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

2 - Projet d'Aménagement et Développement Durable

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

Introduction 5

Les Principes fondateurs d'un développement urbain durable 5

Un projet commun et une vision globale du territoire
à l'échelle de l'aire urbaine 6

1 - Objectifs et enjeux des politiques communautaires pour un aménagement durable du territoire 7

1.1. Satisfaire les besoins en matière de logement dans un objectif de mixité sociale de diversité des fonctions urbaines et d'économie des ressources naturelles 8

1.2. Conforter l'attractivité et le rayonnement de la grande agglomération toulousaine 10

1.3. Favoriser la mobilité et l'accès à la ville pour tous pour une ville qui respire 11

1.4. Un développement maîtrisé pour une métropole qui valorise son cadre de vie 12

2 - Les enjeux communautaires à l'échelle du secteur de projet et de la commune 15

2.1. En matière de développement urbain, un « pôle » important pour le Sud-Ouest de l'Agglomération et le Grand Toulouse 16

2.2. En matière d'habitat, et plus particulièrement d'équilibre social de l'habitat 17

2.3. En matière de transportset plus particulièrement de cohérence urbanisme et transport 17

2.4. En matière d'environnement et de cadre de vie 18

3 - Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de la commune 21

Les quatre orientations générales d'urbanisme et d'aménagement du PADD 22

. Axe 1 : Dynamiser le noyau villageois 22

. Axe 2 : Accueillir de nouveaux habitants et éviter l'étalement urbain 22

. Axe 3 : Organiser les déplacements à l'échelle de la commune 25

. Axe 4 : Créer un Parc Naturel Urbain, facteur d'attractivité pour la commune et projet d'intérêt d'agglomération 29

. Synthèse des 4 axes 33

Introduction

Les principes fondateurs d'un développement urbain durable

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire en prenant en compte l'analyse de l'état initial de l'environnement du territoire de la Grande Agglomération Toulousaine établi dans le cadre de l'élaboration du PADD du SCOT en cours de révision.
Il exprime le projet sur lequel la commune et le Grand Toulouse souhaitent s'engager pour les années à venir. Clef de voûte du PLU, il fait l'objet d'un débat au sein du Conseil de Communauté et du Conseil Municipal, et permet de guider le processus d'élaboration du PLU dans son intégralité.

Ce projet est élaboré dans une logique de développement durable en prenant en compte la lutte contre le changement climatique, conformément aux articles L 110, L 121-1, et L 123-1 du Code de l'Urbanisme. Il intègre 2 principes fondamentaux :

→ L'équilibre

- Entre d'une part, le renouvellement urbain, développement urbain et rural, et d'autre part, la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages.

- Au niveau géographique entre emploi, habitat, commerces, services et équipements avec le souci de maîtriser les besoins de déplacements et la circulation automobile

- Avec une utilisation économe de l'espace, la préservation de l'environnement dans son acception la plus large (ressources naturelles, sites et paysages, patrimoine bâti, risques et nuisances…etc).

→ La satisfaction des besoins

- En matière de logements en répondant aux enjeux de diversité et de mixité sociale dans l'habitat et d'amélioration des performances énergétiques des logements.

- En matière d'activités économiques et de services d'intérêt collectif en favorisant la diversité des fonctions urbaines.

Un projet commun et une vision globale du territoire à l'échelle de l'aire urbaine

Les politiques publiques menées par le Grand Toulouse visent à assurer un développement équilibré du territoire communautaire inscrit dans un projet commun et une vision globale et partagée du territoire qui se lit à travers la démarche engagée dans le cadre du projet de schéma de cohérence territoriale.
Le PLU communautaire, à l'échelle de chaque commune, est chargé de garantir la faisabilité et permettre la mise en œuvre opérationnelle des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme défini au niveau intercommunal. Il s'inscrit en cohérence avec le projet de PADD du SCOT dont les orientations générales ont fait l'objet d'un débat en Comité syndical du SMEAT en avril 2009.
La dynamique intercommunale qui vise à poursuivre la construction d'un projet commun de territoire décliné selon les grands principes suivants :

Dynamisme pour que le territoire toulousain mérite son titre de métropole européenne.

Équilibre pour que le Grand Toulouse propose sur l'ensemble de son territoire une offre variée de logements, des activités économiques, des réseaux de transport en commun performants, des équipements et services publics de qualité.

Identité qui signe l'ancrage toulousain et permet de capitaliser sur les facteurs clés de succès de la métropole toulousaine.

Proximité pour garantir que les actions communautaires soient en prise avec les réalités locales, pour permettre aux Maires de garder la maîtrise de ce qui se passe sur leur territoire et maintenir voire améliorer la qualité des services publics offerts aux usagers notamment dans les services au quotidien.

Ce projet de territoire s'inscrit dans la démarche de schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.) engagée :

- A l'échelle de l'aire urbaine à travers de la réflexion InterSCoT portant sur plus de 400 communes
- A l'échelle de la Grande Agglomération Toulousaine à travers la révision du Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine intéressant 116 communes autour de Toulouse (SCOT central).

Dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT menée par le Syndicat Mixte d'Étude de l'Agglomération Toulousaine (SMEAT), 5 grands enjeux ont été identifiés :

- **Accueillir** la population et l'emploi.
- **Maîtriser** l'urbanisation.
- **Polariser** le développement préférentiellement sur les pôles bien desservis en transports en commun et dotés en équipements.
- **Relier** les différents pôles du territoire par la mise en place d'un système de transport et le développement des modes alternatifs à la voiture.
- **Piloter :** la gouvernance territoriale apparaît comme un enjeu majeur pour mettre en œuvre et réussir le projet de territoire.

1 - Objectifs et enjeux des politiques communautaires pour un aménagement durable du territoire

1.1. SATISFAIRE LES BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENT DANS UN OBJECTIF DE MIXITÉ SOCIALE, DE DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET D'ÉCONOMIE DES RESSOURCES NATURELLES

Entre extension urbaine maîtrisée et renouvellement urbain

Les travaux menés dans le cadre du SCOT font ressortir un besoin d'accueil d'environ 218 000 nouveaux habitants (hypothèse haute) et environ 100 000 emplois estimés à l'horizon de 2030 sur le territoire de la communauté urbaine.

Le Grand Toulouse doit par conséquent prévoir une capacité de production de logements de l'ordre de 6200 à 7200 logements par an.
Les P.L.U. communautaires devront ainsi s'inscrire dans une dynamique de besoin en logements croissant à satisfaire, et de diversification de l'offre d'habitat.

Le développement de l'agglomération devra se faire sur 2 types de territoires :

- Des territoires d'extension urbaine, les conditions de desserte en transports en commun étant un facteur déterminant pour les conditions d'urbanisation de ces zones.
- Des territoires de renouvellement urbain qui constituent l'enjeu principal pour les années à venir. Après avoir identifié ces secteurs, l'objectif est d'anticiper et permettre leur évolution ou leur requalification en fonction de leurs potentialités.

Un développement favorisant la diversité des fonctions urbaines

L'accueil de logements doit s'accompagner de l'accueil d'activités, de commerces de proximité et services d'intérêt collectif afin de faciliter l'intégration urbaine des populations. Le PLU doit donc favoriser la plus grande mixité d'usage des zones U et AU en prenant en compte toutefois un positionnement judicieux des zones artisanales et industrielles dans le souci d'éviter, pour les populations résidentes, les dangers et nuisances (bruit, odeurs…) liés à ce type d'activité.

Pour un habitat solidaire : le Programme local de l'habitat (PLH) et la charte de mixité sociale

Le PLH de l'agglomération toulousaine, approuvé en 2001, réajusté en 2005, vise à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale. Le financement des aides publiques au logement fait l'objet d'une convention entre le Grand Toulouse et l'État permettant de financer un objectif de production de plus de 13 000 logements sociaux sur la période 2006/2011. Le PLH est en cours de révision afin de fixer nouveaux objectifs et de les décliner territorialement.
Par ailleurs, le Grand Toulouse a mis en place **une charte de mixité sociale** visant à répartir de façon équilibrée et diversifiée les logements à l'échelle de chaque commune et entre les quartiers d'une même commune.
L'idée majeure étant de mettre l'accent, par le biais de l'attribution des aides à la pierre sur la production de programmes de logements accueillant des locataires de catégories socioprofessionnelles variées (financement par le Prêt Locatif à Usage Social accessible au ¾ des ménages).

La mixité sociale doit être intégrée dans le P.L.U. afin de tendre vers une offre de 20% de logement social dans toutes les communes en s'appuyant sur **des outils réglementaires** tels que :

- Les orientations d'aménagement ;
- Le règlement (plan de zonage et document écrit) :

    - Les articles 2 des zones U et/ou AU (Code de l'Urbanisme, art. L123-1.16)
    - La Servitude de Mixité Sociale (Code de l'Urbanisme, art. L123-2-b)
    - La majoration de COS pour les opérations de logements sociaux pour certains cas déterminés (Code de l'Urbanisme, art. L127.1)

Pour des logements à vivre, performants au niveau environnemental et d'un bon niveau de confort

Face à l'impératif d'une gestion économe de l'espace et de maîtrise de l'étalement urbain il convient de promouvoir des formes d'urbanisation alternatives au pavillonnaire en incitant des opérations mixtes et des logements diversifiés avec un double enjeu :

- encourager des logements individuels plus denses en conservant le caractère intime de ce type d'habitat.
- donner de l'individualité aux logements situés dans des opérations d'habitat collectif en favorisant la mixité des typologies et en évitant la multiplication de petits logements sur un même territoire.

La notion de qualité d'usage du logement doit donc être prise en compte tout comme la qualité des espaces communs ou cœur d'îlot.
La composition du plan de masse doit tenir compte du patrimoine naturel et intégrer, dès la phase de conception, les aspects bioclimatiques (orientation, vents, espaces verts, biodiversité, paysage….).

Les programmes de constructions doivent également intégrer les thématiques de la préservation des ressources (eau potable, eaux pluviales, utilisation d'énergies renouvelables et maîtrise de la dépense énergétique permettant de limiter la « précarité énergétique », matériaux…etc) et de la limitation des pollutions et nuisances (isolation acoustique, déchets…etc).

1.2. CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ET LE RAYONNEMENT DE LA GRANDE AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

En matière de développement économique, la stratégie du Grand Toulouse vise à :

- **Accueillir et accompagner les entreprises** en développant de nouvelles zones d'activité et en recomposant les sites industriels anciens et en accompagnant leurs mutations, en valorisant et structurant l'offre d'hébergement pour les entreprises (pépinières), en offrant des lieux d'implantations à l'économie résidentielle (artisanat, commerce, service de proximité) et en aménageant les plates - formes industrielles et technologiques des pôles de compétitivité
- **Faire émerger et fédérer de nouveaux pôles de compétences,**
- **Développer l'accès aux services numériques dans les opérations publiques d'aménagement**
- **Maîtriser l'urbanisme commercial**, composante essentielle du dynamisme et de la structuration du territoire. L'objectif est d'accueillir de manière équilibrée les différentes formes de commerces en portant une particulière attention sur l'évaluation des incidences des projets qui ont un impact en terme d'aménagement du territoire et de développement durable (qualité environnementale du projet et son insertion dans le réseau de transports en commun).
- **Maintenir et développer les commerces et services de proximité**.

    - Développer l'activité touristique et de loisirs s'appuyant sur le patrimoine naturel et bâti d'une part, et industriel d'autre part
    - Créer des équipements d'intérêt d'agglomération

Dans le domaine social, à travers la politique de la ville, le Grand Toulouse accompagne les politiques de prévention et d'éducation ainsi que le soutien aux personnes les plus fragilisées dans l'accès au droit ou vers un emploi durable (PLIE).

1.3. FAVORISER LA MOBILITÉ ET L'ACCÈS À LA VILLE POUR TOUS, POUR UNE VILLE QUI RESPIRE

L'application du principe de la cohérence Urbanisme-Transport

Un des grands enjeux de l'agglomération est de maîtriser son développement en évitant l'étalement urbain. L'objectif principal est par conséquent de lier toute ouverture à l'urbanisation à une réflexion préalable sur les conditions de dessertes en transport en commun des territoires concernés. Il s'agit également de promouvoir une intensification urbaine le long des axes de transport en commun en site propre.

Vers une meilleure organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement

Le Grand Toulouse, en tant que partenaire actif de la révision du PDU, et membre du syndicat mixte des transports en commun, veille à développer le réseau de transport en commun à travers chaque opération d'aménagement ou de requalification de voirie structurante.
Outre l'amélioration de l'accessibilité de tous à la ville, l'objectif est également de diminuer la pollution atmosphérique résultant de l'accroissement constant des déplacements en véhicules particuliers. Face à l'évidence que représente encore l'usage de l'automobile, il est indispensable de proposer un éventail de choix alternatifs et adaptés (multimodalité) et de mettre l'accent sur la possibilité d'utiliser plusieurs modes de transports au cours d'un même déplacement (intermodalité). Le développement du réseau vert et cyclable de l'agglomération prend également dans ce cadre toute son importance.
Enfin, que ce soit à l'échelle d'une opération d'aménagement ou à l'échelle d'un permis de construire, chaque projet doit intégrer les problématiques relatives aux livraisons de marchandises, aux stationnements des deux roues, motorisées ou non, et au stationnement des véhicules particuliers, en encourageant leur mutualisation chaque fois que cela est possible.

Vers un meilleur partage de l'espace public

L'espace public, créateur de lien social, joue un rôle structurant dans la construction et la vie de la cité. L'enjeu est donc de construire un espace urbain apaisé où cycles, piétons et automobilistes puissent cohabiter en toute liberté et en toute sécurité.
Il s'agit d'améliorer le réseau de voirie mais aussi et surtout de développer le réseau cyclable et d'assurer la qualité de l'espace public dans chaque opération d'aménagement.
Outre la maîtrise du foncier nécessaire, les PLU pourront donc comporter des emplacements réservés pour garantir la faisabilité des opérations nécessaires.

1.4. UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ POUR UNE MÉTROPOLE QUI VALORISE SON CADRE DE VIE

Le maintien d'un équilibre entre territoire agricole et développement urbain

Les territoires agricoles remplissent deux fonctions essentielles qu'il convient de prendre en compte :

- un rôle économique et social
- un espace de respiration et de qualité paysagère important pour le cadre de vie

Les enjeux sont donc :

- de définir les espaces agricoles à pérenniser et ceux qui peuvent faire l'objet de projets d'extension de l'urbanisation dans le respect de l'équilibre entre zones d'accueil résidentiel ou économiques, zones agricoles et zones naturelles.
- de réfléchir sur le devenir de l'agriculture périurbaine souvent située dans des territoires soumis à une forte pression foncière.

La création d'un maillage vert et la réalisation d'aménagements et d'équipements d'espaces de nature : un patrimoine écologique et paysager structurant

Le territoire de la grande agglomération est riche d'espaces naturels remarquables ou « ordinaires » qui ont une fonction environnementale (écologique et faunistique), éducative et sociale. Certains forment de véritables réservoirs de biodiversité et ont donc vocation à rester non urbanisés.
À coté de ce capital inaliénable, d'autres revêtent un intérêt écologique moindre et ne doivent pas répondre à une stricte logique de protection. Ils doivent cependant constituer un pilier du développement du territoire.
L'objectif est par conséquent de protéger ou préserver ces espaces de nature en fonction de leur type et de leurs fonctions et de les relier à travers un maillage « vert et bleu » cohérent et continu qui doit entretenir des relations avec les espaces à vocation urbaine.
L'amélioration du cadre de vie passe enfin par la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti.

La réduction des pollutions et la prise en compte des risques et des nuisances

Dans ce domaine, les objectifs consistent principalement à :

- Organiser l'espace et instaurer des règles d'urbanisme de façon à limiter l'exposition des populations aux risques (naturels ou technologiques) et aux nuisances (bruit, nuisance olfactive…).
- Contribuer à la maîtrise de la pollution de l'air par la promotion de la mixité des fonctions urbaines ayant pour corollaire le rapprochement entre les zones d'emplois et les secteurs d'habitat.
- Eliminer et valoriser des déchets ménagers. Chaque opération d'aménagement et chaque projet de construction doivent prendre en compte la problématique de collecte des ordures ménagères, industrielles, des déchets spéciaux… etc en intégrant les obligations de tri des déchets.

La politique dans le domaine de l'eau

- La protection de la ressource et la sécurisation de l'alimentation :

  - La maîtrise de la consommation d'eau notamment en matière d'habitat et la sécurisation des pompages et de l'alimentation en eau potable.
  - La gestion des eaux pluviales et des eaux usées. L'objectif est de *limiter l'impact de l'urbanisation sur le cycle de l'eau.* L'ensemble des préconisations du Grand Toulouse dans ce domaine s'inscrit directement dans la philosophie du développement durable en permettant la réalimentation de la nappe phréatique et l'amélioration de l'état des réseaux et en participant à la lutte contre les inondations. Parallèlement, le Grand Toulouse développe également les réseaux d'assainissement ainsi qu'un programme d'extension, de création de stations d'épuration en phase avec le développement urbain.

- La préservation des milieux aquatiques

  Le territoire du Grand Toulouse est traversé par la Garonne et de nombreux cours d'eau qu'il convient de préserver et aussi de considérer comme un fabuleux potentiel de création de nouveaux espaces récréatifs pour les habitants.

Pour conclure, le projet de territoire du Grand Toulouse se construit autour des axes suivants :

La maîtrise de l'occupation et de la fonction des espaces qui composent le territoire, et l'équilibre entre ces espaces. Il convient donc de :

- Préserver des espaces agricoles en identifiant les zones agricoles pérennes à enjeu, et en les protégeant de tout risque de destruction
- Affirmer une trame verte pour assurer la continuité des corridors écologiques
- Prévenir les risques en intégrant les documents de prévention dans la planification, en gérant de façon économe les ressources et en optimisant leur consommation et enfin en se réservant des possibilités de production et de transports des ressources alternatives, notamment.

L'organisation du développement urbain au regard d'une cohérence entre l'urbanisme et les déplacements. Il en ressort les enjeux suivants :

- Identifier et hiérarchiser des territoires en définissant des sites stratégiques de densification, au regard de leur situation dans la zone d'influence d'équipements, de centralités, de noyaux villageois et des transports en communs performants.
- Densifier ces territoires de projet pour permettre l'accueil d'habitants et d'emplois au travers des territoires d'extension et d'intensification urbaine
- Structurer le territoire du Grand Toulouse en bassins de consommation, de mobilité, de vie et autour de centralités urbaines.

Un système de déplacements qui doit pouvoir répondre en termes quantitatif et qualitatif aux objectifs d'accueil, de rayonnement et de densification de la métropole et qui doit être en cohérence avec le développement et l'équipement du territoire. Pour ce faire :

- le réseau de transports publics est appelé à évoluer dans le cadre notamment de la révision du plan de déplacement urbain,
- la programmation de création ou d'aménagement d'infrastructures multimodales se poursuivra de manière à rendre mieux accessibles les communes périphériques ; à permettre la densification du cœur de l'agglomération et à conforter un fonctionnement en bassins de vie autour de centralités.
- L'accessibilité régionale et européenne de la métropole tendra à être améliorée tant en terme de desserte ferrée, avec l'accompagnement de l'arrivée du T.G.V. qu'en terme de desserte aéroportuaire.

Il s'agit pour le Grand Toulouse, de s'impliquer plus encore dans un aménagement équilibré du territoire. Plusieurs outils permettent de mettre en œuvre les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement de la communauté urbaine :

- La création d'un syndicat mixte de transport en commun associant tous les partenaires institutionnels compétents en matière de transport collectif (transport urbain et interurbain, chemin de fer, bus, métro, tramway, etc)

- La maîtrise du foncier avec :
  - le Droit de Préemption Urbain
  - la création de zones d'aménagement différé ou de réserves foncières (Déclaration d'Utilité Publique)
  - l'acquisition du foncier et le portage de terrains grâce à l'Etablissement Public Foncier Local (E.P.F.L.)
  - la création d'emplacements réservés au bénéfice du Grand Toulouse ou de l'EPFL

- La réalisation d'opération d'aménagement. Le Grand Toulouse, en tant que maître d'ouvrage, réalise des opérations d'aménagement (Zone d'Aménagement Concerté, lotissement, Programme d'Aménagement d'Ensemble) qui assurent la maîtrise de l'urbanisation par la collectivité publique.

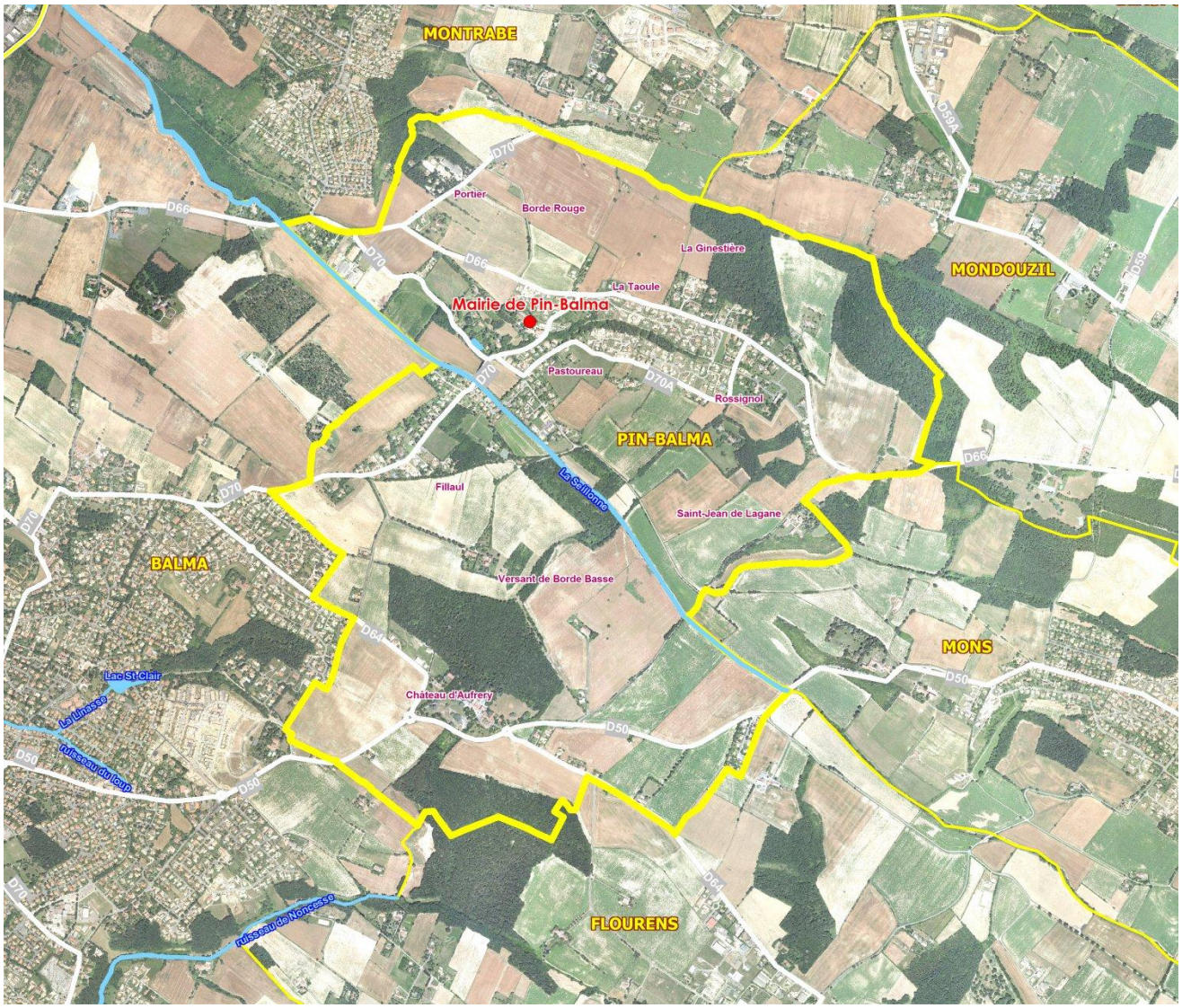
Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil essentiel pour la mise en œuvre du projet de territoire en permettant aux grandes orientations politiques de trouver des traductions concrètes opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

L'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme est un travail qui nécessite une étroite collaboration entre la communauté Urbaine et les communes. Ainsi, le Grand Toulouse gèrera les procédures d'adaptation des documents de planification en concertation avec chacune des communes concernées, conformément à l'article L123-18 du code de l'urbanisme.

2 - Les enjeux communautaires à l'échelle du secteur de projet et de la commune

2.1. EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

La commune de Pin Balma se situe à l'Est de Toulouse, à une dizaine de km de Toulouse. Située à proximité de communes en plein développement urbain (Balma, Saint-Orens de Gameville, ..). Elle a su conserver son cadre naturel puisque 57 % de la surface de la commune sont destinés à de l'activité agricole.



2.2. EN MATIÈRE D'HABITAT, ET PLUS PARTICULIÈREMENT D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Le nouveau PLH (Programme Local de l'Habitat) en cours d'élaboration pour la période 2010-2015 comprendra un programme d'actions défini pour chaque commune qui précisera, en cohérence avec les objectifs du SCOT, le nombre et le type de logements à construire, les dispositifs opérationnels envisagés et les moyens financiers nécessaires.
Pour la commune de Pin-Balma, le nouveau programme d'actions du PLH devrait fixer un objectif de 50 logements sur le période 2010-2015 dont 20 à 25 % de logements locatifs sociaux.

2.3. EN MATIÈRE DE TRANSPORTSET PLUS PARTICULIÈREMENT DE COHÉRENCE URBANISME ET TRANSPORT

. Voirie :

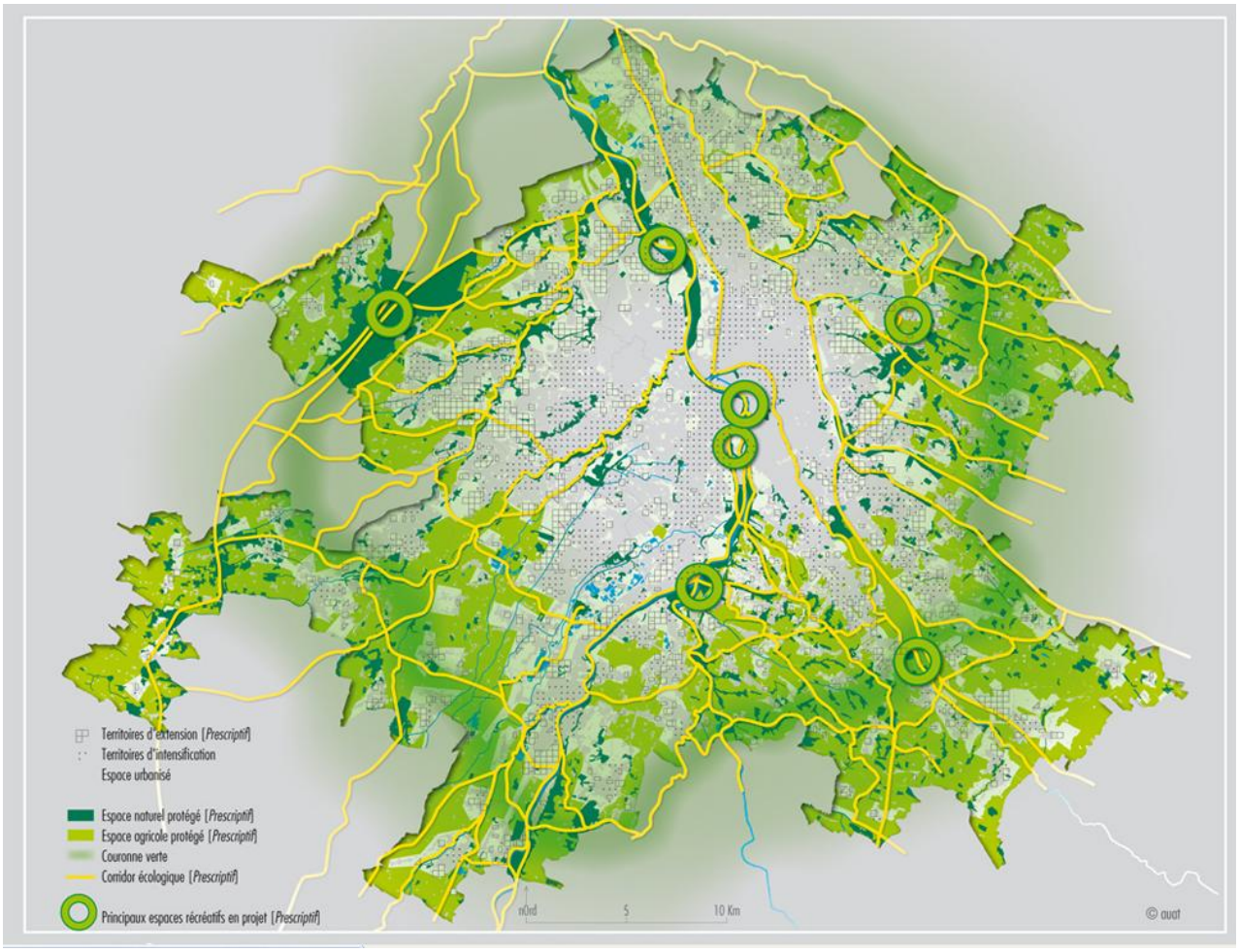
La commune de Pin Balma se situe à proximité d'un projet de voirie structurante d'intérêt d'agglomération : la LUBE, « Liaison Urbaine Balma Est ».
Ce projet de boulevard urbain à créer est inscrit dans le Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine (SDAT) et repris dans le Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration.
Son objectif est de compléter le réseau de voies communautaires et routes départementales existantes pour réaliser un maillage complet de ce secteur de l'agglomération.
Ce projet relie la RD 826 à la RD 112.

. Réseau cyclable et piétonnier

Le Schéma directeur du réseau cyclable et vert du Grand Toulouse approuvé par le Conseil de Communauté du Grand Toulouse le 29 mars 2004 a pour objectif de relier les centres-villes des communes entre elles et assurer un meilleur maillage du réseau cyclable et vert du Grand Toulouse
Dans ce cadre, la commune de Pin Balma est concernée par deux itinéraires cyclables majeurs inscrits dans ce schéma :
- un axe sur la RD 70 destiné à rejoindre la commune de Balma,
- un axe le long de la Seillonne destiné à assurer une continuité piétonne-cycle sur les bords de la Seillonne.

2.4. EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT ET DE CADRE DE VIE

Sur le secteur Est de l'agglomération, et en particulier la commune de Pin Balma, l'espace agricole et naturel est encore très présent et mérite d'être protégé. Cette volonté est inscrite dans le projet de SCOT arrêté le 9 juillet 2010 (carte ci-dessous).



. Un projet de Parc Naturel Urbain

Le Grand Toulouse, en collaboration avec la commune de Pin Balma, élabore un projet de Parc sur la commune. L'objectif est d'offrir à la population urbaine un lieu de détente, de valorisation, de découverte dans un espace rural remarquable.

Le principe de ce parc est de maintenir en relation harmonieuse un paysage agricole vivant et productif avec une animation du parc originale, tissant des rapports entre ville et agriculture.

Ce parc sera phasé dans le temps et évolutif dans l'espace.
Il sera tout d'abord élaboré à partir d'une zone d'accueil du public autour d'une maison du parc où se dérouleront des animations, expositions, ….
Puis le périmètre du parc pourra être élargi au fil des années vers un périmètre d'exploitation agricole puis un périmètre plus large où un partenariat avec les propriétaires exploitants pourra être établi.

Ce parc sera accessible par différents modes de transport :

- Les transports doux, grâce notamment à l'aménagement de pistes cyclables,
- Les transports en commun adaptables, à partir de la ligne de métro A relayée par un transport à la demande adapté,
- La voiture, plusieurs aires de stationnement seront aménagées et réparties tout autour du parc.

A l'intérieur du parc, seront créés des cheminements sur l'ensemble du territoire dans le respect des structures agricoles.

3 - Les orientations d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de la commune

LES QUATRE ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont définies dans le respect des grands objectifs de la loi SRU énoncés aux articles L.110 et L.121 du code de l'urbanisme. Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune pour les dix années à venir.

Le PADD identifie quatre grandes orientations :

Axe 1 : Dynamiser le noyau villageois

Dynamiser le village autour de trois pôles :

1. Le centre administratif (mairie, église) à conforter et à valoriser en lien avec le bas du village (espaces publics, liaisons, aménagement paysager, …).

2. Valoriser le carré vert en lien avec le PNU et la Maison des Associations.

3. Développer le secteur des sports, améliorer l'existant et prévoir l'accueil de nouveaux équipements (salle polyvalente éventuelle, …).

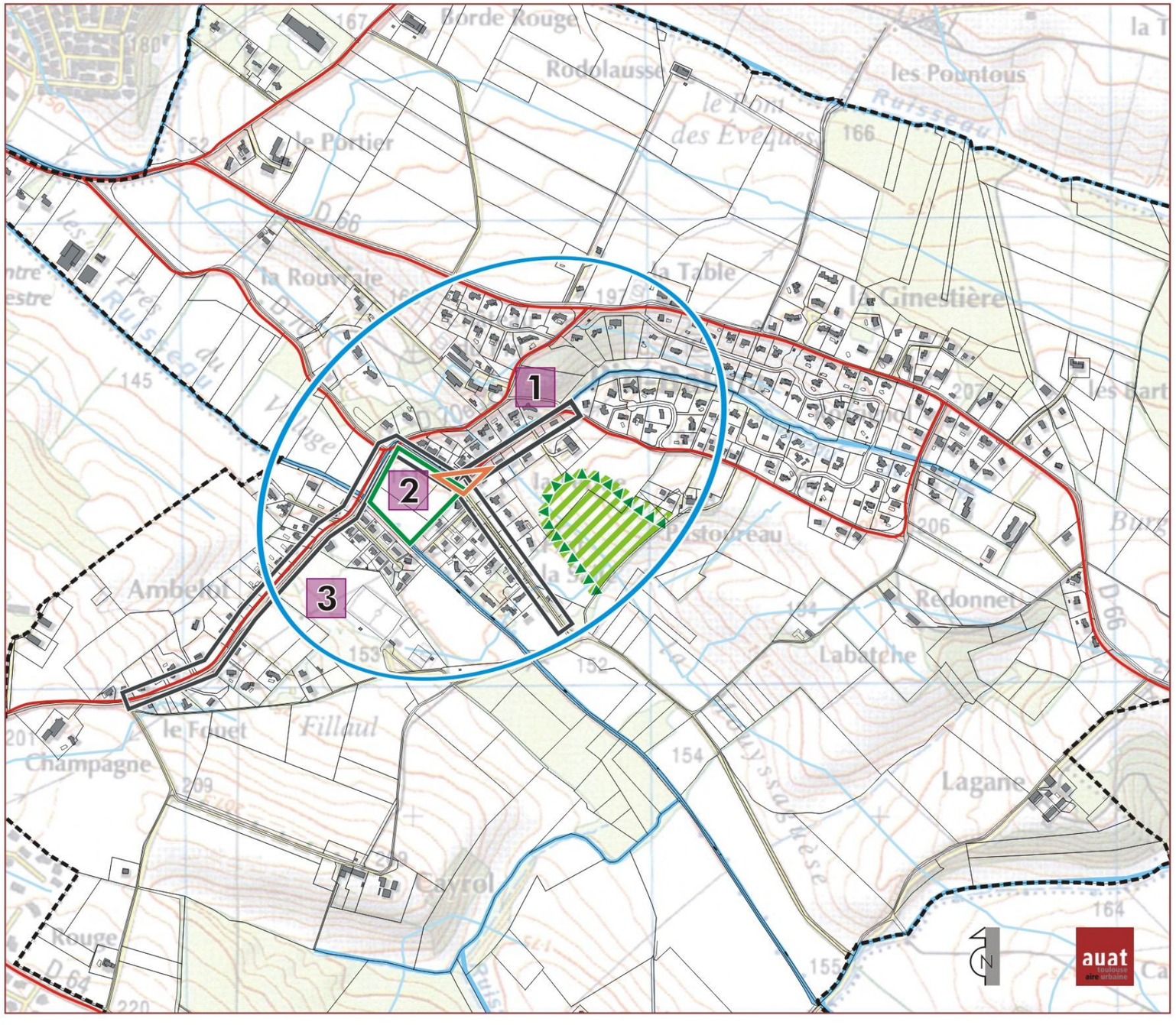
Axe 2 : Accueillir de nouveaux habitants et éviter l'étalement urbain

1. Éviter l'étalement urbain en favorisant les continuités urbaines et en remplissant les « dents creuses » (une vingtaine d'hectares environ de capacité).

2. Proposer de nouvelles formes urbaines (densités) en cohérence avec la topographie et la typologie existante et le SCoT.

3. Produire du logement social conformément au PLH du Grand Toulouse.

4. Conforter les équipements de santés « Aufréry » et « les Placynes »



Axe 1 - Dynamiser le noyau villageois

Centralité à conforter autour de trois pôles :

1 - le centre administratif (mairie, église)

2 - la valorisation du "carré vert" et la maison des associations

3 - le développement du secteur des terrains de sport et l'accueil de nouveaux équipements

Axes structurants à renforcer

Place à créer

Centralité verte à valoriser

Lien avec les zones naturelles

Lien avec le PNU

Eléments de repère :

Réseau primaire

Cours d'eau

Limite communale

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

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.**

2. **Assurer la desserte du PNU et sa circulation interne en cohérence avec les objectifs du projet de PNU.**

PREMIÈRES PISTES DE DESSERTE ET DE CIRCULATION INTERNE :

- **En transports en commun, qui pourraient être adaptés pour desservir ce projet :**

  - La ligne A du métro (Gramont) relayée par le TAD 106 adapté. Départ toutes les ½ heures de Balma Gramont, le parc pourrait être desservi systématiquement.

  - La ligne 35 (aux heures de pointe).

- **En modes doux depuis le métro Gramont (ligne A) jusqu'à l'accueil du parc :**

  - Aménagement d'une piste modes doux le long des RD 64 (réalisée en partie) et 70 (taxis écologiques, voiturettes écologiques, vélos en location à Gramont et à l'accueil du PNU).

- **En voiture :**

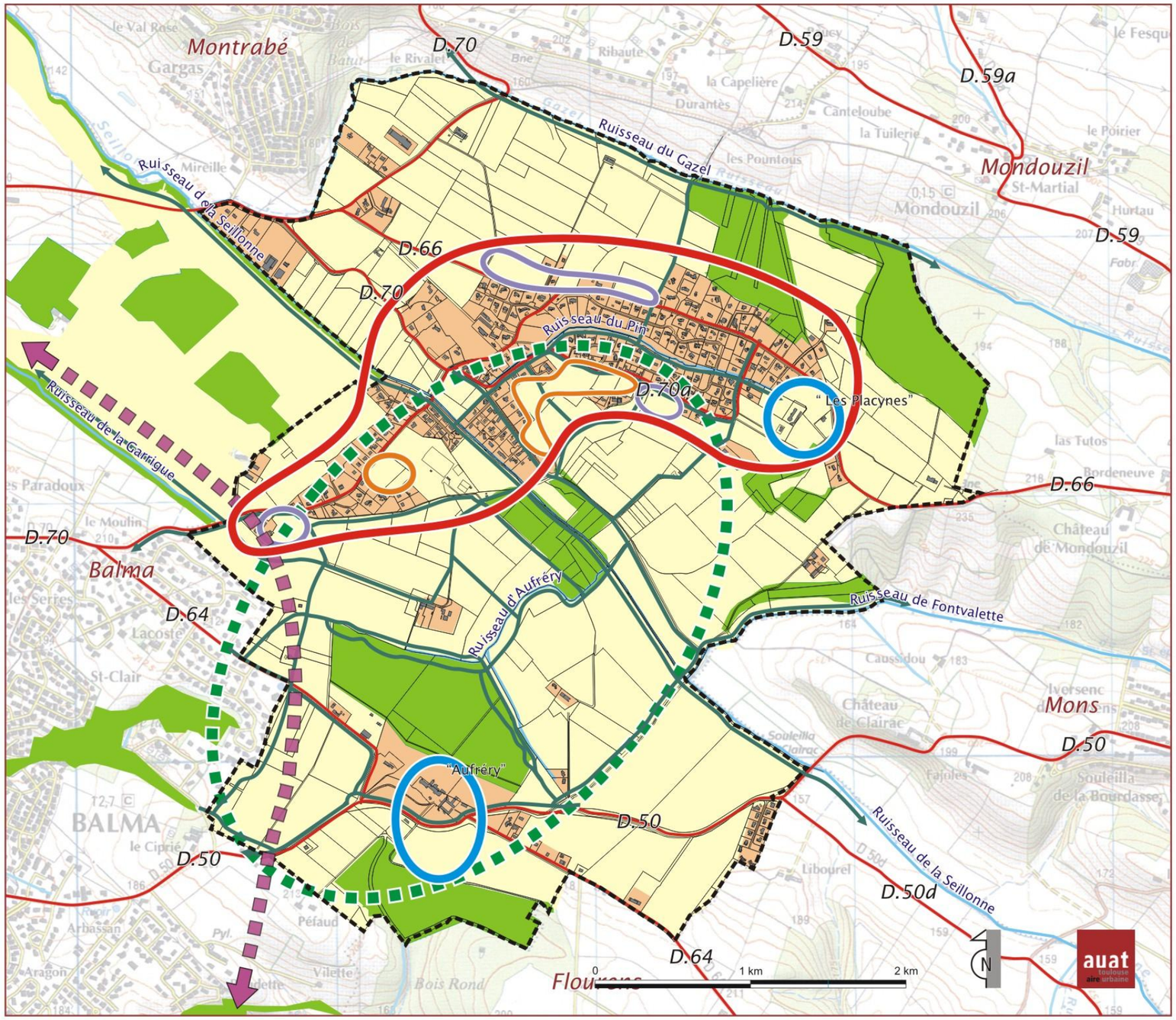
  - À partir des échangeurs de la rocade Gramont, Balma centre et Lasbordes, par les départementales 50, 64 et 70 et à terme par la **Liaison Urbaine de Balma Est**

  - 5 parkings paysagers répartis autour du parc.

- **En interne :**

  - Par modes doux ; à pied, à vélos et à cheval en s'appuyant sur les chemins existants et en créant des tronçons manquants.

3. **Prendre en compte la réalisation de la LUBE (Liaison Urbaine de Balma Est) : les fonctions principales de cette future infrastructure sont de :**
   - 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



Axes 2 et 3 - Eviter l'étalement urbain et organiser les déplacements

Eviter l'étalement urbain

Urbaniser en continuité du noyau villageois et produire du logement social conformément au P.L.H:
- avant 2020
- après 2020

Poursuivre et améliorer les liens entre les quartiers et développer le réseau communautaire piétons/cycles

Prendre en compte la création de la LUBE

Développer les 2 pôles santés

Parc Naturel Urbain

► *Eléments de repère :*

Réseau primaire
Cours d'eau
Limite communale

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

57 % de la surface totale de la commune de Pin Balma est destiné à l'activité agricole .Les corridors écologiques inscrits au SCOT seront préservés et mis en valeur.
Afin de préserver et mettre en valeur ces terres agricoles, sera créé un « Parc Naturel Urbain ». Celui-ci représentera un projet d'intérêt d'agglomération et sera facteur **d'identité** pour la commune.

L'objectif est de soutenir l'activité agricole et préserver une identité agricole du territoire dans toutes ses fonctions (économiques, paysagères, sociales, …).
Le principe général de ce parc 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. Ce parc aura une fonction pédagogique et expérimentale, notamment pour des projets agricoles se voulant innovants et exemplaires en matière de développement durable.

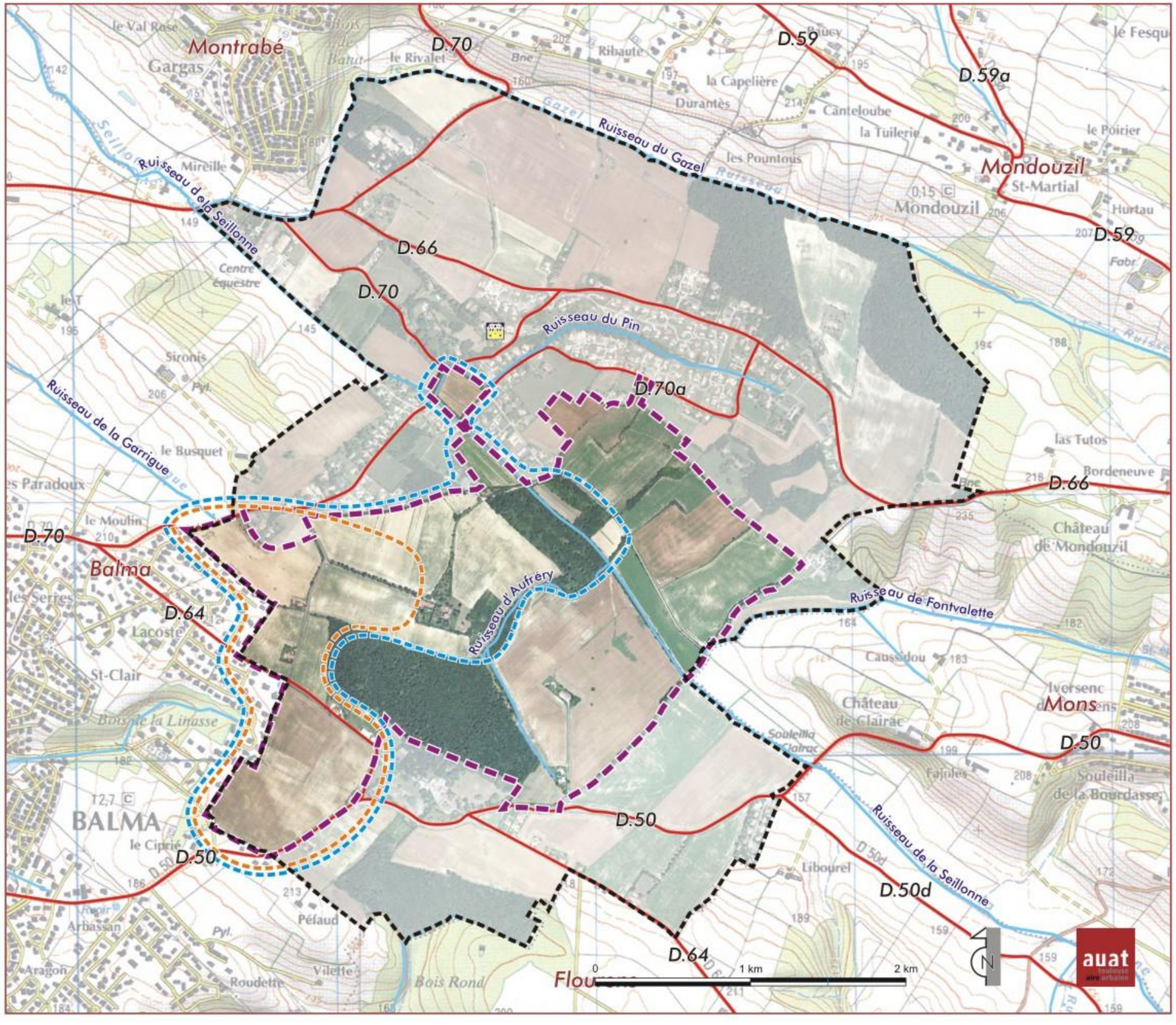
Les principes du projet de parc :

- 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.

Axe 4 - Créer un Parc Naturel Urbain facteur d'identité pour la commune et projet d'interêt d'agglomération

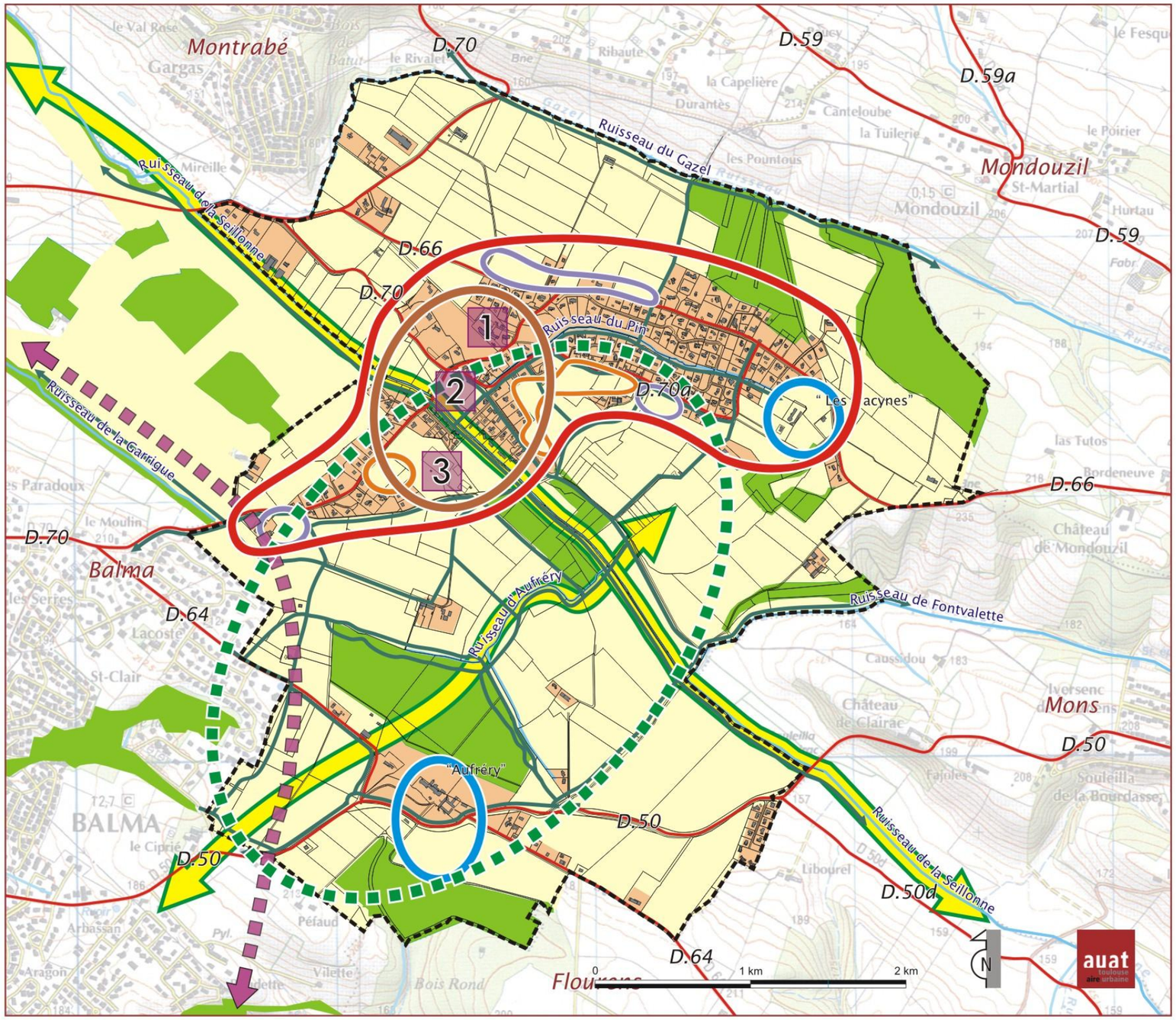


- Périmètre de projet agricole en partenariat avec les agriculteurs
- Périmètre d'exploitation agricole
- Périmètre d' accueil du parc

► Eléments de repère :

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

Synthèse des 4 axes



- Axe 1 - Dynamiser le noyau villageois
- Axe 2 - Accueillir de nouveaux habitants
  - avant 2020
  - après 2020
- Eviter l'étalement urbain
- Développer les deux pôles santé
- Axe 3 - Organiser les déplacements à l'échelle de la commune
- Axe 4 - Créer un Parc Naturel Urbain facteur d'identité pour la commune et projet d'intérêt d'agglomération
- Préservation et mise en valeur des corridors écologiques inscrits au SCoT

► Eléments de repère :

- Réseau primaire
- Cours d'eau
- Limite communale