant les quartiers nouveaux et les développements futur de l'accueil d'équipements et de services de proximité.

De plus, l'aménagement d'espaces publics et le renforcement du maillage doux inter quartier est facteur de lien social. La collectivité souhaite poursuivre la valorisation de lieux publics dans le cœur de village (bassins d'expansion des crues prévus sous la forme d'espaces verts récréatifs). Cela donne une importance à l'espace public et au végétal, offrir aux habitants des espaces de détente et de loisirs à proximité de leurs habitations, tel est l'enjeu du lien social. Le traitement paysager des nouveaux projets et la volonté de définir des espaces verts assurent le maintien d'une certaine qualité de vie.

Maison individuelle dans les bois (zone UBd)



Allée plantée menant au château (zone Nd)

