
COMMUNE DE BALMA

2^{ème} révision du Plan d'Occupation des Sols

4 - Règlement

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BALMA, à l'exclusion des parties du territoire couvert par la Z.A.C. de la Marqueille dont le P.A.Z. a été approuvé le 20 Décembre 1990, modifié le 10 février 1995, tel qu'il est délimité au plan graphique.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès, stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2 - Les lois d'aménagement et d'urbanisme opposables à toute demande d'occuper et d'utiliser le sol.

Article L-147-1 (loi du 11 Juillet 1985 relative à l'urbanisme, au voisinage des aérodromes). Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Balma-Lasbordes approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 établi conformément à l'article L-147-3 est annexé au P.O.S. (annexe 5d).

3 - Les périmètres visés à l'article R-123-19.

Article L-332-9

- Le Plan d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) de CARRAL approuvé le 29 juin 1987 et délimité au plan graphique.
- Les zones au voisinage des infrastructures de transports terrestres, objet des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et conformément à l'arrêté préfectoral du 20 juillet 2000, sont mentionnées au document graphique et annexées au P.O.S. (annexe 5e).
- Un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et N A été institué, en vertu des articles L-211-1 et L-211-4 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les périmètres archéologiques (loi du 27 décembre 1941 modifiée, décret n° 86-192 du 5 février 1986).

Possibilité de refuser et d'accorder sous condition un permis de construire en raison de la conservation ou de la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique conformément à l'article R-111-3.2. du Code de l'Urbanisme.

Consultation obligatoire du Préfet sur des projets d'opérations ou de travaux pouvant porter atteinte au patrimoine archéologique.

Les sites archéologiques sont répertoriés au plan graphique et annexés au P.O.S. (document 6f).

5 - Sursis à statuer : sans objet.

6 - Les servitudes d'utilité publiques

Elles sont mentionnées dans l'annexe 5b et reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique 5b2.

7 - Les opérations d'utilité publique (articles L-111-9 et L-421-4)

Déclaration d'Utilité Publique pour les travaux de prolongement de la ligne A du métro décidé par arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

En application de l'article L-421-4 le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou des constructions à réaliser sur les terrains compris dans l'opération.

8 - Les règles spécifiques aux lotissements (article R-315-5)

La liste des lotissements concernés par le maintien des règles spécifiques établies dans le cadre de la procédure de lotissement est reportée en annexe au P.O.S. (annexe 5f).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols comporte :

- des **zones urbaines**,
- des **zones naturelles** ou non équipées.

Il comporte également :

- des éléments de paysage à protéger au titre du L-123-1 7° du Code de l'Urbanisme, identifiés et localisés sur le plan de zonage,
- des **espaces boisés classés** à conserver ou à protéger, (articles r-130-1 à R-13°-24),
- des **emplacements réservés** destinés aux voies et ouvrages publics (articles L-123-18, L-123-9 et L-143-1 du Code de l'Urbanisme).

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- . la zone U A et le secteur U Aa,
- . la zone U B et les secteurs U Ba, U Bb et U Bi,
- . la zone U C et le secteur U Ca,
- . la zone U E et les secteurs U Ea, U Eb, U Ec, U Eci et U Em,
repérés au plan graphique par leurs indices respectifs

2 - LES ZONES NATURELLES ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- . la zone 1 N A et les secteurs 1 N Aa et 1 N Ab,
- . la zone 2 N A et le secteur 2 N Aa,
- . la zone 3 N A,
- . la zone 4 NA,
- . la zone N C et le secteur N Ci,
- . la zone N D et les secteurs N Di, N Da, N De et N Dei,
repérées aux plans par leurs indices respectifs.

3 - LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Ils sont mentionnés dans le document graphique et soumis aux dispositions de l'article 13 du règlement.

4 - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Ils sont mentionnés au document graphique. La liste des emplacements réservés est annexée au P.O.S. (annexe 5a).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1. Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme. Les règles et les servitudes définies par le Plan d'Occupation des Sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

4.2. Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles d'application applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET NATURELLES

ARTICLE 1 - RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire (articles L et R-421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (articles R-441.1 à 12) est soumise à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers (articles L-442-1 et R-442.1 à 13) sont soumises à autorisation préalable, tels que :
 - . les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public
 - . les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravane
 - . les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au P.O.S. en application du 7° de l'article L-123-1, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Les démolitions dans les périmètres protégés au titre de l'article L-123-1 7° seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage (articles R-130.1 à 24 du Code de l'Urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à autorisation et interdits dans les espaces boisés classés.
- Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning (articles R-443.1 à 16).
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles L-444.1 à 4).

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES

2.1. Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux publics,
- des voies de circulation terrestres,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

2.2. « Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 60 m au droit des lignes 225kV, 40 m au droit des lignes 63 kV à double et simple circuits les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (Décret du 12.11.1938 modifiant l'Alinéa 4° du l'Article 12 de la Loi du 15.06.1906 ».

2.3. Les installations techniques spéciales verticales admises, ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires des articles 6, 7 et 10 de la zone ou des secteurs concernés.

2.4. Les constructions et aménagements de toute nature indispensables au fonctionnement du réseau de transport en commun en site propre, sont admis en toute zone et secteur du P.O.S. et ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires des articles 3 à 10 et 12 à 15 de la zone et du secteur concernés.

ARTICLE 3 - CONSTRUCTIONS DÉTRUITES PAR SINISTRES

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée ou liée à la nécessité de préserver les champs d'expansion des crues, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement de la zone d'implantation. En cas de dépassement de la densité fixée à l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface hors œuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la S.H.O.N. de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.