

Direction de la Planification et de l'Urbanisme  
Service de la Réglementation Urbaine



Pin-Balma

# Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par DCC le 29 novembre 2012

## **1<sup>ère</sup> Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 17/12/2015**

### **1 - Rapport de présentation**

#### **- Notice explicative**



**aua / T**oulouse  
aire urbaine

**toulouse**  
métropole

**Toulouse Métropole**  
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821  
31505 Toulouse Cedex 5  
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01  
[www.toulouse-metropole.fr](http://www.toulouse-metropole.fr)



# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Préambule et objet de la présente procédure.....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>1 - Présentation de la commune – Contexte général .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>1.1. Le contexte communal.....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>1.2. Maîtrise foncière et potentiels de développement urbain .....</b>  | <b>3</b>  |
| 1.2.1. Les secteurs potentiels de développement urbain.....  | 4         |
| 1.2.2. Le PADD .....   | 5         |
| 1.2.3. Bilan de la consommation foncière .....   | 6         |
| <b>1.3. Les réseaux .....</b>  | <b>7</b>  |
| 1.3.1. Le réseau de voirie.....  | 7         |
| 1.3.2. Le réseau de transport en commun .....  | 7         |
| 1.3.3. Accessibilité / Desserte.....   | 8         |
| 1.3.4. Assainissement et eau potable.....  | 8         |
| <b>2 - Compatibilité avec les documents supra-communaux et les<br/>secteurs potentiellement ouverts à l'urbanisation .....</b> | <b>9</b>  |
| <b>2.1. Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine .....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>2.2. Le PLH .....</b>   | <b>11</b> |
| 2.2.1. Objectifs territorialisés.....  | 11        |
| 2.2.2. Le programme d'actions thématiques .....  | 12        |
| <b>2.3. Le Contrat d'Axe .....</b>   | <b>12</b> |
| 2.3.1 Territoire du Contrat d'Axe n°6.....   | 14        |
| 2.3.2. Périmètre du contrat d'axe n°6.....   | 15        |
| 2.3.3. Traduction des projets de desserte TC à l'échelle du secteur concerné .....   | 16        |
| 2.3.4. Diagnostic territorial sommaire.....  | 16        |
| 2.3.5. Environnement et structuration du territoire.....   | 17        |
| 2.3.6. Occupation du sol et foncier disponible .....   | 18        |
| 2.3.7. Équipements, services et commerces .....  | 18        |
| <b>2.4. Identification des secteurs prioritaires pour l'ouverture à l'urbanisation .....</b>                                   | <b>20</b> |
| 2.4.1. Justification des secteurs de développement privilégiés .....   | 20        |
| <b>3 - Le projet de déplacement de la clinique d'Aufréry .....</b>   | <b>21</b> |
| <b>3.1. Présentation du projet par l'exploitant.....</b>   | <b>21</b> |
| <b>3.2. Présentation architecturale et intégration paysagère .....</b>   | <b>23</b> |
| <b>3.3. Le site.....</b>   | <b>27</b> |
| <b>4 - Modification du règlement écrit .....</b>   | <b>28</b> |
| <b>5 - Création d'une orientation d'aménagement .....</b>  | <b>35</b> |
| <b>6 - Modification du zonage .....</b>  | <b>36</b> |
| <b>7 - Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS)<br/>et de la taille minimale des parcelles .....</b>             | <b>37</b> |
| <b>8 - Remplacement de la SHON (Surface Hors Œuvre Nette)<br/>par la SP (Surface de Plancher) .....</b>                        | <b>37</b> |
| <b>9 - Mise à jour des annexes du PLU : actualisation du classement<br/>des « voies bruyantes » .....</b>                      | <b>37</b> |
| <b>10 - Mise à jour des emplacements réservés.....</b>   | <b>38</b> |
| <b>11 - Document graphique : plan de zone modifié .....</b>  | <b>40</b> |
| <b>12 - Incidence du projet de première modification sur<br/>l'environnement .....</b>   | <b>41</b> |
| <b>12.1. Rappel de l'état initial de l'environnement .....</b>   | <b>41</b> |
| <b>12.2. Incidence du projet de modification du PLU sur l'environnement.....</b>   | <b>44</b> |
| <b>12.3. Incidence du projet de modification du PLU sur le réseau Natura 2000.....</b>   | <b>45</b> |

## **Préambule et objet de la présente procédure**

### **Contexte général**

La commune de Pin-Balma est dotée du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 29 novembre 2012.

Cette première procédure de modification est engagée sur la responsabilité de Toulouse métropole et en association avec la commune de Pin-Balma.

Cette procédure a pour objectif l'ouverture d'un demi-pixel situé au sud de la commune (zone fermée AUSO).

La modification envisagée est la procédure adaptée, car conformément aux articles L 123-13 et suivants du Code de l'Urbanisme, il n'est pas porté atteinte aux orientations générales du PADD, du PLU ni à son économie générale Axe 2 « développer les pôles santé ».

Également, le projet ne contribue pas à réduire un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Ce projet n'entraîne aucune réduction d'un espace boisé ou d'une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels.

Couverte par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, la procédure a été construite en tenant compte des documents approuvés le 15 juin 2012 et modifiés le 12 décembre 2013.

### **L'objet de la présente procédure**

La clinique d'Aufréry souhaite transférer son activité dans de nouveaux locaux à construire sur le terrain situé en face de la clinique actuelle.

Outre la nécessité de réaliser une modification du PLU pour ouvrir ce secteur, cette procédure est également liée à l'inscription au SCoT du contrat d'axe n°6 de la LUBE.

Transformation de la zone AUSO en 1 AUS destinée à accueillir des activités médicales et paramédicales.

# **1 - Présentation de la commune – Contexte général**

## **1.1. Le contexte communal**

Pin-Balma s'étend sur une superficie de 666 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 de Toulouse, (à 10 kilomètres environ de la place du capitole), ainsi que 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 située 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.

Cette forme d'urbanisation a continué par la suite à se développer à une époque plus récente en entrée de ville.

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

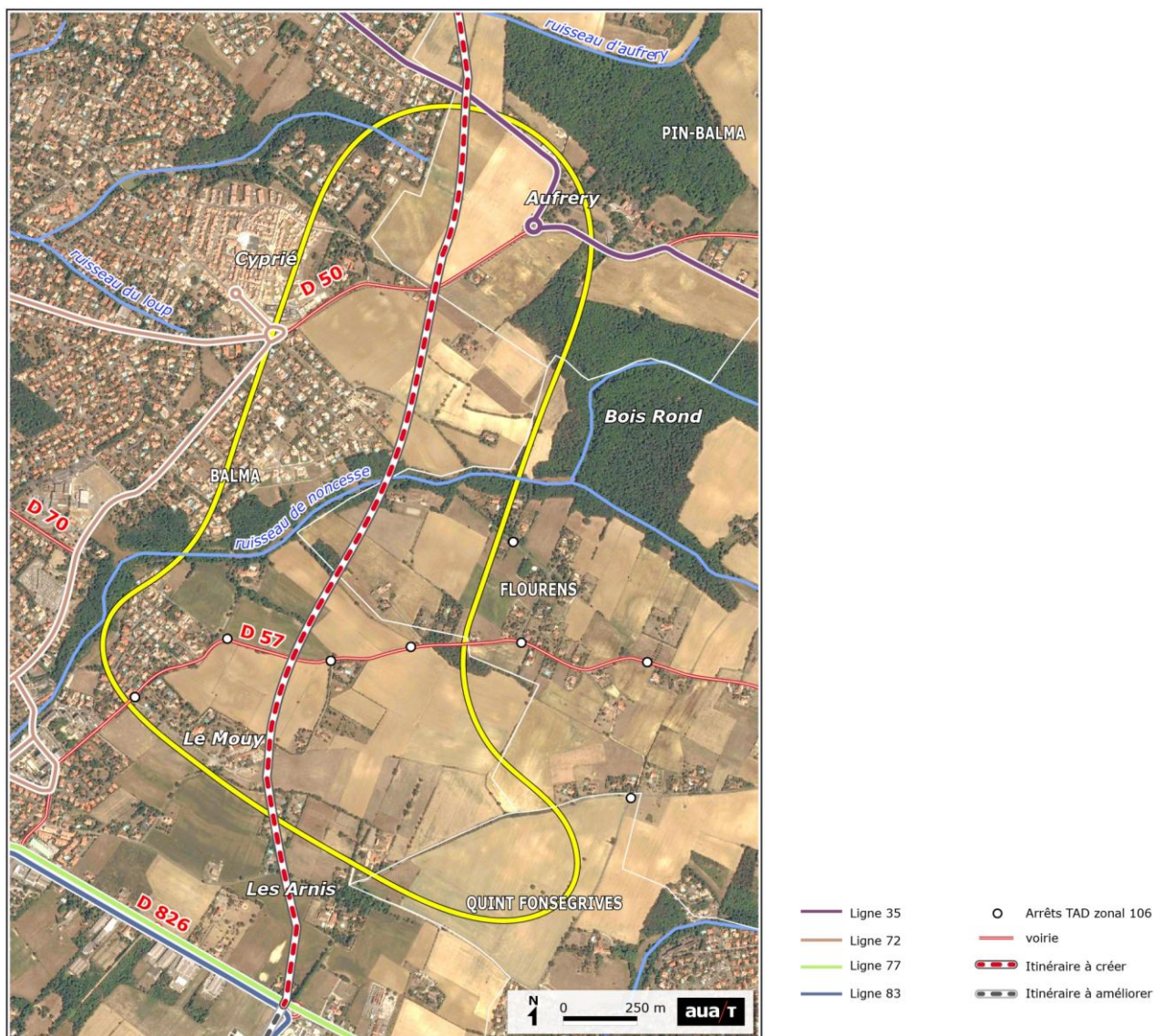
Le territoire étudié est limité :

- Au nord par les communes de Mondouzil et Montrabé,
- À l'ouest par la commune de Balma,
- Au sud-est par les communes de Mons et Flourens.

## **1.2. Maîtrise foncière et potentiels de développement urbain**

Le PLU de Pin-Balma, approuvé le 29 novembre 2012, repose sur plusieurs piliers : dynamiser le noyau villageois, anticiper les zones d'urbanisation, organiser les déplacements à l'échelle communale, et créer un Parc Naturel Agricole d'intérêt d'agglomération qui consolide l'identité de la commune. Si les territoires d'accueil des nouveaux habitants avant 2020 se greffent au cœur de la commune, le développement urbain à long terme vise à prendre en compte la création de la LUBE, précisément à l'intersection avec la RD 70 qui correspond à l'extrémité Sud-est du Contrat d'axe n°5. Une importance est également donnée au renforcement des pôles de santé.





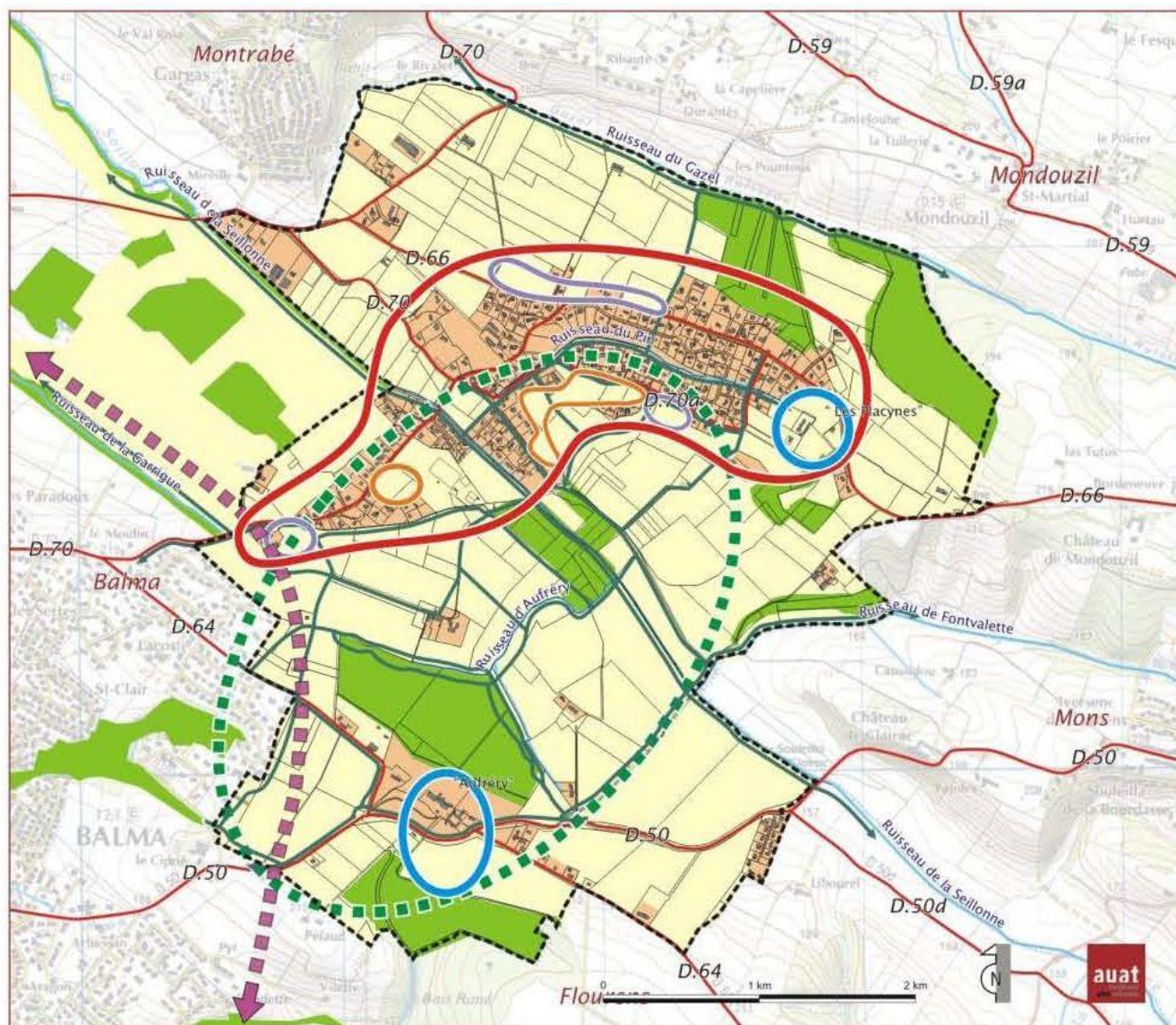
### 1.2.1. Les secteurs potentiels de développement urbain

Les trois grands secteurs de projet sont situés autour de l'urbanisation existante et représentent 8,89 hectares (soit un pixel) et correspondent à un accroissement de population de 350 habitants à l'horizon 2020.

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Superficie :               | 660 hectares  |
| Population :               | 950 habitants (2012)                                |
| Densité :                  | 1,43 habitant à l'hectare                           |
| Nombre de logements :      | 320 logements en 2009                               |
| Nombre d'emplois :         | 178 en 2009 (source UNEDIC)                         |
| Situation administrative : | Canton 10 de Toulouse<br>Arrondissement de Toulouse |



### 1.2.2. Le PADD



#### 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 santé
- ■ ■ Parc Naturel Urbain

#### ► Eléments de repère :

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

Le transfert de la clinique d'Aufréry est inscrit dans les orientations du PADD.

### **1.2.3. Bilan de la consommation foncière**

Le périmètre de la Ville intense à horizon 2030 s'étend jusqu'au lieu-dit d'Aufréry, sur la commune de Pin-Balma, qui fait l'objet d'un demi-pixel à vocation économique.

Selon le projet de modification du PLU en cours, les évolutions à venir sur Pin-Balma se traduisent par l'ouverture à l'urbanisation d'un demi-pixel au Sud-ouest de la commune représentant environ 6 % des potentialités du Contrat d'axe n°6.

Sur l'ensemble du contrat d'axe, on dispose de 8,5 pixels qui sont implantés sur des zones AU, A et N, d'où la limitation à 5,8 % (soit 6%) des potentialités ( $8,5 \text{ pixels} \times 9 \text{ ha} : 76,5 / 4,5 = 5,8 \%$ ).

Ainsi l'urbanisation d'un **½ pixel à vocation économique dédiée** du secteur d'Aufréry, apparaît, par :

- sa taille limitée (6 % du potentiel du Contrat d'Axe),
- sa vocation spécifique de service médical,
- sa desserte actuelle (ligne 35),

de nature à préserver la cohérence urbanisation / transport, qui sera trouvée à terme dans la partie sud du périmètre de ce Contrat d'axe.



### 1.3. Les réseaux

#### 1.3.1. Le réseau de voirie

Le territoire du Contrat d'axe n°6 est encadré par l'autoroute A68, environ 4 km au Nord, et par le Périphérique de Toulouse, environ 2 km à l'Ouest. Outre ces deux infrastructures lourdes qui garantissent son accessibilité, ce secteur est desservi par un autre axe structurant l'Est toulousain : la Route de Castres, qui correspond à l'ancienne RN 126 déclassée en route départementale (RD 826) depuis 2005.

Le BSP Secteur-Est, en service dans son intégralité depuis 2007, emprunte la RD 826 où il alterne certaines sections en bidirectionnel. Au-delà, son tracé vers la station de Balma Gramont se fait intégralement sur deux voies dédiées.

Comme mentionné précédemment, le secteur est aussi traversé par les RD 57 et 50. Plus au nord, la RD 70 descend également sur le centre-ville tandis que la RD 112 dessert directement l'entrée nord de Balma.

La LUBE partira du giratoire de Ribaute, point de raccordement avec la future liaison LMSE/Secteur-Est. L'ensemble de la voirie et des intersections sera à aménager intégralement, et prendra la forme d'un boulevard urbain qui permettra de s'intégrer au site en atténuant l'effet de contournement de Balma.

#### 1.3.2. Le réseau de transport en commun

L'absence d'urbanisation sur ce territoire périphérique pourtant peu éloigné du cœur d'agglomération implique que le réseau de transport en commun soit actuellement orienté vers les principaux pôles alentours.

Si plusieurs lignes du réseau Tisséo desservent l'est de Toulouse Métropole, notamment les 77 et 83 qui utilisent le TCSP existant (respectivement en direction de Quint-Fonsegrives et Saint-Orens), seules deux lignes atteignent les marges du périmètre du Contrat d'axe n°6 :

- **La navette 35 Balma-Gramont-Drémil Stade qui dessert les arrêts *Aufréry et Communauté religieuse*. Elle fonctionne uniquement aux heures de pointes (7 A/R quotidiens en semaine de 6h05 à 19h40), 4 A/R le samedi et aucun le dimanche.**
- La ligne 72 Balma-Gramont – Balma-Lasbordes qui dessert le quartier Cyprié.

Elle fonctionne avec une fréquence moyenne de 10 minutes en semaine (75 A/R quotidiens de 5h45 à 20h55), 15 minutes le samedi (55 A/R) et effectue 17 A/R non cadencés le dimanche.

Les deux lignes fonctionnent pendant les périodes de vacances scolaires.

Ce secteur dispose d'un TAD zonal, le n°106, qui circule à la demande sur différents points d'arrêts au départ de la station Balma-Gramont. Ces arrêts concernent les communes de Balma (notamment sur la RD 57), Pin-Balma, Mondouzil, Mons, Flourens, Drémil-Lafage, Aigrefeuille et Quint-Fonsegrives.

### **1.3.3. Accessibilité / Desserte**

L'accès à la parcelle concernée s'effectuera par un giratoire à trois branches, positionné au carrefour des RD 50, RD 64 et un accès à la clinique actuelle.

Une quatrième branche sera nécessaire pour desservir la nouvelle clinique.

### **1.3.4. Assainissement et eau potable**

#### **. Eaux usées**

La solution la moins contraignante en termes de travaux et de coûts est une desserte par le réseau privé de la clinique existante. Cela correspond à connecter, après passage sous la RD, le réseau EU sous pression de la nouvelle clinique sur celui de l'existante. Cette solution n'engendre pas de travaux EU publics à réaliser.

*Nota : la présence d'une canalisation privée sous le domaine public (passage de la canalisation de refoulement de la clinique sous la route départementale) engage son propriétaire à la mentionner et la déclarer dans le cadre de toute demande de renseignement nécessaire à la réalisation de travaux.*

#### **. Eaux pluviales**

Il n'y a pas eu d'étude pluviale à réaliser par le CDE, l'exutoire étant un ruisseau directement accessible depuis la parcelle du projet. L'aménageur doit réaliser un dossier loi sur l'eau préconisant et autorisant les conditions de rejet dans le ruisseau.

#### **. Eau potable**

La future clinique sera alimentée, comme la majeure partie de la clinique actuelle, depuis les réseaux de Balma, les réseaux de Pin-Balma étant largement sous-dimensionnés dans ce secteur faiblement urbanisé pour assurer les besoins de la nouvelle clinique psychiatrique (+ éventuellement d'un autre établissement de soins / pour personnes âgées, qui sera peut être créé dans les locaux de la clinique actuelle) des travaux seront nécessaires :

- modification du surpresseur situé dans le château d'eau d'Aufréry (commune de Balma) avec installation de 3 pompes débitant 30 m3/h sous 30 mCE
- prolongement de la conduite DN 125 depuis le branchement de la clinique actuelle jusqu'au giratoire Niel (240 mètres)
- création du branchement de la clinique + pose d'un .nouvel hydrant public

**Remarque : les Domaines Eau Potable et Assainissement de Toulouse Métropole ont été impliqués sur l'ensemble des études préalables au déplacement de la clinique Aufréry.**

## **2 - Compatibilité avec les documents supra-communaux et les secteurs potentiellement ouverts à l'urbanisation**

### **2.1. Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine**

**La commune est située dans le territoire de développement mesuré du SCoT de l'agglomération toulousaine.** Elle est concernée par les dispositions suivantes qui fait entrer deux densités moyennes préconisées selon la typologie du territoire :

- 55 ind/ha lorsqu'il s'agit de conforter les pôles de services et les noyaux villageois et 10 emplois par ha,
- 30 ind/ha en dehors de ces unités urbaines.

#### **Maîtriser la construction foncière**

La commune est en développement mesuré : 2,5 pixels soit 22,5 hectares décomposés comme suit :

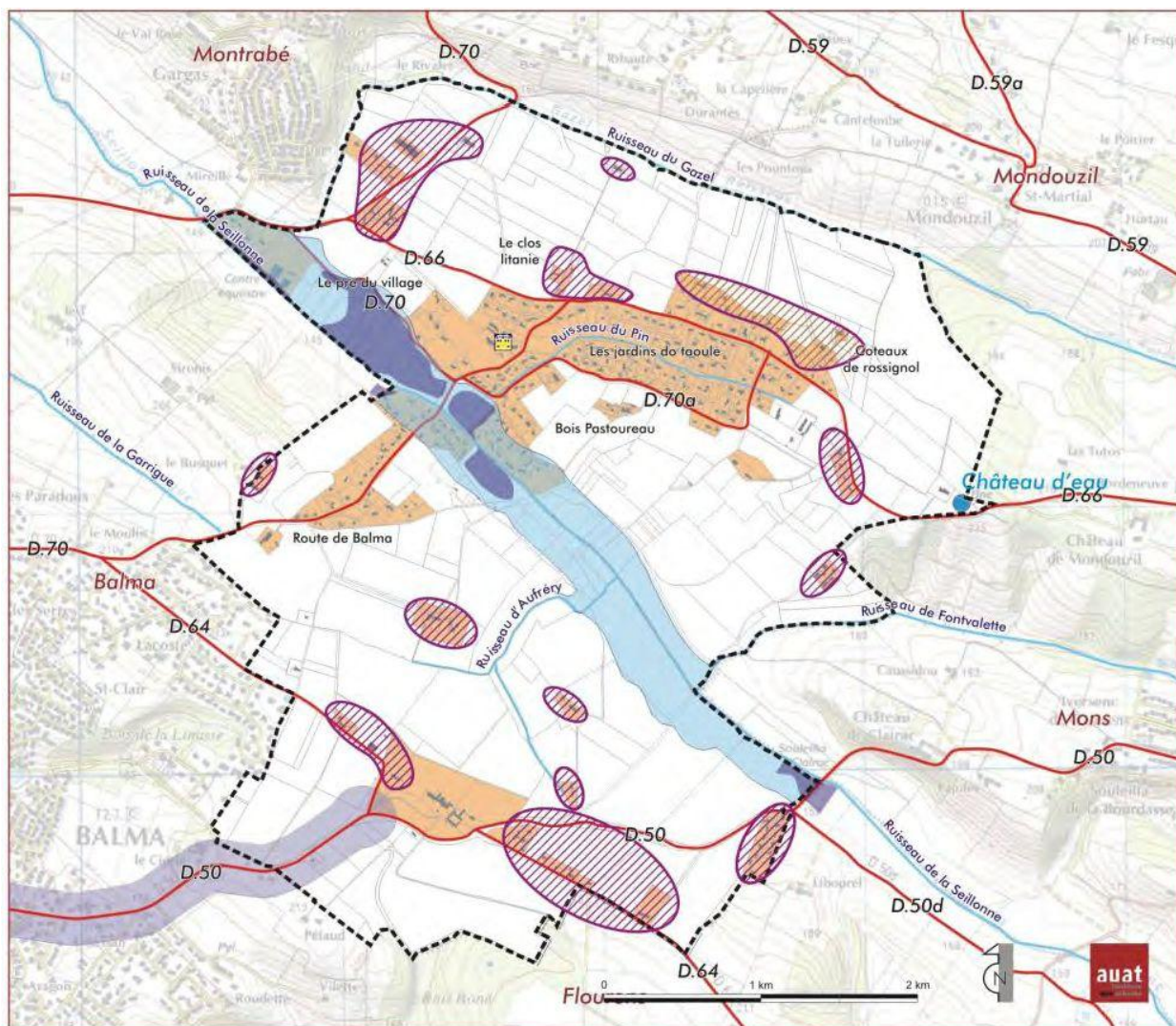
- Un pixel et demi à long terme pour permettre la continuité urbaine au nord et au centre
- Un demi-pixel à l'est pour l'extension de la maison de retraite
- Un demi-pixel au sud pour l'extension de la clinique d'Aufréry

Les capacités des zones AU sont de 130 logements, soit 320 habitants à l'horizon 2020.

**Développer la surface des** boisements pour favoriser les continuités d'un corridor écologique identifié et renforcer le maillage vert et bleu du territoire reliant les coteaux à la Vallée de l'Hers et de la Seillonne (bois d'Aufréry)

**Prendre en compte la création** d'un Parc Naturel Agricole.

**Promouvoir les modes doux** par un urbanisme intégrant leurs cheminements.



## 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'inondation 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, arrêtés préfectoraux n°138 du 26 juillet 2000 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



## **2.2. Le PLH**

Adhérente à Toulouse métropole, la commune est concernée par les dispositions du Programme Local de l'habitat.

### **2.2.1. Objectifs territorialisés**

Le programme d'actions territorialisé établi pour la période 2010-2015, identifie pour la commune, des contraintes, objectifs et projets suivants :

#### ✓ **Contraintes du territoire – enjeux démographiques et de l'habitat**

- Projet de parc naturel agricole
- Anticiper l'obligation de la loi SRU : se rapprocher de 10 % de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU
- Accueil des ménages familiaux
- Maintien à domicile des personnes âgées
- Maintien des jeunes sur la commune (décohabitation)

#### ✓ **Objectifs communaux de développement et de diversification de l'habitat au titre du PLH 2010-2015**

- Objectifs de production de logements 2010-2015 : 50 logements, soit 8 logements par an
- Objectifs de diversité des logements 2010-2015 : 20 à 25 % de logements locatifs sociaux (par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2010-2015)

#### ✓ **Les projets et opérations intégrés au PLH 2010-2015 (hors diffus)**

Document d'urbanisme :

- POS, révision et transformation en PLU, approuvé le 29/11/2012
- 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 PLU soit de 10 à 12)
- Les capacités des zones AU sont de 130 logements, soit 320 habitants potentiels à l'horizon 2020.

### **2.2.2. Le programme d'actions thématiques**

#### **✓ Participation de la commune pour prendre en compte les publics connaissant des difficultés d'accès au logement**

##### Les jeunes :

- Adaptation et diversification de l'offre pour les personnes en insertion et/ou formation : étudiants, jeunes en insertion, adultes en formation continue

##### Les personnes défavorisées :

- Une offre d'hébergement diversifiée en fonction des publics concernés
- Des solutions pour les publics prioritaires
- Des logements adaptés dans leur conception aux familles nombreuses

##### Les personnes âgées et/ou handicapées :

- La prise en compte du vieillissement et des différents types de handicaps dans la production et la réhabilitation de l'habitat : maintien à domicile, adaptation, lutte contre l'isolement, nouveaux modes d'habitat ensemble

##### Les gens du voyage :

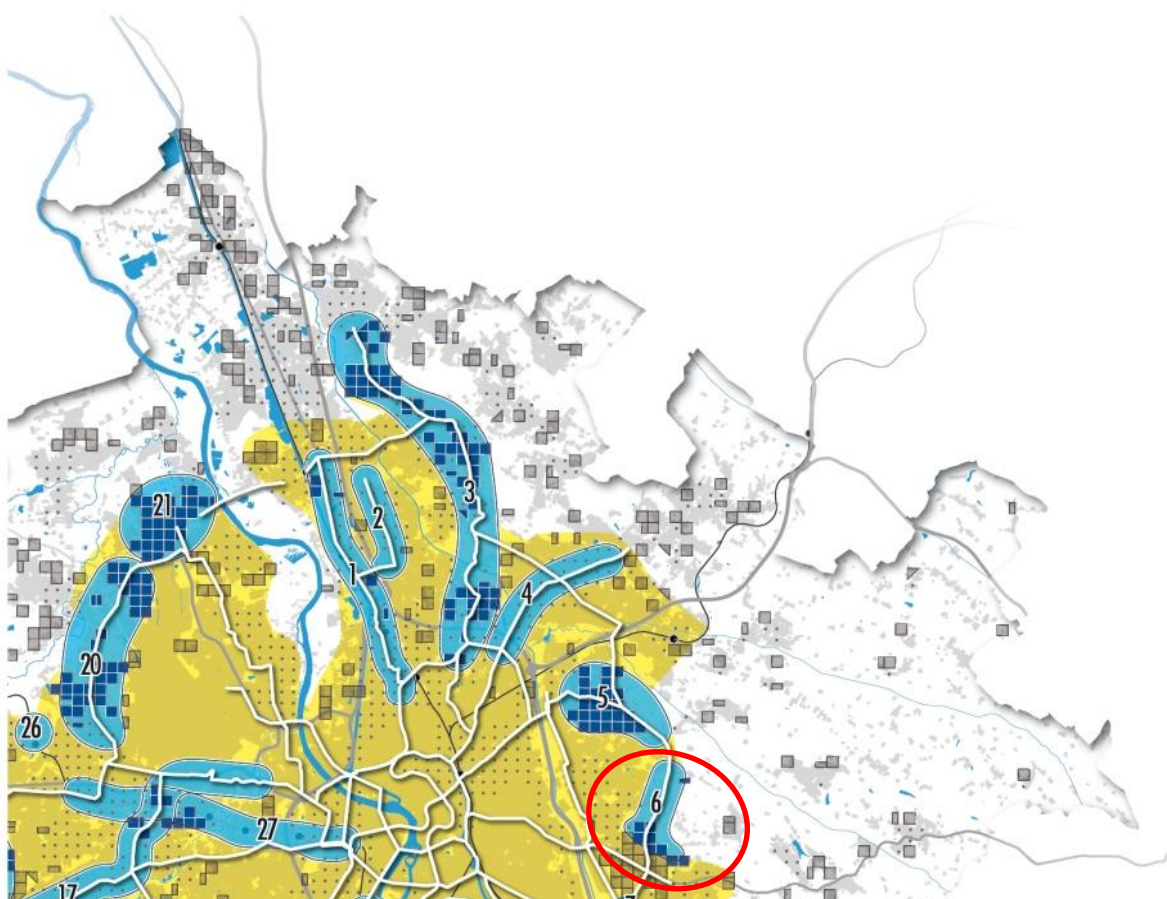
- La sédentarisation des gens du voyage et l'amélioration de leurs conditions d'habitat.

### **2.3. Le Contrat d'Axe**

La réalisation d'une étude sommaire est nécessaire pour autoriser l'ouverture à l'urbanisation de zones situées dans un territoire dont le contrat d'axe n'a pas encore été signé (cf. SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, approuvé le 15 juin 2012 et mis en compatibilité le 9 décembre 2013).

L'étude sommaire vise à identifier les nouveaux secteurs urbanisables à court terme. Elle valorise les éléments déjà mobilisables, sans engagement d'études thématiques spécifiques.

Toulouse métropole présente ici les éléments relatifs au territoire du contrat d'axe n°6, dont le périmètre couvre les communes de Balma, Pin-Balma, Flourens et Quint-Fonsegrives.



- 11 Territoires de Contrats d'axe
- Territoires d'extension sous Contrats d'axe [*Prescriptif*]
- Autres territoires d'extension [*Prescriptif*]
- ⋯ Territoires d'intensification
- Ville intense [*Prescriptif*]
- Espace urbanisé
- TCSP (existants et projets)
- Voiries principales
- Réseau ferré et gares

nOrd 5 10 Km

© avat

Source : SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

### 2.3.1 Territoire du Contrat d'Axe n°6

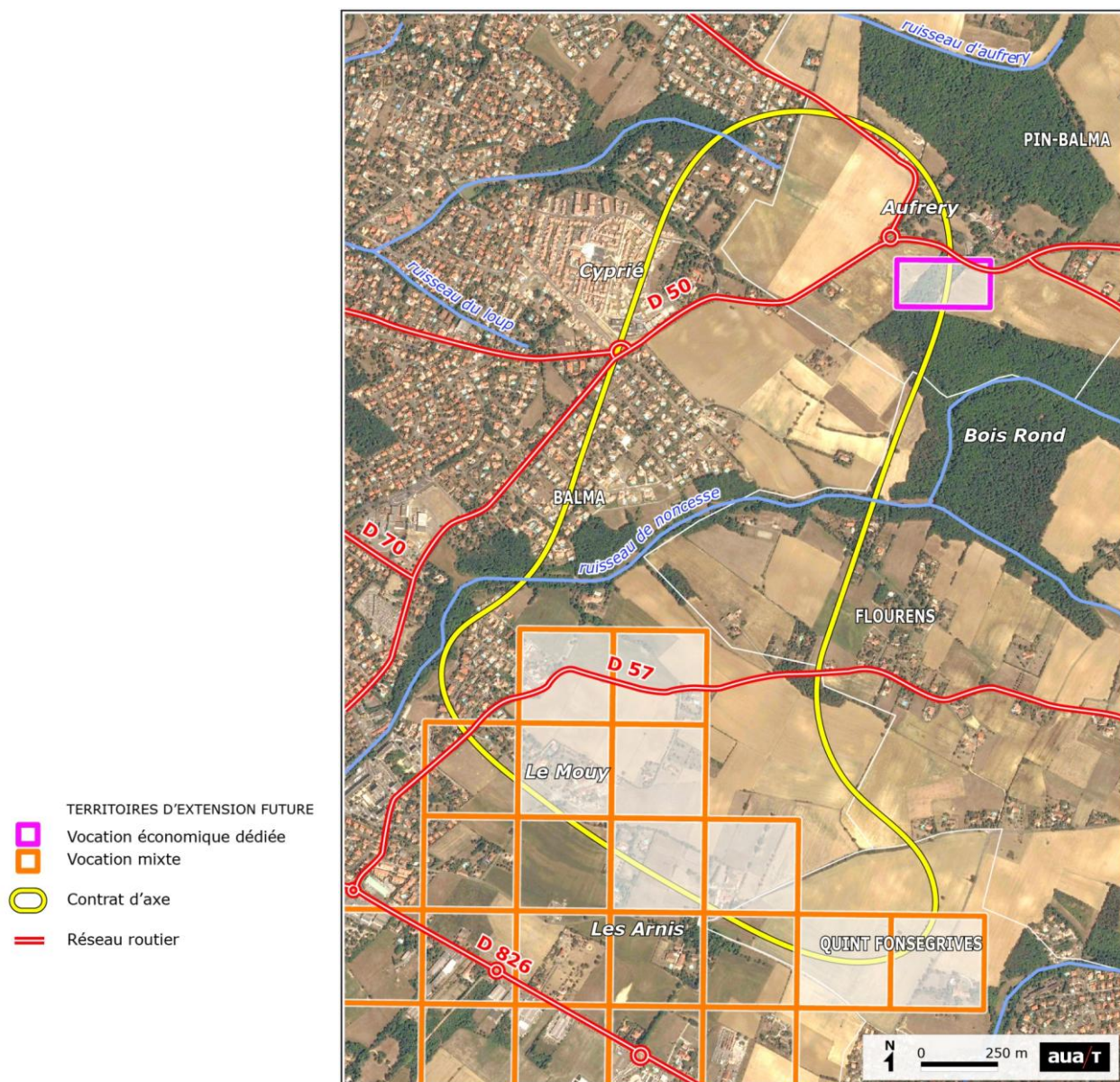
Le secteur d'étude fait intégralement partie de la Communauté Urbaine de Toulouse métropole.

Les communes de Balma et Quint-Fonsegrives sont inscrites au SCoT comme centres urbains à renforcer à cheval sur le Cœur d'Agglomération et la Ville intense.

Le Contrat d'axe n°6 concerne la création d'une voirie nouvelle, la Liaison Urbaine Balma Est, support d'un futur TCSP. Le tracé ne traverse aucune zone d'intensification urbaine, il fait la jonction entre deux sites d'extension majeurs à l'échelle de l'agglomération : la partie Nord (Gramont, Contrat d'axe n°5), et Sud de la LUBE (Lasbordes). Dans ce contexte, il convient de rappeler qu'au PLU de Balma, les orientations actuelles de développement urbain portent sur ces deux secteurs. A ce titre, ces territoires d'extension (pixels) devront offrir une mixité habitat/emploi équilibrée et un niveau d'offre en équipements et services adéquat.

Le SCoT envisage à terme de renforcer les liens entre ces quartiers périphériques par le projet LUBE qui permettrait, avec l'arrivée de la liaison LMSE/Secteur-Est, d'ouvrir de nouvelles perspectives d'urbanisation.

Capacités foncières inscrites au SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine





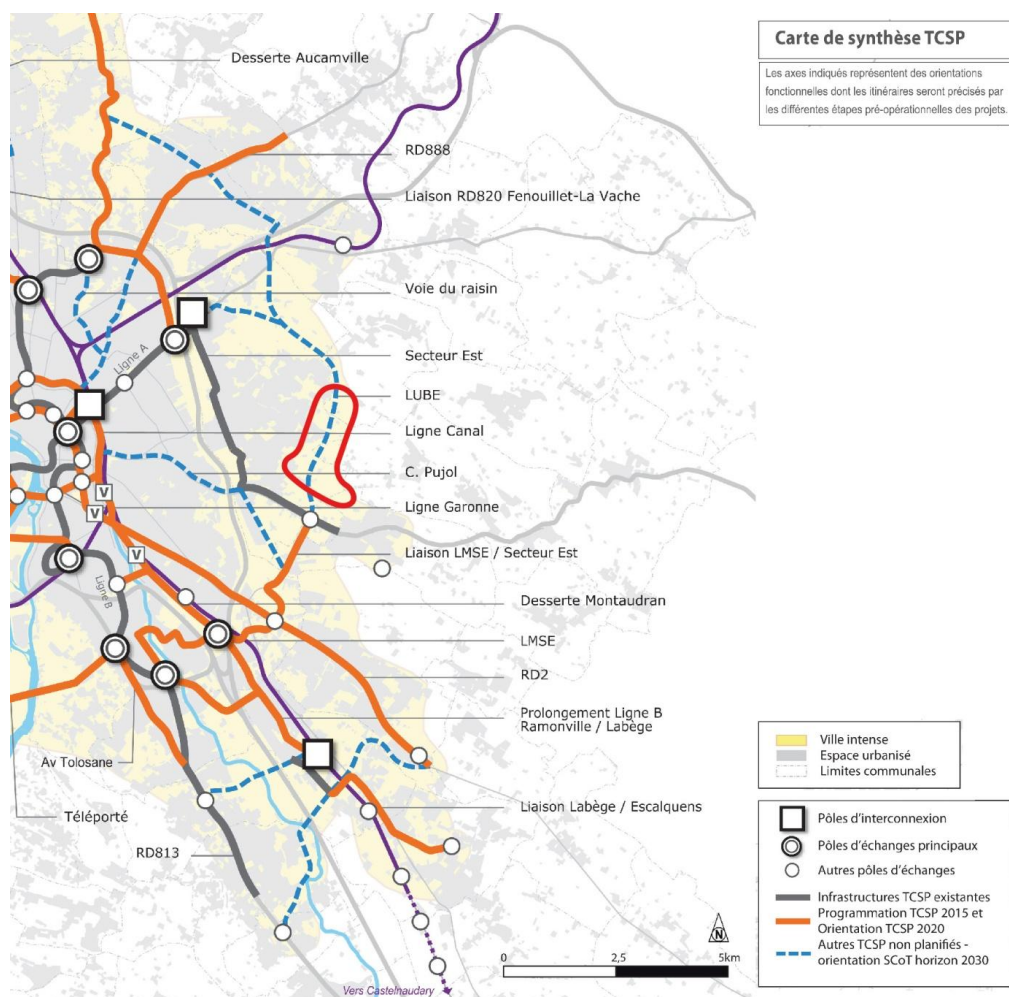
### 2.3.2. Périmètre du contrat d'axe n°6

Ce périmètre présente 8,5 pixels dont aucun n'est situé en zone ouverte à l'urbanisation.

Le SCoT identifie :

- ✓ **6 pixels sur la commune de Balma**
  - 6 pixels mixtes fermés.
- ✓ **2 pixels sur la commune de Quint-Fonsegrives**
  - 2 pixels mixtes fermés.
- ✓ **0,5 pixel sur la commune de Pin-Balma**
  - 0,5 pixel économique fermé.

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'analyse des pixels sur l'ensemble du périmètre du Contrat d'axe n°6 ne fait apparaître aucune ouverture à l'urbanisation.**



Source : PDU approuvé le 17 octobre 2012

### **2.3.3. Traduction des projets de desserte TC à l'échelle du secteur concerné**

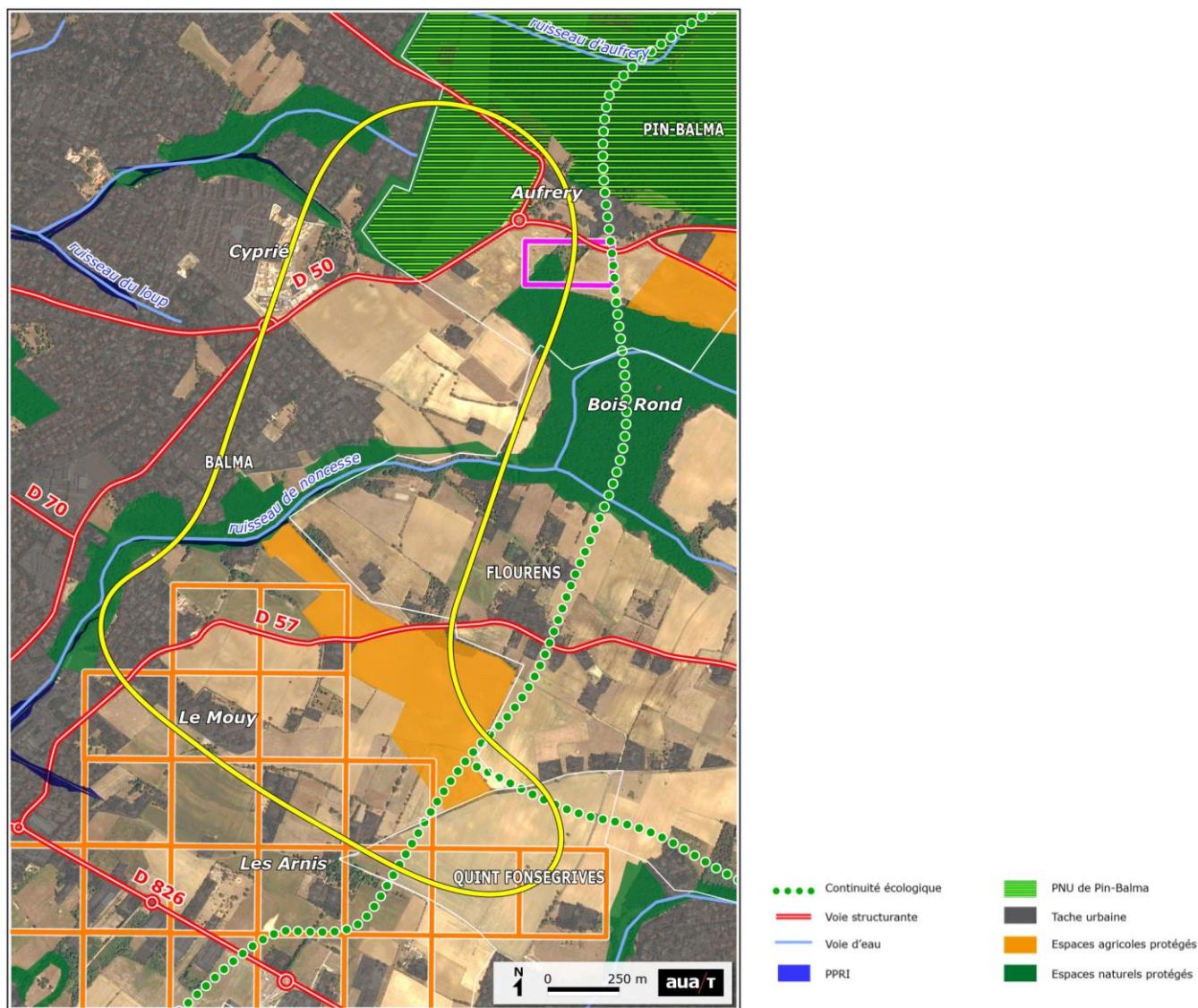
Le projet de Liaison Urbaine Balma-Est est inscrit en Orientations 2030 au Plan de Déplacements Urbains de la Grande Agglomération Toulousaine (PDU) approuvé le 17 octobre 2012.

Il fait partie du bassin de mobilité Nord-Est qui regroupe 304 000 habitants autour des faubourgs Est de Toulouse et de sa première couronne, sans pôle d'attraction majeur identifié au PDU. Toutefois le pôle d'interconnexion de Balma-Gramont (Ligne A) joue un rôle important de rabattement sur le réseau bus. Le métro est relié à la commune de Quint-Fonsegrives par le BSP Secteur-Est qui longe le périphérique dans Balma.

Pour compléter le maillage de la partie Est, la LUBE a pour objectif de développer un boulevard multimodal en bordure de la Ville intense qui connecterait la future liaison LMSE/Secteur-Est à l'autoroute A68 par la zone de Gramont. C'est dans cette optique que le tracé de principe de la LUBE figurant au PDU est munie de deux branches de raccordement possibles, sur le périmètre du Contrat d'axe n°5.

Le futur pôle d'échange de Ribaute, sur la RD 826, visera à articuler les liaisons LMSE/Secteur-Est et Balma-Est.

#### 2.3.4. Diagnostic territorial sommaire





### 2.3.5. Environnement et structuration du territoire

Le périmètre du Contrat d'axe n°6 se situe à la frange Est de Balma, vers Pin-Balma, sur les coteaux fortement vallonnés qui marquent la transition avec le milieu rural.

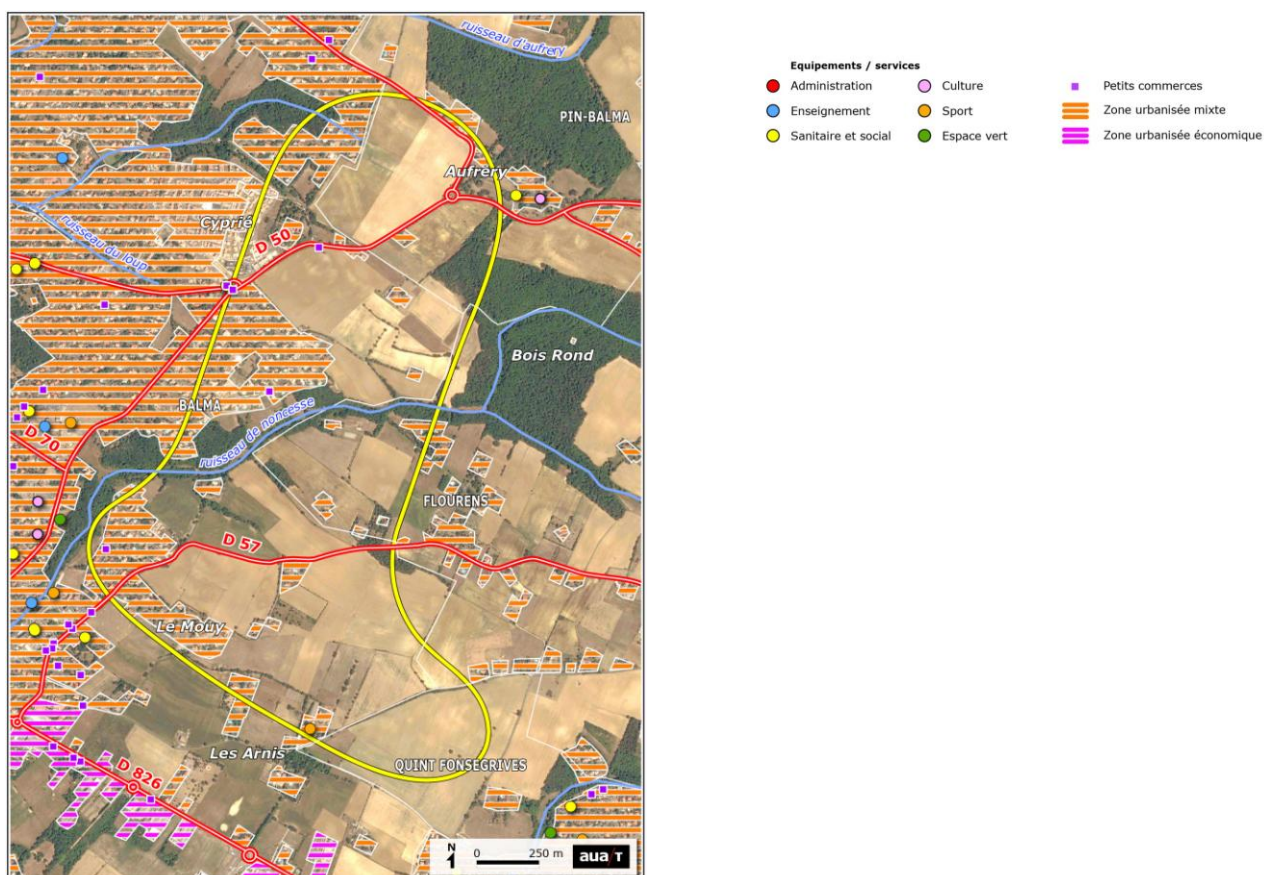
Plusieurs affluents de l'Hers découpent ce territoire, notamment le ruisseau du Loup et le ruisseau de Noncesse. Ce dernier traverse le contrat d'axe en son centre mais le risque d'inondabilité, défini par un PPRI (aléa moyen à faible), est très limité.

Le relief creusé par ces voies d'eau constitue un trait paysager et identitaire remarquable qui offre des perspectives visuelles en direction de Toulouse. Sans grand impact sur la constructibilité du terrain, il demande une qualité architecturale approfondie afin de s'intégrer au site.

Ce secteur fait à ce titre l'objet d'importants efforts de préservation. La continuité des fonctions écologiques entre les espaces agricoles protégés, situés à la limite communale de Quint-Fonsegrives Balma et Flourens, et les espaces naturels protégés, est identifiée au SCoT. La partie nord du périmètre est en effet entourée par de grandes superficies boisées dont une partie fait l'objet du futur Parc Naturel Agricole de Pin-Balma, classé parmi les principaux espaces naturels agricoles en projet au SCoT.

Trois axes routiers départementaux structurent le territoire sud-est de Balma : la RD 50 et la RD 57 qui relient les communes de Mons et Flourens, et la route de Castres (RD 826) qui rejoint Quint-Fonsegrives. La RD 50 dessert le secteur d'Aufréry puis l'entrée Est de Balma, et débouche sur le centre-ville où elle s'entrecroise avec la RD 70 qui remonte vers Pin-Balma. La RD 826 dessert l'entrée Sud, marquée par la présence de l'aérodrome de Toulouse – Matabiau, elle est équipée du BSP Secteur-Est qui assure la jonction avec le pôle d'interconnexion de Balma – Gramont.

Hormis l'ouverture créée par la vallée de l'Hers qui a permis cet aménagement, contigu au Périphérique, ce secteur reste donc peu perméable aux échanges transversaux Nord-sud.



### **2.3.6. Occupation du sol et foncier disponible**

Le périmètre du Contrat d'axe n°6 est une frange urbaine. Les zones naturelles et agricoles sont représentatives des quatre communes concernées. On remarque la présence de nombreux îlots classés en zone Nb aux règlements PLU, qui matérialisent la présence de parcelles bâties anciennes au sein d'un tissu à dominante rurale. À l'échelle du bassin Est toulousain, on peut considérer que ce territoire est sous influence des centres de Balma et Quint-Fonsegrives.

Ces deux communes concentrent la majorité des capacités foncières identifiées au SCoT, mais leur développement est dans un premier temps envisagé sur les secteurs situés au sud de la RD 826. Sur l'ensemble des pixels mixtes représentés, seuls 8 sont spécifiquement concernés par le Contrat d'axe n°6.

L'ensemble du foncier disponible du secteur est donc potentiellement mutable, bien que certaines zones soient protégées. Ainsi le périmètre d'étude représente majoritairement des territoires d'extension future dont l'urbanisation s'échelonnera à long terme autour des possibilités permises par le croisement des TCSP.

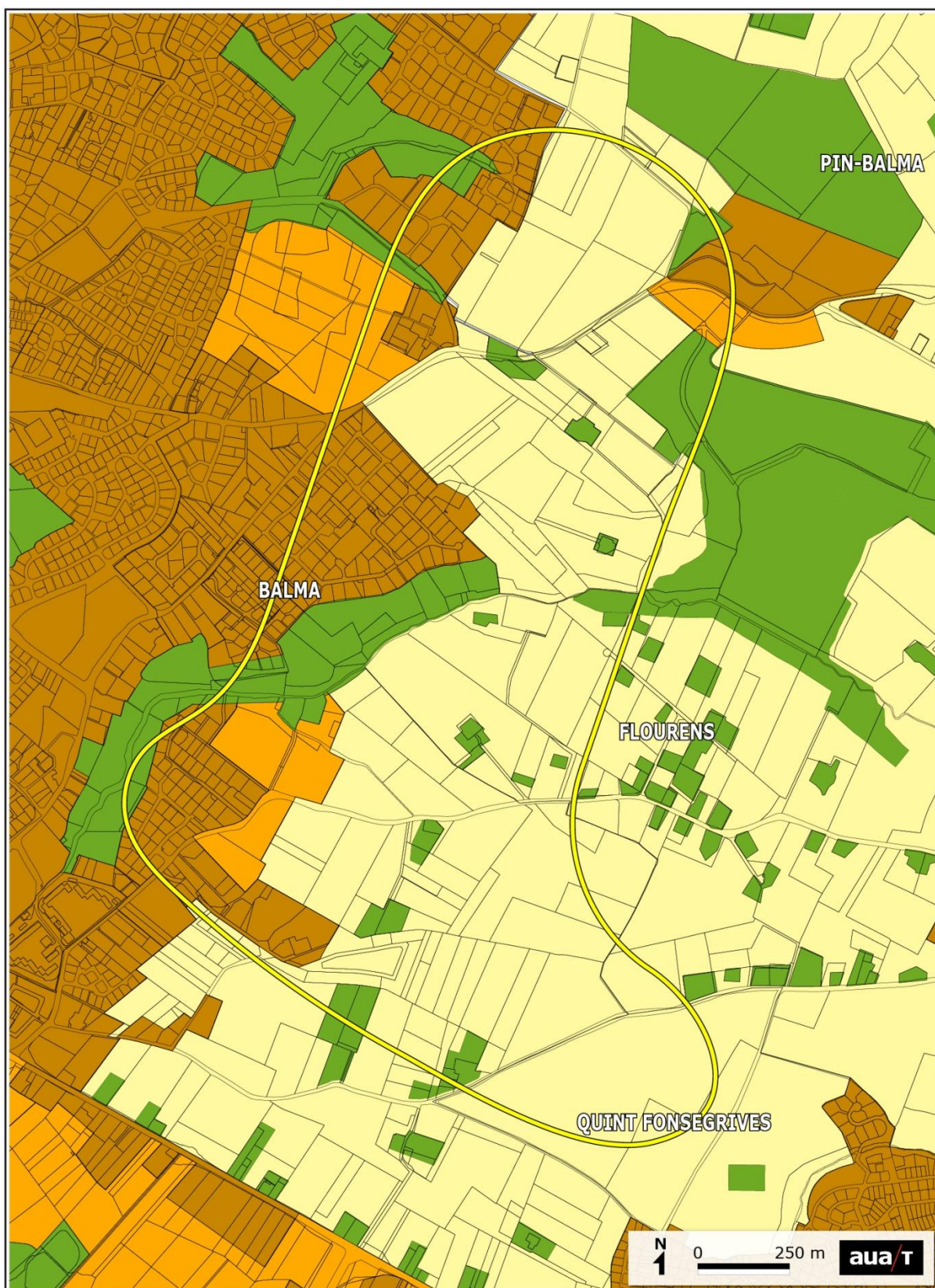
### **2.3.7. Équipements, services et commerces**

L'essentiel de l'offre en services administratifs, socio-culturels ou d'enseignement est localisée dans les zones urbanisées alentours au Contrat d'axe n°6, les plus proches étant sur la commune de Balma (notamment le collège Jean Rostand) dont le rayonnement peut profiter aux habitants des communes voisines.

**L'offre de soins spécialisés est représentée par la clinique psychiatrique d'Aufréry au Nord-est, dont le site est partagé avec une maison de retraite « communauté religieuse ». Elle constitue le principal équipement sur ce territoire.**

Un nombre important de petits commerces est par ailleurs à signaler en lisière Sud-ouest du périmètre et le long de la RD 826. Seul un centre équestre figure formellement à l'intérieur du Contrat d'axe, au niveau du lieu-dit Les Arnis.





**Zonage POS/PLU (Janvier 2013)**

- U-UA
- AU- NA
- A-NC
- N-ND



## 2.4. Identification des secteurs prioritaires pour l'ouverture à l'urbanisation

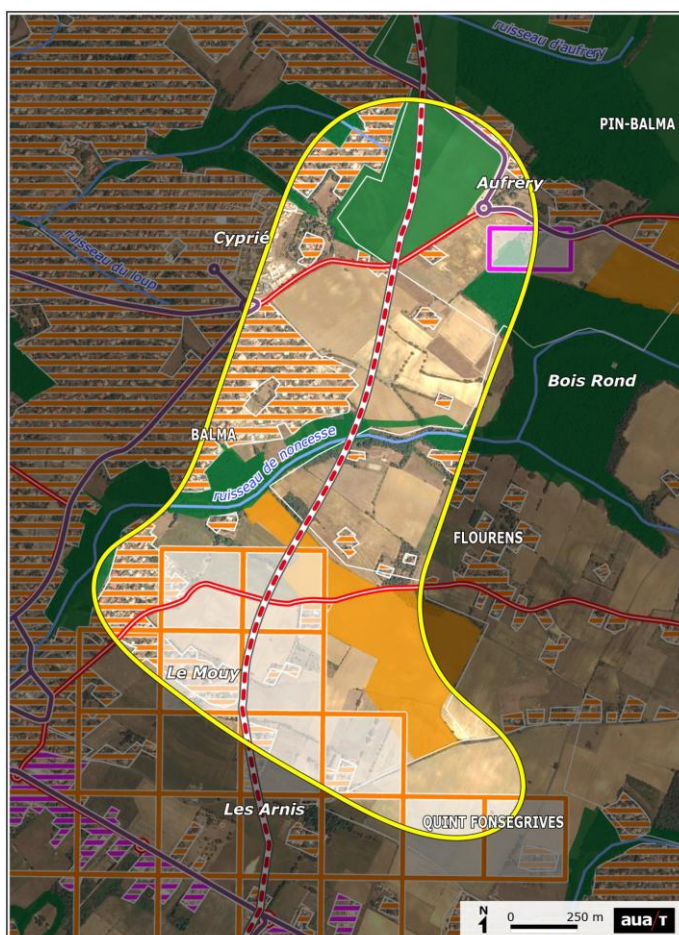
### 2.4.1. Justification des secteurs de développement privilégiés









Les éléments précédents font apparaître que l'essentiel du potentiel d'urbanisation future au sein du Contrat d'axe n°6 est localisé sur les communes de Quint-Fonsegrives et Balma. La volonté d'un développement urbain homogène sur ce secteur, en continuité avec l'urbanisation existante et concomitante à la réalisation de la Liaison Urbaine Balma Est a conduit Toulouse métropole à ne pas envisager son ouverture à court terme

Dès lors, s'agissant d'identifier les secteurs qui apparaissent prioritaires en matière de nouvelle ouverture à l'urbanisation dans la limite des potentialités autorisées par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, à savoir 20 % des capacités communales inscrites au sein du périmètre du Contrat d'axe, **seul le secteur d'Aufréry semble répondre aux principes énoncés.**

La carte ci-contre rassemble, à l'échelle du périmètre du Contrat d'axe n°6, les éléments constitutifs de cette étude préalable :

- les tissus urbanisés, selon le type de vocation,
- les espaces naturels et agricoles protégés,
- la desserte en TC existante,
- les territoires d'extension future figurant au projet de SCoT,
- la voirie support de TCSP.



|  |  |   |
|--|--|---|
|  Contrat d'axe              | <b>TRANSPORTS</b>  | <b>OCCUPATION DU SOL</b>  |
| <b>TERRITOIRES D'EXTENSION FUTURE</b>  |  Réseau routier |  Zone urbanisée mixte / économique     |
|  Vocation économique dédiée |  Projet de TCSP |  Espaces agricoles / naturels protégés |
|  Vocation mixte             |  Réseau bus     |   |

## 3 - Le projet de déplacement de la clinique d'Aufréry

### 3.1. Présentation du projet par l'exploitant

Le bâtiment principal de la clinique actuelle se situe dans le château Napoléon III construit en 1867 par le Maréchal Niel pour en faire sa résidence d'été.

La clinique psychiatrique d'AUFREY créée en 1938, est en activité, sans discontinu depuis 1945. Bien implantée sur le bassin Nord-Est toulousain, dans la commune de Pin-Balma, elle a tissé au fil des décennies des liens particuliers avec ce territoire aux portes du Lauragais.

Travaillant en réseau avec les structures publiques (CHU, Hôpital Marchant), les cliniques du département et les professionnels de santé, l'équipe médicale jouit d'une bonne notoriété construite sur le long terme, basée sur un projet médical innovant et des valeurs humanistes.

Dans le cadre de sa démarche d'amélioration continue de la qualité et de la sécurité des soins, l'établissement a été amené à solliciter l'accord de l'Agence Régionale de Santé de Midi-Pyrénées pour modifier les conditions d'exécution de l'autorisation d'activité de Psychiatrie exploitée dans les mêmes locaux depuis 1945. Accord obtenu le 25 juillet 2012. La clinique s'est engagée dans son Contrat Pluriannuel et de Moyens à mettre en œuvre cette autorisation avant fin 2017.

La commune de Pin Balma a été informée par le maître d'ouvrage à intervalles réguliers de ces évolutions et du projet de déplacement des activités psychiatriques dans un nouveau bâtiment sur un terrain jouxtant celui de l'emprise actuelle, toujours situé sur la commune de Pin-Balma. A cet effet le PLU approuvé en Conseil Communautaire de Toulouse Métropole le 29 novembre 2012, lui a réservé le terrain affecté à un usage sanitaire et médico-social, en lui attribuant le zonage AUS0 pour l'instant fermé à tout futur développement urbain.

Le maître d'ouvrage exploite depuis 75 ans une autorisation de Psychiatrie adulte, qui se répartit en 3 modalités imposant leur propre organisation, effectifs et locaux dédiés dont certaines parties peuvent être mutualisées. Ces 3 modalités sont : Consultations – Hospitalisation de jour – Hospitalisation complète.

La Psychiatrie impose un certain nombre de normes (code de Santé Publique) relatives à la surveillance des patients et notamment à la prise en compte du risque suicidaire. L'établissement n'en demeure pas moins un lieu de soins auquel s'appliquent l'ensemble des réglementations sanitaires.

Lieu de prise en charge, la clinique d'Aufréry a toujours porté une attention à l'adéquation de ses locaux à ses valeurs humanistes.

La lumière, le calme, l'aspect naturel de l'environnement et la décoration personnalisée des lieux sont les prérequis en terme d'atmosphère de son projet de reconstruction architecturale.

Les locaux actuels, composés de 3 bâtiments sont exploités par la clinique dans le cadre de son activité de Psychiatrie en 2 modalités : 128 lits à temps complet et 20 patients par jour à temps partiel, l'activité Consultation complète l'éventail de prise en charge. La clinique occupe une surface totale de 7.300 m<sup>2</sup> avec des circulations et des locaux techniques peu rationnels.

Les activités de jour tant de prise en charge, que les fonctions support sont réalisées sur le niveau RDC, y compris les activités de journée des patients hospitalisés à temps complet. Les R+1 et R+2 sont occupés par les services d'hospitalisation nécessitant un hébergement.

Les locaux nécessaires aux soins, à l'entretien et à la distribution des repas se trouvent au même niveau.

De manière générale, le nouveau projet intégrera les différents parcours des personnes avec une gestion «étanche » des uns et des autres. Les besoins importants anticipés par l'ARS dans l'agglomération toulousaine en particulier pour le patient âgé, nous impose une réserve de construction pour répondre à la mise en place d'une nouvelle unité de soins ad hoc.

Les différentes modalités de prise en charge devront à la fois être indépendantes dans leur organisation tout en mutualisant les locaux qui peuvent l'être ex : salle de réunion, salle de gym...

La spécificité d'une pratique psychiatrique de qualité, c'est d'humaniser ce qui, par la surveillance nécessaire du patient, peut paraître « carcéral » (sécurisation des fenêtres, caméras, locaux infirmier au centre des services, espaces verts, clôture...). Une ambition équilibrée associant bientraitance architecturale et critères type HQE et RT2012 est portée par le maître d'ouvrage. Un regard particulier est accordé à l'acoustique, la qualité de l'air intérieur, le traitement des eaux de pluie, ainsi qu'à la performance énergétique. L'inscription paysagée dans le site importe beaucoup aux acteurs de la psychiatrie qui portent une attention particulière aux espaces extérieurs de détente proposés au patient.

Le projet prévoit la reconstruction sur un terrain dédié, de dénivellement modéré anciennement exploité par un agriculteur, d'un seul bâtiment compact et optimisé avec mutualisation de locaux professionnels et une majoration du nombre de chambres individuelles, disposant toutes de salle de bains ce qui n'est pas le cas dans l'existant. Estimation de la surface est 8.500 m<sup>2</sup> et l'effectif professionnel sera comparable.

Le bâtiment sera composé de 5 niveaux dont un rez de jardin réservé à des locaux professionnels comme la pharmacie interne, les vestiaires professionnels, les ateliers de maintenance, la salle informatique, de décontamination des matériels, d'archivage et le local de la morgue réglementaire. Les 3 niveaux au-dessus, seront de 2.800 m<sup>2</sup> pour le RDC et de 2.500 à 2.600 m<sup>2</sup> pour les R+1 et R+2. Un établissement de cette discipline doit se conformer à un multiple standard de 50 m<sup>2</sup>/ lit ou place. Soit 170x50=8.500 m<sup>2</sup> cibles.

Le niveau RDC devra faire la synthèse des différentes modalités de prise en charge tout en respectant la distinction de chaque étape dans le parcours du patient :

- Accueil – orientation, restauration en self dans le volume du Hall/Atrium
- Admission et Gestion de l'hospitalisation en clinique
- Admission et activité hôpital de jour
- Zone des Ateliers thérapeutiques (usage clinique ou hôpital de jour)
- Accueil et zone des consultations dont salle d'attente
- Fonctions support, logistique et administrative



3 ascenseurs distribueront les 4 niveaux, dont de 1 monte-charge exclusif pour les professionnels.

Les 2 niveaux d'hospitalisation auront la même répartition à l'exception du traitement des niveaux supérieur du pôle Consultations :

- 14 chambres de 28 m<sup>2</sup> dont 8 seront à 2 lits et 6 à 1 lit
- 54 chambres de 22 m<sup>2</sup> avec 1 lit
- 2 infirmeries à double entrée maillant le niveau avec plan de travail, salle d'entretien et surveillance des circulations par avancée vitrée
- 1 petit salon 10 personnes et 1 salon de service 35 personnes
- 2 offices (linge et restauration) et 2 locaux de chariots
- 2 sanitaires
- 2 terrasses fumeurs sécurisées avec la nuisance olfactive et sonore la plus limitée

Au R+1 le petit salon sera accolé à une zone de 6 chambres de 22 qui pourra être compartimenté en service « protégé » avec un sas.

La surélévation possible du bâtiment est considérée dans le projet. Celle-ci serait réalisée par ajout prioritairement d'un niveau R+3. Seront notamment étudiées afin de permettre cette surélévation : les fondations et autres capacités pour la surélévation, les réseaux, poteaux incendie et RIA, tous les pré-dimensionnement des locaux doivent permettre cette surélévation, armoires électriques accueilleront de nouveaux départs, réseaux alimentation, réseaux EU...

### 3.2. Présentation architecturale et intégration paysagère

Le projet de nouvelle clinique prend en compte la continuité écologique et paysagère par la création d'un parc d'agrément dans la partie est du site, ainsi qu'une transition paysagère « douce » vers la zone agricole préservée au Sud ; (Cf. Orientation d'aménagement n° 3c).



**Extrait du DOG du SCot figurant la continuité écologique et le demi-pixel concerné par le transfert de la clinique**

La nouvelle clinique s'implante en contrebas du château et de son parc. Les silhouettes majestueuses des grands cèdres du Liban centenaires couronnent le sommet du coteau au Nord-Est.

La parcelle choisie réserve deux champs cultivés de part et d'autre d'un petit bois en mélange d'essences forestières, ornementales et fruitières, traces d'un ancien domaine agricole dont subsiste une maison ainsi qu'une noria. Une allée latérale le long du bois, initialement bordée d'un alignement d'ormes, prolonge une allée de service du château dont la grille ferronnée existe encore en bordure de la route départementale qui sépare le parc et le nouveau site. L'horizon largement ouvert sur la vallée de l'Hers au Sud-Ouest est bordé par le Bois Rond qui domine le ruisseau de Noncesse.

### **Le stationnement**

L'implantation reprend la partition de la parcelle, le bâtiment en partie Nord-Ouest avec l'accès en prise sur le giratoire permet de préserver le petit bois et le champ de l'Est pour les espaces de parc et jardins.

Les stationnements et les circulations sont cantonnés en bordure de parcelle, les voies d'accès et de desserte servent les stationnements de part et d'autre qui ne génèrent pas de voirie supplémentaire.

L'épaisseur générée par les stationnements et voiries assure un retrait par rapport à la route départementale, la plantation de bosquets en mélange d'essences forestières dans les stationnements et les talus, assure un filtre visuel et phonique à la circulation sur la route. La clinique ainsi en retrait conserve un environnement visuel valorisant qui n'est pas phagocyté par les voitures.

### **Un parvis accueillant**

L'espace préservé devant la clinique et l'accueil général entre les deux ailes est aménagé en jardin, les circulations piétonnes nécessaires depuis les stationnements sont traitées en allées de promenade qui rejoignent le parvis. La prairie ouverte est plantée de cèdres du Liban à l'image du parc existant, image qui sera aboutie dans .... cent ans.

### **Un jardin et un parc**

L'aménagement du jardin s'appuie sur les éléments en place. Le petit bois, au contact des ailes de la clinique, est traité en jardin d'agrément, les arbres remarquables et les groupements végétaux sont conservés, des allées de promenade au dessin souple irriguent la totalité du jardin et offrent des parcours multipliés aux résidents et visiteurs. Les allées desservent quelques points singuliers qui sont mis en valeur, la maison et la noria, à ce stade initial de projet il est envisageable d'enrichir le programme du jardin par des aménagements de type kiosque ou pavillons qui favorisent les rencontres et accueillent des manifestations ponctuelles, des espaces dédiés au jardinage, etc....

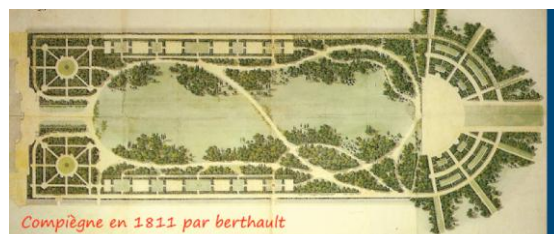
La réalité du terrain après nettoyage permettra de caler ces éléments en concertation avec l'équipe technique et soignante.

Le grand champ est aménagé en parc avec de vastes prairies ouvertes ponctuées de bosquets boisés en mélange d'essences forestières et, d'arbres à forte valeur ornementale, isolés ou en petits groupes, on retrouve ici les cèdres du Liban. Les allées au dessin souple similaires à celles du jardin offrent une promenade variée et des vues cadrées sur la campagne environnante.

L'allée de service dans le prolongement du château est mise en exergue, l'alignement reconstitué signale la limite entre parc et jardin et retisse le lien existant entre le château et le domaine agricole.

### **Une écriture inspirée**

L'aménagement du jardin et du parc s'inspire du style romantique du parc du château, caractéristique de son époque, traité toutefois de façon plus contemporaine, les allées notamment suivent un tracé ovoïde qui se distingue des tracés plus longs des parcs romantiques. Les bosquets boisés et les arbres ou groupes singuliers détachés, s'inspirent directement de ce style.



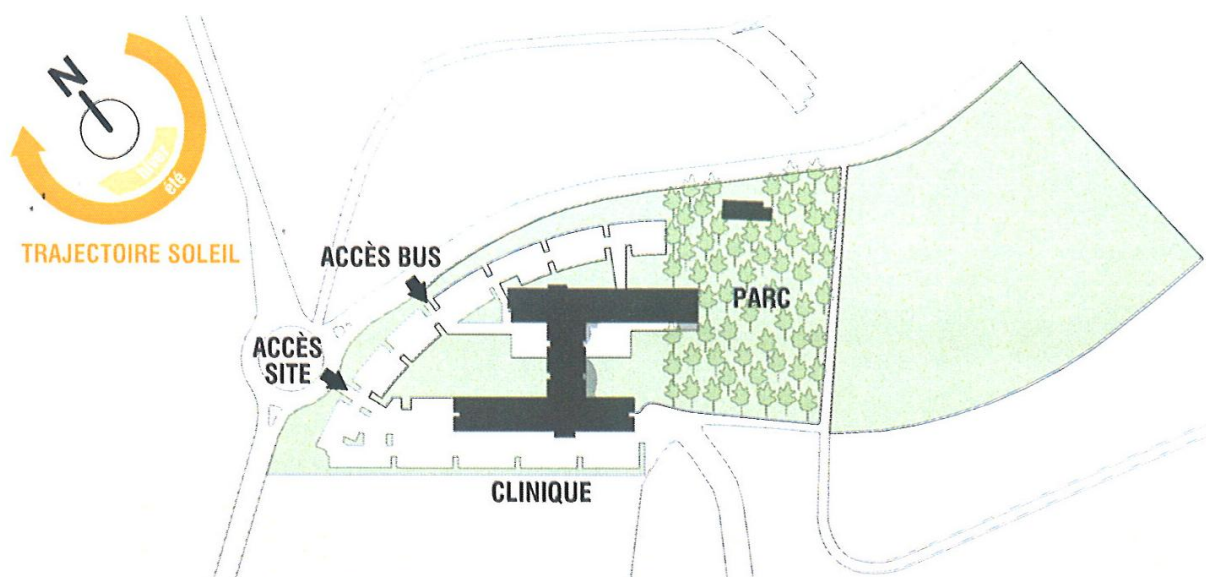
**Le bâtiment** est composé de deux ailes et d'une partie centrale. La partie centrale sera traversée au rez de chaussée, distinguant un côté cour (stationnement) d'un côté jardin (parc) l'ensemble reprend la trame orthogonale du château voisin.

La nouvelle construction trouvera naturellement sa place au plus près des limites Sud du terrain de manière à réserver une zone logistique et à se glisser à la lisière du bois existant.

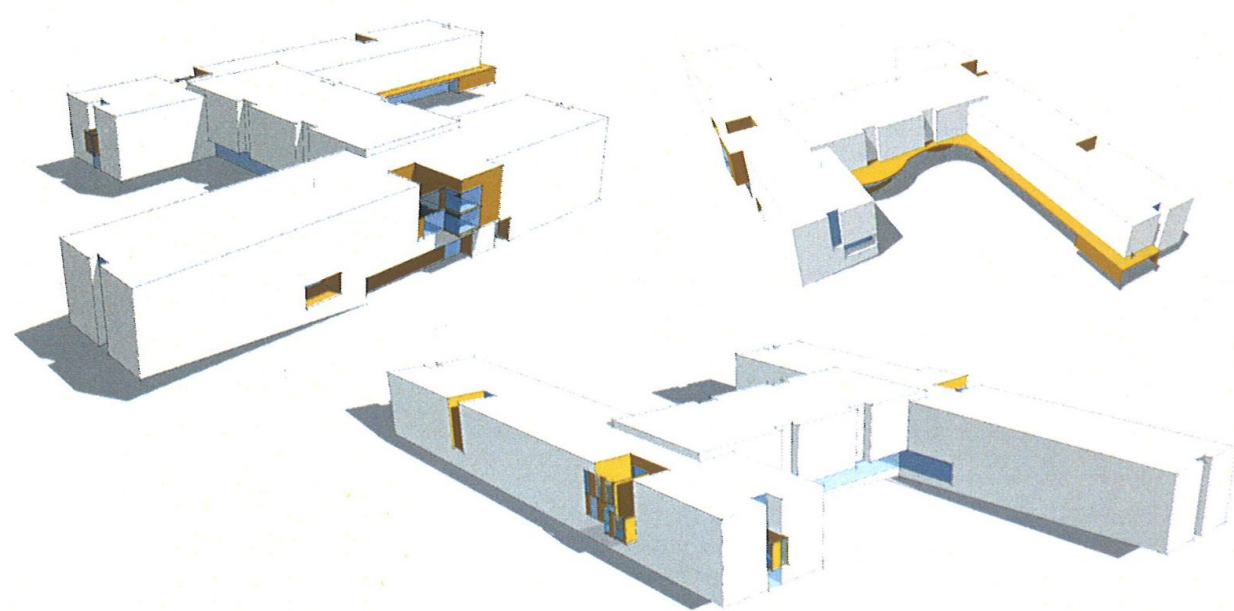
Cette disposition permet de réserver un espace qualitatif pour le stationnement paysagé qui se prolonge sur un parvis tout en ménageant une distance suffisante pour éviter les nuisances sonores de la route départementale.

L'hôpital de jour bénéficie d'un espace extérieur dédié se prolongeant dans le bois.

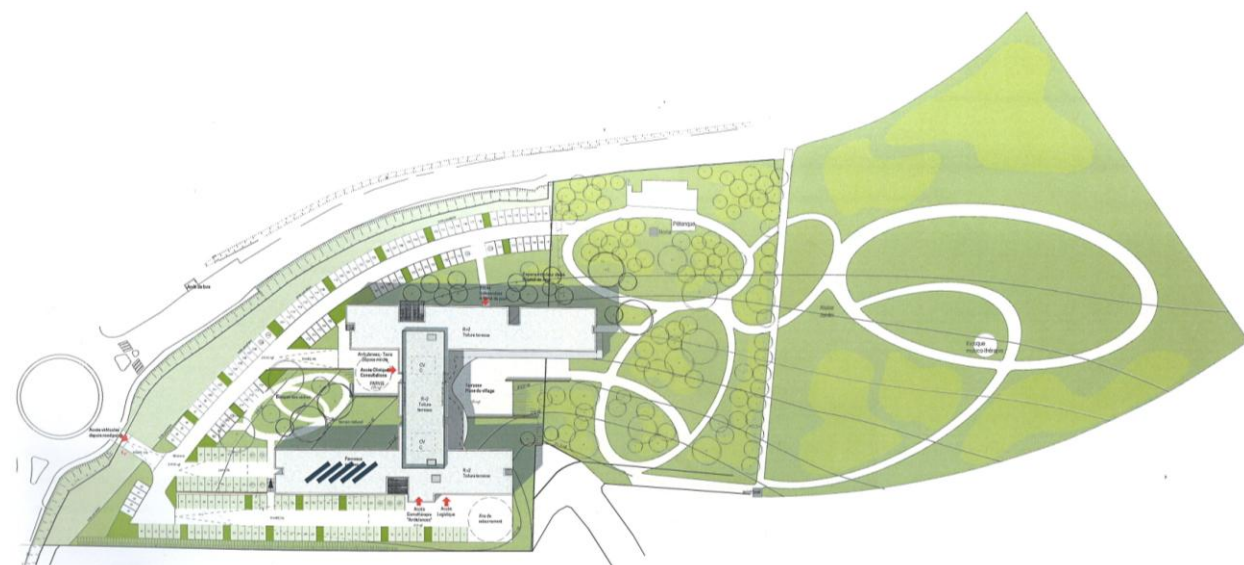
La grande terrasse (appelée aussi place du village) est à l'orée du bois à l'abri des vents dominants du Nord-Ouest et à l'ombre de la forêt située au Sud-Est.



L'architecture générale du bâtiment sera du type méditerranéen : sobre et blanche. Les façades seront percées de fenêtres à l'organisation non figée. Certains éléments singuliers seront visibles comme les encadrements de certaines fenêtres, les salons et les terrasses sécurisées...  
 ... Le traitement qualitatif des espaces intérieurs se verra aussi à l'extérieur sous la forme d'excroissances colorées.

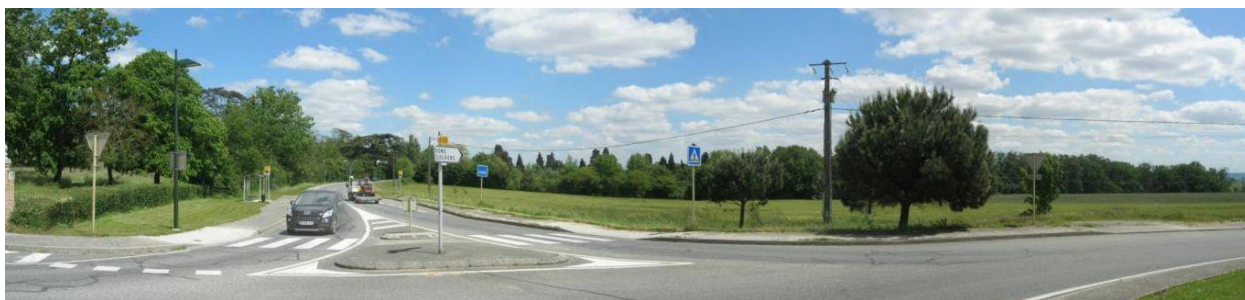


**Le Plan de Masse 1/1000<sup>ème</sup>**





### 3.3. Le site



***Le giratoire à la rencontre des RD 50 / RD 64***



***Boisements existants sur le site***



***La partie Est du site, un espace agricole cultivé***

## 4 - Modification du règlement écrit

### Création d'une zone supplémentaire 1 AUS

#### ZONE 1 AUS

##### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AUS

##### Caractère de la zone

La zone 1 AUS est destinée à accueillir des activités à vocation médicales et paramédicales et recouvre des terrains situés en face du château d'Aufréry, sur une surface d'environ 4,5 hectares.

#### **ARTICLE 1 AUS 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

##### Sont interdits :

- 1 - Les constructions agricoles.
- 2 - Les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 1 AUS 2.
- 4 - Les bureaux, commerces et artisanat.
- 5 - L'hébergement hôtelier.
- 6 - Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger de loisirs.
- 7 - Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting.
- 8 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 9 - L'ouverture de carrières et de gravières.

#### **ARTICLE 1 AUS 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- 1 - Les constructions à usage de service public et d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant, et nécessaire aux constructions autorisées.
- 3 - La rénovation, la réhabilitation des bâtiments existants en lien et en compatibilité avec les constructions autorisées.
- 4 - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer, soit la direction, soit la surveillance, soit la sécurité des établissements ou des services généraux, dont la surface de plancher totale n'excède pas 200 m<sup>2</sup> et sous réserve que celui-ci s'intègre dans le volume du bâtiment principal.

## **ARTICLE 1 AUS 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 - Caractéristiques générales**

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs...

### **2 - Accès**

2.1. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies existantes, ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès à un établissement ou une construction à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie,
- que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

### **3 - Voirie nouvelle**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir une largeur d'emprise de 6 mètres au moins.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

#### 3.1. Voies en impasse

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

#### 3.2. Les intersections et les carrefours

Ils doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

3.3. D'autres caractéristiques de voies, notamment les sens uniques, peuvent être :

- acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain,
- exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des activités : voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie de liaison inter-quartiers, stationnement latéral,...

### **4- Voies cyclables et voies piétonnes**

Les cheminements cycles ou piétons devront être compatibles avec les liaisons de principe telles que définies dans l'orientation d'aménagement jointe à la présente modification du PLU.

## **ARTICLE 1 AUS 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **1 - Eau potable**

1.1. Pour les établissements industriels et artisanaux, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

1.2. Les autres constructions (logements de fonction, etc.) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public

1.3. Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

## **2 - Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

### 2.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement de Toulouse métropole.

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

### 2.2 Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord étant concrétisé par un arrêté d'autorisation de Toulouse métropole.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc. sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 6b.

### 2.3. Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement de Toulouse métropole.

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

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 20 %, sur le territoire de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec le service d'assainissement gestionnaire.



### **3 - Réseaux divers**

#### 3.1. Électricité - Télécommunications

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure de ces opérations.

#### 3.2. Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

### **4 - Collecte des déchets urbains**

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être prévu dans les opérations d'activité. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux prescriptions définies en annexe n°5b4.

### **ARTICLE 1 AUS 5 - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE**

Néant.

### **ARTICLE 1 AUS 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES**

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
  - 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 50

### **ARTICLE 1 AUS 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres (H/2, 6 mètres mini).
- 2 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

## **ARTICLE 1 AUS 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

## **ARTICLE 1 AUS 9 - EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de l'emprise au sol totale des constructions, existantes et projetées par rapport à la superficie de l'unité foncière.

L'emprise totale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE 1 AUS 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions 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 inférieure de la sablière ou sur l'acrotère.

La hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel à la sablière et sur l'acrotère des constructions nouvelles, ne pourra excéder 21 mètres.

Au-delà de cette hauteur admissible il sera autorisé des installations techniques sur toiture, sous réserve de traitement spécifique pour éviter les nuisances visuelles.

La hauteur des annexes mesurée par rapport au terrain naturel à la sablière ou sur l'acrotère des constructions nouvelles, ne pourra excéder 4,50 m.

## **ARTICLE 1 AUS 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1 - Principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur**

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensions, ...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs, ...).

### **2 - Façades et murs extérieurs**

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

### **3 - Les couleurs et les matériaux**

Le béton brut ou peint ainsi que le bois seront autorisés.

### **4 - Toitures**

Les toitures ne doivent pas nuire à l'harmonie de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les toitures terrasses seront autorisées.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, capteurs solaires, séchoirs couverts, panneaux photovoltaïques, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier et figurer sur les plans de façades.

## **5 - Clôtures**

Sur rue ou voie publique et en limite séparative, la hauteur du mur bahut ne dépassera pas 0,40 m. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 m. Dans le cas de clôtures végétales la hauteur maximale sera de 2 m.

## **6 - Installations diverses :**

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure.

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

## **7 - Aires de stationnement et de stockage**

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture). Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

# **ARTICLE 1 AUS 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

## **1 - Dispositions générales**

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes
- les changements d'affectation des constructions

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

1.4. Est interdit le stationnement permanent des caravanes en dehors des lieux couverts.

**2 - Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :**

### **2.1. Habitations, logement de fonction**

Il est exigé une place minimum de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

### **2.2. Service public ou d'intérêt collectif**

Il est exigé 2 places de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2.3. La règle applicable** aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions est le plus directement assimilables.

**2.4.** Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des **deux roues**.

Un espace pour le stationnement des deux-roues doit être aménagé. Sa surface doit être de 3% de la surface de plancher.

## **ARTICLE 1 AUS 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 - Les espaces boisés et les plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

### **2 - Plantations sur les parcs de stationnement et le long des voies de circulation**

Les aires de stationnement non couvertes doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent comporter des arbres de haute tige répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant ou le long des voies de circulation, selon une étude circonstanciée.

### **3 - Espaces libres et espaces verts à créer**

Une superficie en pleine terre d'au moins 30 % des espaces libres doit être aménagée judicieusement en vue d'un traitement paysager des abords des constructions et en vue d'obtenir un espace réellement accessible et utilisable par les usagers de ces constructions.

Les parties de l'unité foncière non occupées par les bâtiments, accès et aires de stationnement sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins.













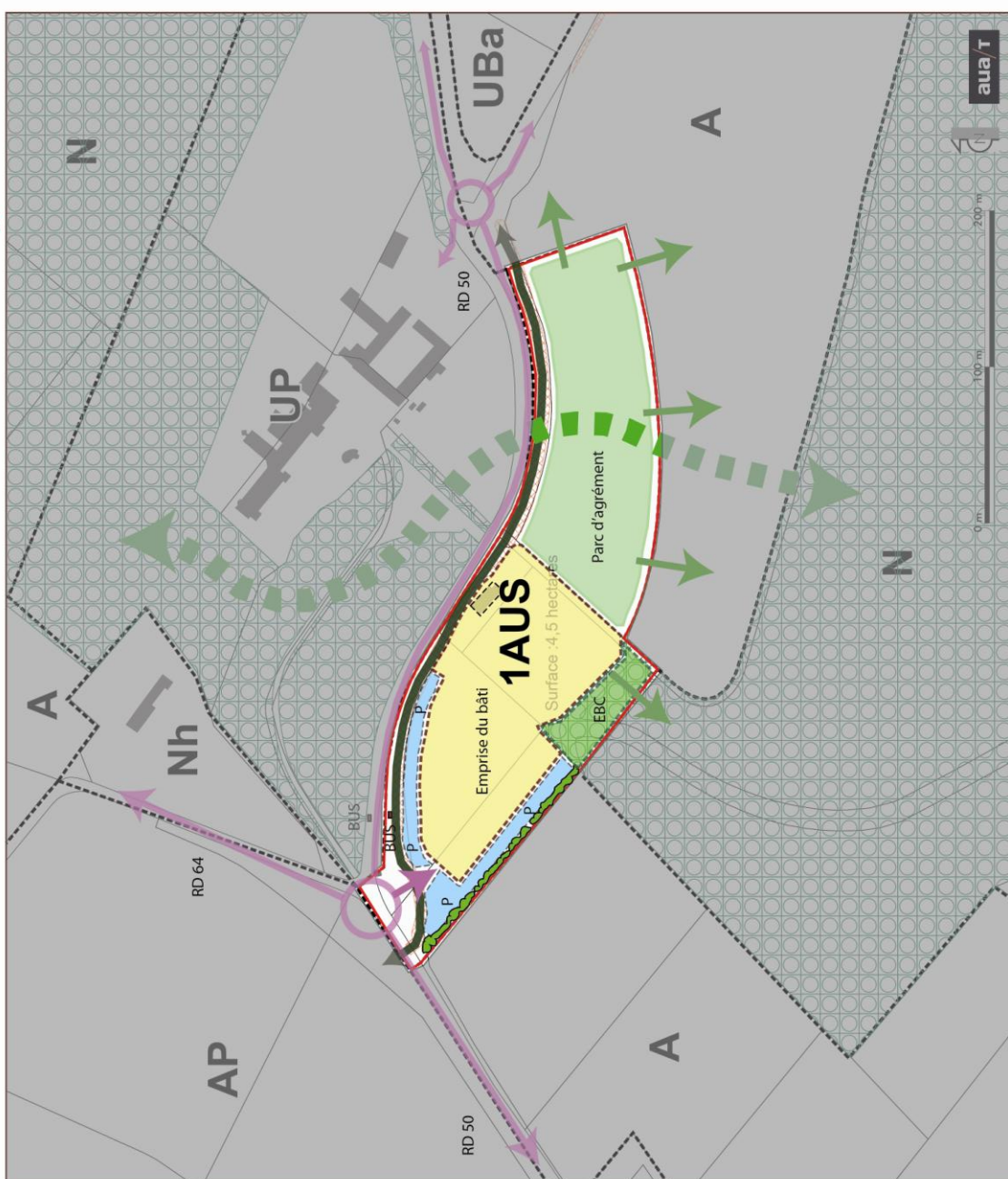
## 5 - Création d'une orientation d'aménagement

### Pin-Balma: Orientation d'aménagement n° 3 «Aufréry»



#### Perspectives visuelles et paysagères:

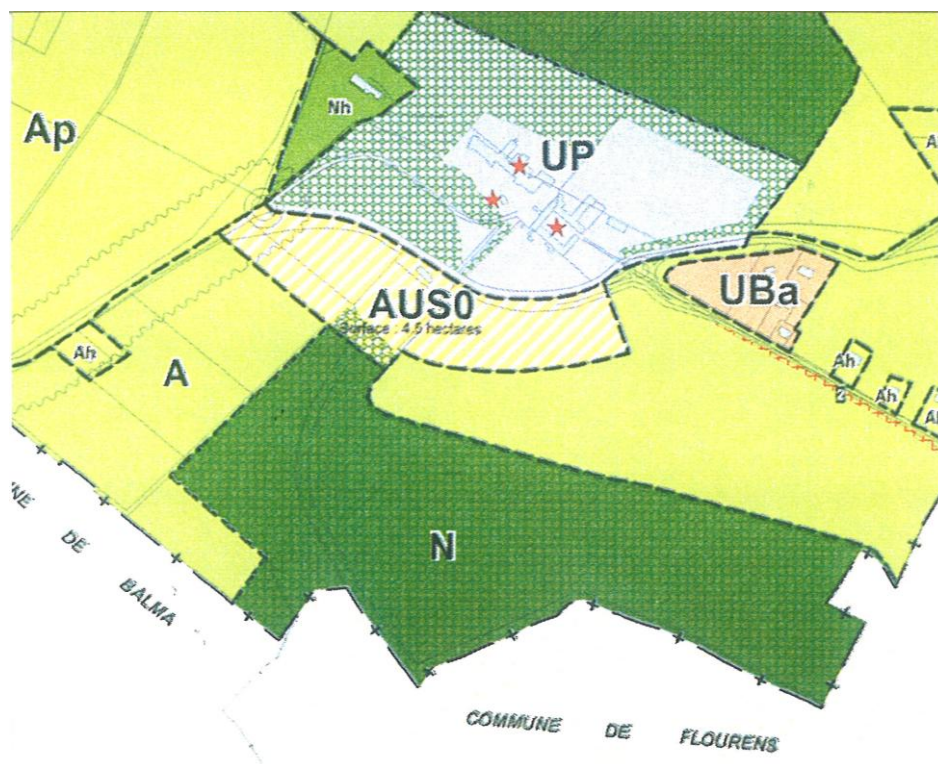
-  Continuité écologique
-  Perspectives visuelles
-  Parc d'agrément et limite thérapeutique extérieure
  - espace de loisirs et d'équipement
  - les clôtures devront permettre d'assurer la continuité écologique ainsi que la circulation des espèces
-  Accès au site
-  Réseau vert cyclable de TM
-  Limite d'emprise du bâti
-  Limite d'emprise du stationnement
-  Espace boisé classé
-  Arrêt de Bus (positionnement de principe)
-  Ecran végétal



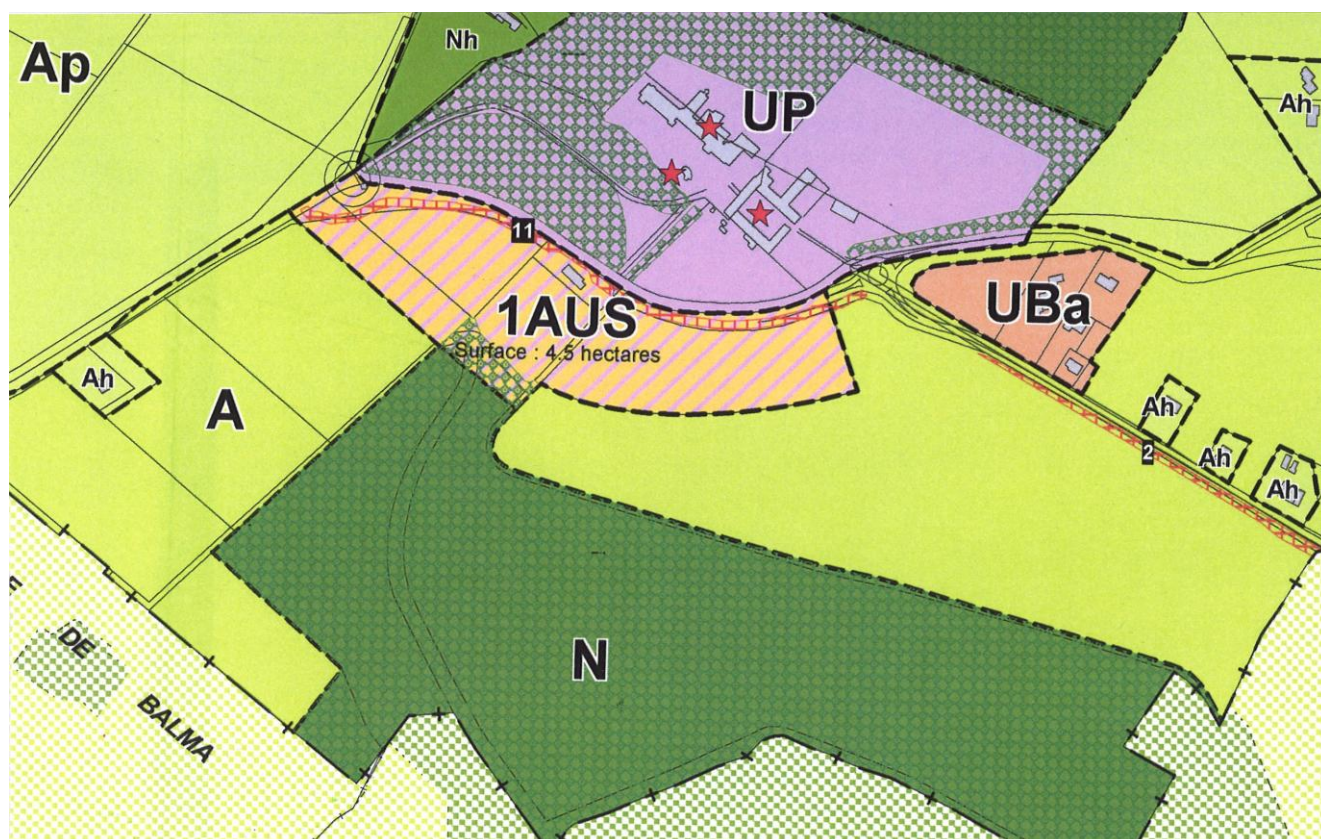


## 6 - Modification du zonage

**Zonage actuel : la zone est fermée à l'urbanisation**



**Zonage proposé : la zone serait classée en 1 AUS, destinée à accueillir des activités économiques diversifiées à vocation médicale et paramédicales et recouvre des terrains situés en face de la clinique d'Aufrery, sur une surface d'environ 4,5 ha**





## 7 - Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et de la taille minimale des parcelles

Conformément aux nouvelles dispositions réglementaires suite à la loi ALUR, l'article 14 est supprimé dans toutes les zones UA, UB, UP, 1AU, 2AU, AUSO, 1AUS, A et N.

Après analyse rapide, il ressort que l'incidence est quasi nulle dans les zones U, car il existe un Coefficient d'Emprise au Sol (CES), ainsi que 25 % d'espaces verts sur l'unité foncière. Concernant les zones 1AU et 2AU, la suppression du COS est faible car ces futures zones d'urbanisation sont encadrées par des Orientations d'Aménagement.

L'article 5 – Caractéristiques de l'unité foncière, est supprimé en UB.

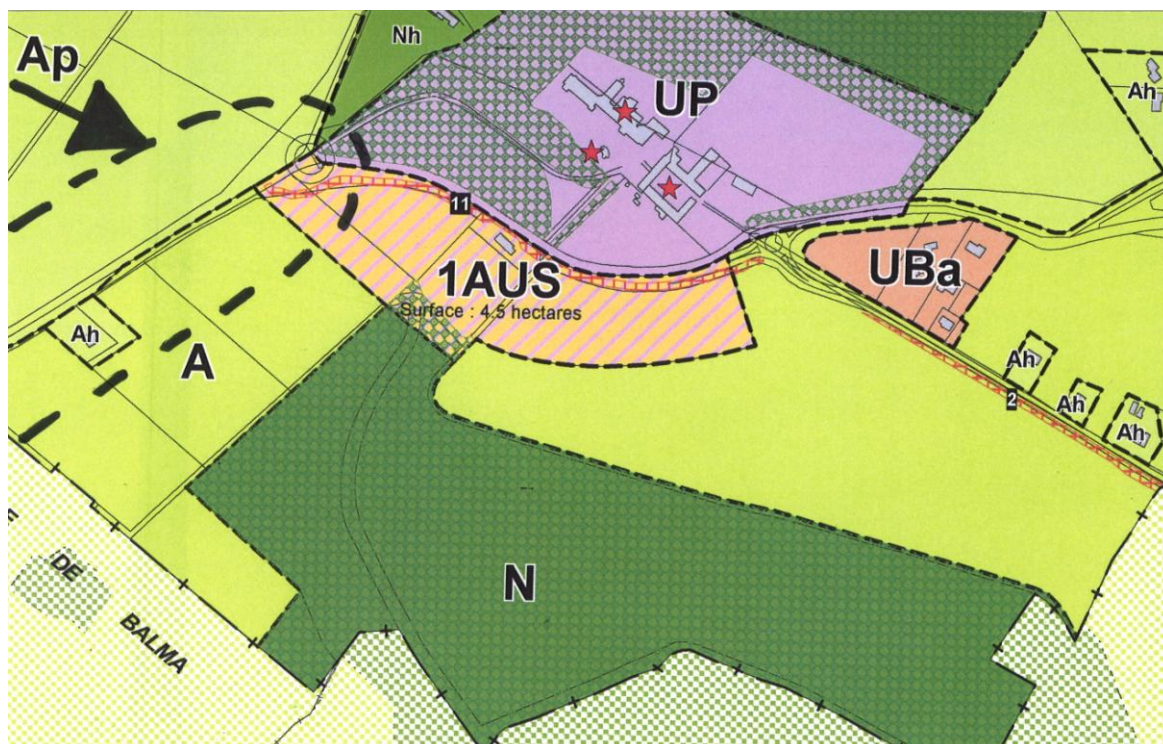
## 8 - Remplacement de la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) par la SP (Surface de Plancher)

Suivant l'ordonnance de Mars 2012, dans l'ensemble du règlement écrit, la référence à la SHON sera remplacée par la SP.

## 9 - Mise à jour des annexes du PLU : actualisation du classement des « voies bruyantes »

Parmi les annexes figure le classement des « voies bruyantes » (document 5c) établi d'après l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000. Depuis cette date ce classement, qui ne dépend pas du document d'urbanisme et que celui-ci ne fait que traduire, a été modifié. Cette modification effectuée sur l'ensemble du département a amené à un nouvel arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2014. Ce nouvel arrêté sera donc joint aux annexes, remplaçant l'ancien.

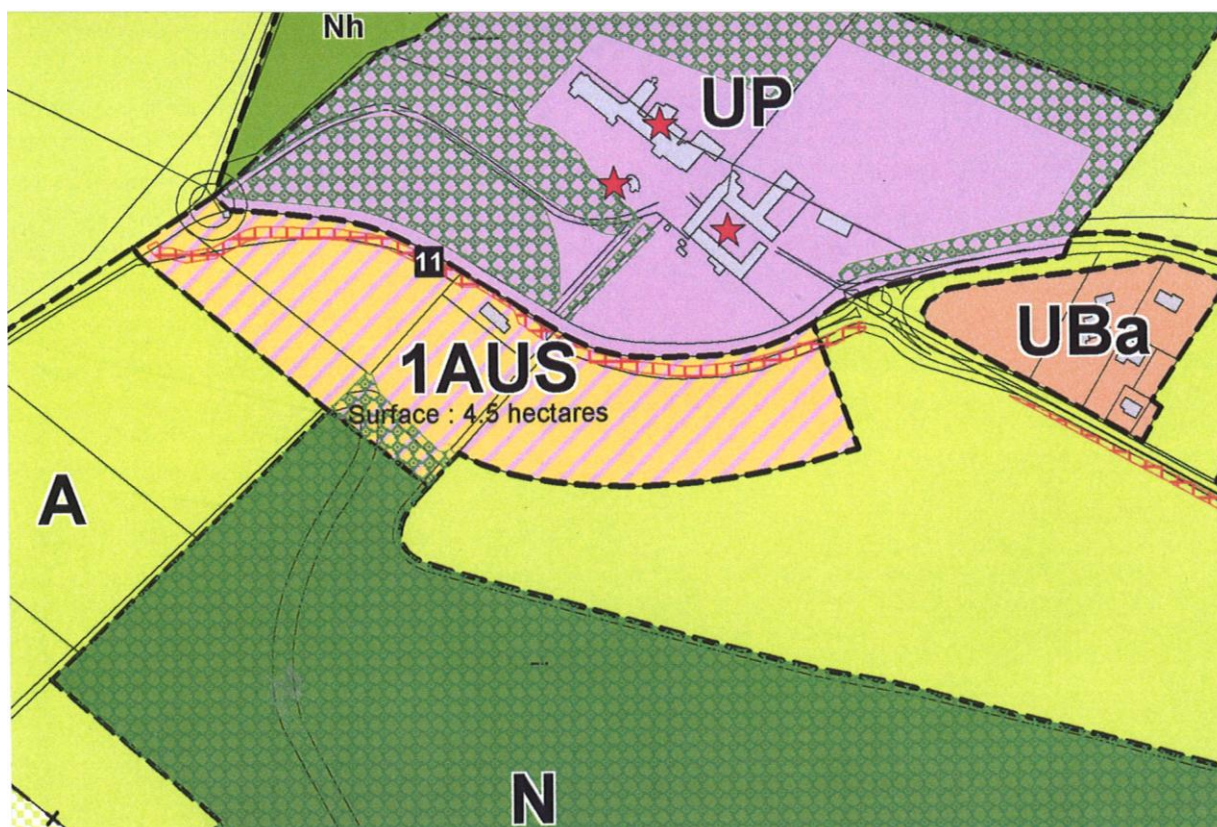
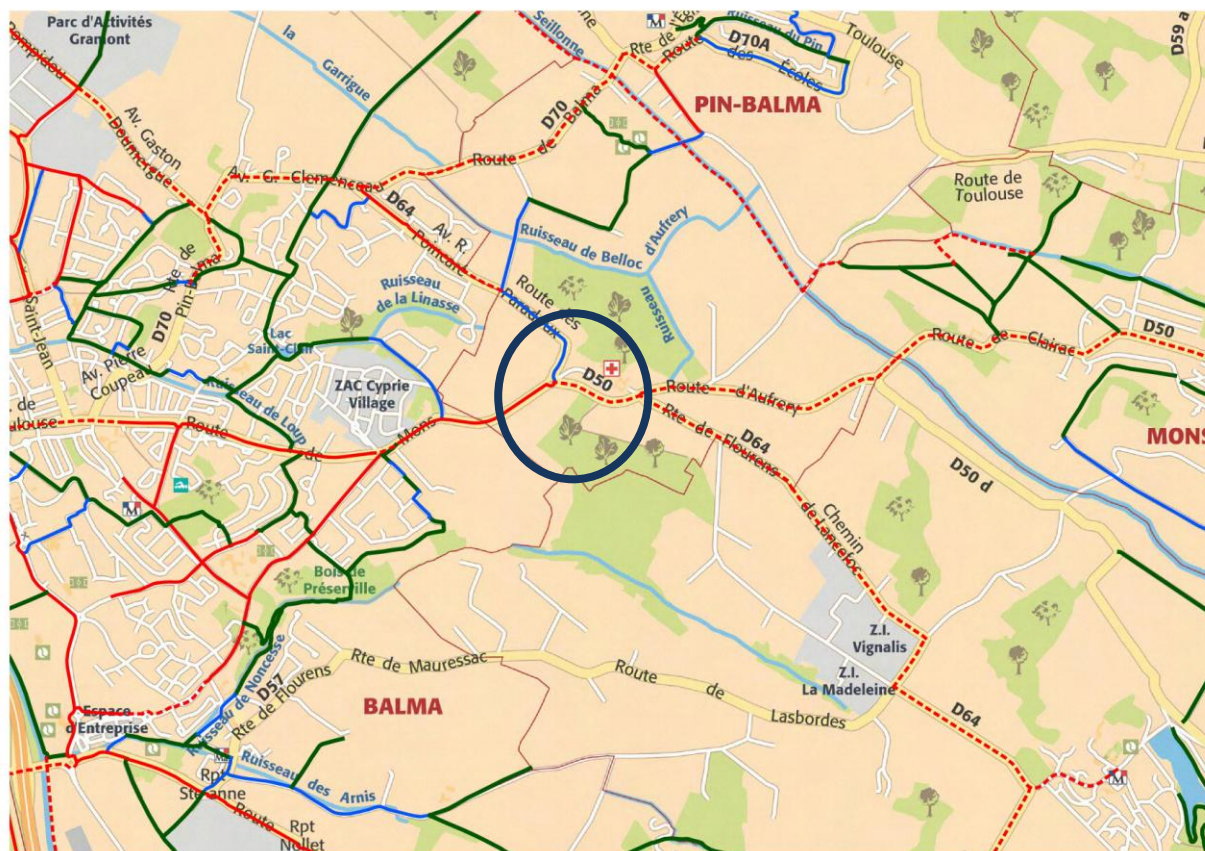
Le document graphique se modifie par la suppression de la légende et du faisceau figurant sur la RD 50.





## 10 - Mise à jour des emplacements réservés

Création d'un emplacement réservé supplémentaire (ER n° 11) pour la création d'un réseau vert cyclable

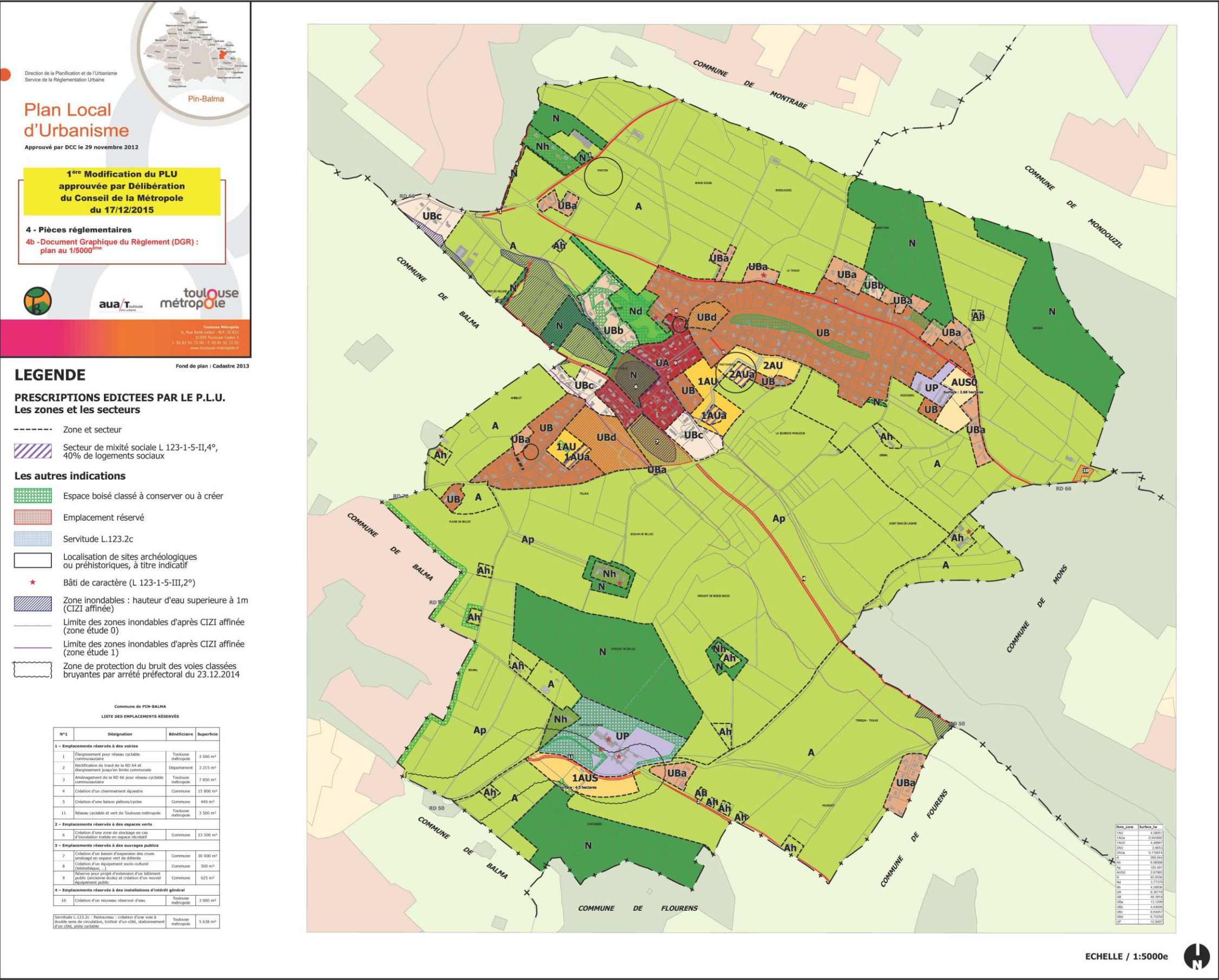




Liste des emplacements réservés

| N°  | Désignation   | Bénéficiaire       | Superficie                                 |
|---|---|--------------------|--|
| <b>1 – Emplacements réservés à des voiries</b>  |   |                    |  |
| 1   | Élargissement pour réseau cyclable communautaire  | Toulouse métropole | 3 500 m <sup>2</sup>                       |
| 2   | Rectification du tracé de la RD 64 et élargissement jusqu'en limite communale                                   | Département        | 3 215 m <sup>2</sup>                       |
| 3   | Aménagement de la RD 66 pour réseau cyclable communautaire  | Toulouse métropole | 7 850 m <sup>2</sup>                       |
| 4   | Création d'un cheminement équestre  | Commune            | 15 800 m <sup>2</sup>                      |
| 5   | Création d'une liaison piétons/cycles   | Commune            | 440 m <sup>2</sup>                         |
| 11  | Réseau cyclable et vert de Toulouse métropole   | Toulouse métropole | 3 500 m <sup>2</sup>                       |
| <b>2 – Emplacements réservés à des espaces verts</b>  |   |                    |  |
| 6   | Création d'une zone de stockage en cas d'inondation traitée en espace récréatif                                 | Commune            | 23 500 m <sup>2</sup>                      |
| <b>3 – Emplacements réservés à des ouvrages publics</b>   |   |                    |  |
| 7   | Création d'un bassin d'expansion des crues aménagé en espace vert de détente                                    | Commune            | 30 000 m <sup>2</sup>                      |
| 8   | Création d'un équipement socio-culturel (bibliothèque, ...)   | Commune            | 500 m <sup>2</sup>                         |
| 9   | Réserve pour projet d'extension d'un bâtiment public (ancienne école) et création d'un nouvel équipement public | Commune            | 625 m <sup>2</sup>                         |
| <b>4 – Emplacements réservés à des installations d'intérêt général</b>  |   |                    |  |
| 10  | Création d'un nouveau réservoir d'eau   | Toulouse métropole | 3 000 m <sup>2</sup>                       |
| 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<br>5 638 m <sup>2</sup> |

11 - Document graphique : plan de zone modifié

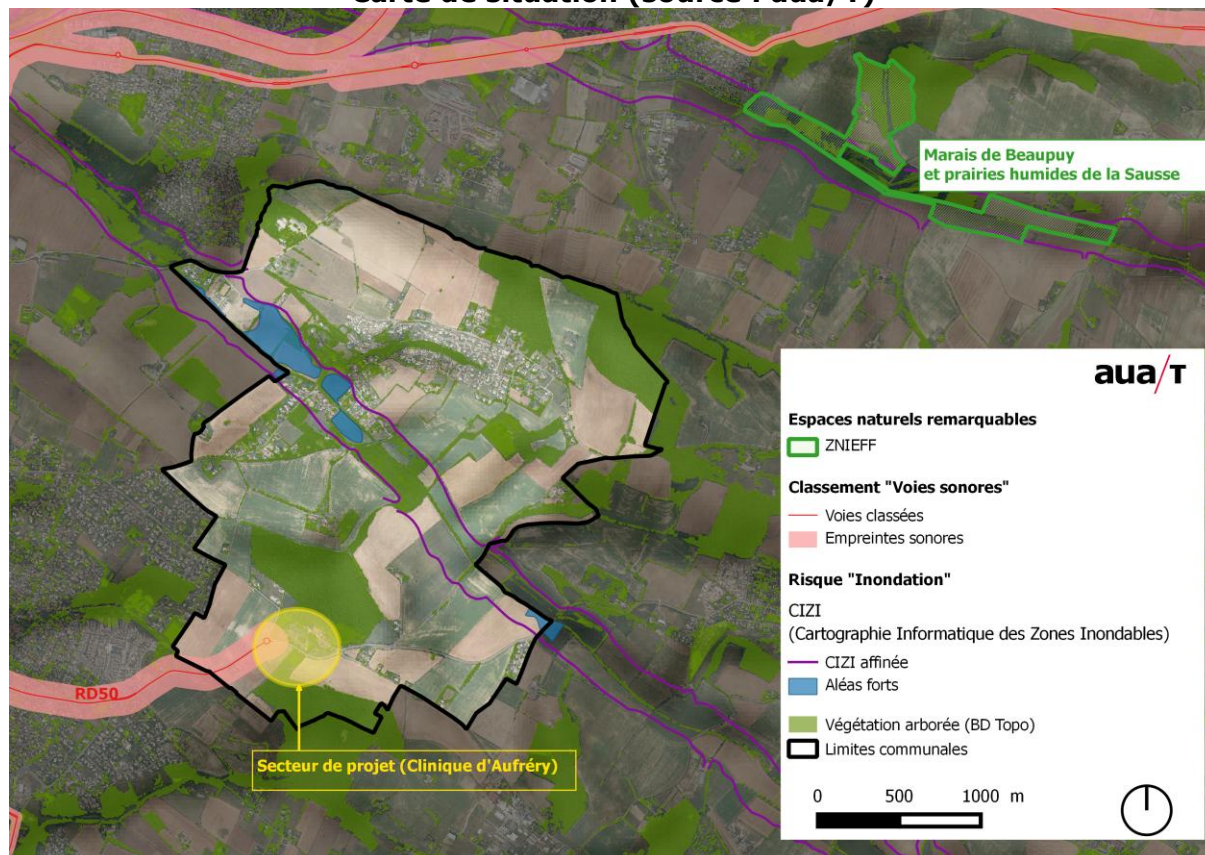




## 12 - Incidence du projet de première modification sur l'environnement

### 12.1. Rappel de l'état initial de l'environnement

Carte de situation (source : aua/T)



Le secteur faisant l'objet de la présente modification est situé dans la partie sud de la commune, au sommet d'un coteau, et traversé par la RD 50.

Secteur d'Aufréry (Source : Google.map)



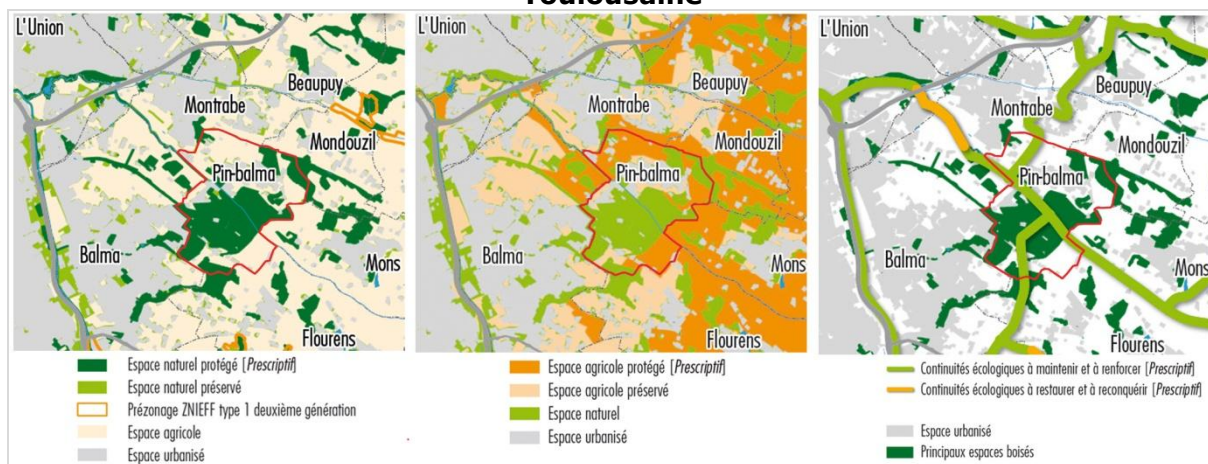
## ✓ Milieu physique

Le territoire de la commune de Pin Balma se rattache au secteur Est de l'Agglomération Toulousaine qui se caractérise 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.

## ✓ Milieux naturels et terres agricoles

Un Projet de Parc Naturel Agricole est en cours de réflexion sur la commune. Il permettra de préserver et valoriser les paysages, les milieux naturels et les activités agricoles caractéristiques du Lauragais. Ce projet fait partie des principaux espaces en projet inscrits au SCoT de la Grande agglomération toulousaine et soumis à prescriptions.

### Extraits du DOG du SCoT Grande Agglomération Toulousaine



Il n'existe aucun périmètre de protection réglementaire (Natura 2000, SIC, ...) 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 Beaupuy et Ruisseau de la Sausse et ZNIEFF 1, Bois et ruisseau du grand Port de Mer).

## ✓ Réseaux

La compétence assainissement a été transférée à Toulouse Métropole. Le secteur d'Aufréry, sujet de la modification du PLU, est raccordé sur la commune de Balma.

## ✓ Nuisances

La RD 50, qui traverse le secteur d'Aufréry, est classée en tant que « voie bruyante » de catégorie 3. En application de l'article 13 de la loi n° 92 1444 du 31 Décembre 1992, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure classée.



Le classement en catégorie 3 de la RD50 se traduit par la définition d'une zone impactée par le bruit de la circulation routière d'une largeur de 100 mètres autour l'axe.

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 nouvelles constructions ;
- ▶ 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.

#### ✓ **Risques naturels et technologiques**

La commune est située en zone d'aléa sismique très faible ne se traduisant pas par des prescriptions particulières.

Un Plan de Prévention des Risques inondations est en cours d'élaboration sur le territoire communal. Seul le ruisseau de la Seillonne représente un risque d'inondation dans le cadre de la Cartographie Informatives des Zones Inondables (CIZI). Toutefois la zone inondable identifiée par la CIZI est située relativement loin du secteur d'Aufréry (plus de 800 mètres)

La commune n'est soumise à aucun risque technologique.

#### ✓ **Paysage et patrimoine**

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.

## **12.2. Incidence du projet de modification du PLU sur l'environnement**

### **✓ Milieu physique, paysage et patrimoine**

Le projet devra s'adapter aux particularités du site et à l'environnement local tel que défini à l'article 11 de la zone AUS (« 3.1 Principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur ») qui accueillera la future clinique.

### **✓ Milieux naturels et terres agricoles**

D'un point de vue réglementaire, la présente procédure de modification du PLU, ne supprime aucune zone N (à vocation naturelle) ou zone A (à vocation agricole).

Cependant, le secteur sur lequel sera implantée la nouvelle clinique, comprend actuellement :

- ▶ Au sud, l'extrémité d'un boisement identifié en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC) au règlement graphique du PLU ;
- ▶ Sur la partie Est, une parcelle agricole est identifiée une continuité écologique à maintenir et à renforcer inscrite au SCoT de la grande agglomération toulousaine

L'Orientaion d'Aménagement programmatrice du projet identifie explicitement l'EBC, et traduit la continuité écologique du SCoT par l'aménagement d'un parc paysagé dans la partie Est du projet.

Par ailleurs, le maître d'œuvre prévoit de s'appuyer sur les éléments de nature en place. Ainsi le petit bois, au contact des ailes de la clinique, sera traité en jardin d'agrément et les arbres remarquables et les groupements végétaux seront conservés. Les terres agricoles seront aménagées en parc avec de vastes prairies ouvertes ponctuées de bosquets boisés en mélange d'essences forestières et, d'arbres à forte valeur ornementale, isolés ou en petits groupes.

### **✓ Réseaux**

Les réseaux nécessaires au fonctionnement du futur équipement devront être installés avant le début des travaux de réalisation de l'ouvrage.

### **✓ Nuisances**

La réalisation de l'équipement entraînera, à terme, une augmentation des nuisances sonores, due à l'intensification du trafic routier sur le secteur, engendré par la fréquentation de nouvel établissement médical.

Le bâtiment, dans sa conception, devra prendre en compte la réglementation rattachée au classement « voies sonores » de la RD 50 qui jouxte le site.

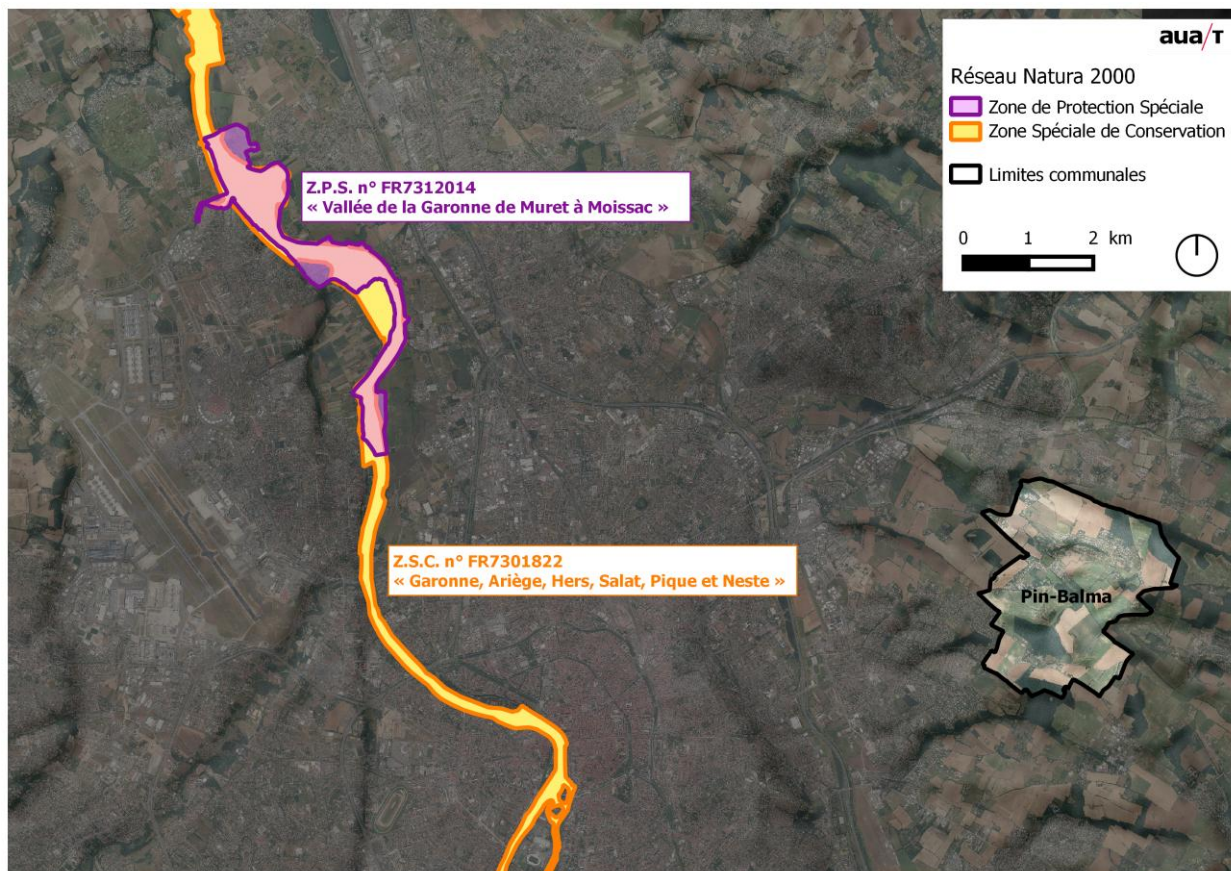
### **✓ Risques naturels et technologiques**

L'ouverture à l'urbanisation et la création d'une extension à la clinique n'entraîneront pas de risque supplémentaire.

### 12.3. Incidence du projet de modification du PLU sur le réseau Natura 2000

La commune de Pin-Balma n'est pas directement concernée par un site inscrit au réseau européen Natura 2000.

Carte de situation



- Situé au Nord-Ouest de la commune, à plus de 9 kilomètres, la **Zone de Protection Spéciale – Z.P.S. n° FR7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac »** identifie principalement des échassiers (Balbuzard pêcheur, Aigle botté, Milan noir, ...) qui nichent à proximité du fleuve ou qui sont présents en migration.
- Situé à l'Ouest de la commune, à environ 6,5 kilomètres, la **Zone Spéciale de Conservation – Z.S.C. n° FR7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »** correspond à l'aire de fréquentation historique du Saumon atlantique. Elle abrite plusieurs habitats naturels et espèces animales et végétales, aquatiques et terrestres, d'intérêt communautaire. Le périmètre du site correspond au lit mineur et aux berges des rivières Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste. Sur la Garonne, il inclut également des portions de lit majeur, principalement des convexités de méandres.

#### Au vue :

- de la distance importante séparant la commune des zones les plus proches appartenant au réseau Natura 2000 ;
- de la nature même des points de modification de la présente procédure ;

**la 1<sup>ère</sup> modification du P.L.U. de Pin-Balma n'aura aucun impact négatif sur le Réseau européen Natura 2000.**