



A P C V E B

Association de Protection du Cadre de Vie et de l'environnement balmanais
BP 13374 – 31133 Balma Cedex
<http://apcveb.free.fr> - <mailto:apcveb@free.fr>

À Monsieur le Commissaire Enquêteur,
dans le cadre de l'enquête publique
du 8 octobre au 12 novembre 2007
relative à la révision du PLU de Balma

Balma, le 10 novembre 2007

Monsieur le Commissaire,

Dans le cadre de l'enquête publique citée en entête, notre association souhaite porter à votre attention les points suivants :

Remarques générales

La ZAC de Gramont constitue une opération majeure d'urbanisme pour la commune de Balma à l'horizon des vingt prochaines années. En parallèle au lancement de cette opération, deux démarches ont été entreprises :

- l'une au niveau national : le Grenelle de l'environnement ;
- l'autre au niveau local : l'Agenda 21 de la commune de Balma.

Indépendantes l'une de l'autre, ces deux démarches ont mis en évidence l'importance qu'il convient de consacrer au développement durable dans des opérations d'urbanisme de l'envergure de celle de Gramont. Cette importance résulte notamment d'un constat aujourd'hui unanime sur l'ampleur des changements climatiques en cours et sur l'urgence à changer radicalement les approches, particulièrement en terme d'efficacité énergétique des bâtiments.

Les conclusions du Grenelle mentionnent clairement qu'il nous faut :

- « réduire de 38% en 12 ans la consommation d'énergie liée au bâtiment » ;
- [construire] « au moins un éco-quartier avant 2012 [...] dans toutes les communes qui ont des programmes significatifs de développement de l'habitat ».

Les membres du groupe de travail Agenda 21 de Balma, de leur côté, ont mis en évidence concernant Gramont que :

- des objectifs chiffrés doivent être fixés en terme d'efficacité énergétique des bâtiments à construire dans cette zone ; ces objectifs devant être intégrés dans le PLU, le règlement de ZAC, et l'appel d'offre aux aménageurs ;
- un éco-quartier doit voir le jour au sein de la ZAC Gramont.

Au vu des documents soumis à enquête¹, et du contenu de l'appel d'offre aux aménageurs², aucune disposition significative n'a été formulée qui permette d'atteindre les objectifs

1 Seule la proposition de modification de PLU a été soumise à enquête : le règlement de ZAC n'a pas été porté à la connaissance du public, ni même de l'Agenda 21.

2 L'appel d'offre est en cours jusqu'au 15 novembre 2007 pour la première tranche. Le contenu du cahier des charges est disponible sur le site de la SETOMIP. Cet appel d'offre contient deux pages de recommandations sur des dispositions à observer pour la construction des bâtiments (orientation, matériaux, ventilation, etc) mais aucun objectif chiffré, ni même aucun caractère obligatoire pour la prise en compte de ces recommandations.



A P C V E B

Association de Protection du Cadre de Vie et de l'environnement balmanais
BP 13374 – 31133 Balma Cedex
<http://apcveb.free.fr> - <mailto:apcveb@free.fr>

mentionnés tant par le Grenelle que par l'Agenda 21.

En effet:

- il n'est fait mention nulle-part d'un éco-quartier ;
- aucun objectif chiffré d'efficacité énergétique n'est donné pour les constructions.

L'absence de dispositions de cette nature au niveau réglementaire nous apparaît comme une lacune grave au regard de l'ampleur et de la durée de vie probable (des dizaines d'années) des aménagements qui se préparent.

C'est pourquoi **nous vous demandons d'exprimer un avis défavorable** pour cause d'ambition insuffisante de cette opération en matière de développement durable.

Remarques techniques

Au delà des points cités précédemment, le contenu proposé pour le nouveau règlement d'urbanisme nous amène aux observations suivantes :

Article 2AU-2 : Conditions particulières

La formulation de l'article indique qu'il est possible d'avoir des installations classées dans tous les secteurs de la zone 2AU, c'est à dire notamment dans la zone 2AUa (à vocation d'habitat) et 2AUb (à vocation mixte d'habitat et de commerces). Nous sommes d'avis que les installations classées ne devraient être possibles qu'en zone 2AUe.

Le cinquième item parle d'une démarche de développement durable. Cet item semble inapplicable sur le plan du droit car il n'explique ni ne quantifie les conditions devant être remplies. Cet item doit être reformulé au travers d'objectifs précis et mesurables, afin d'être opposable au sens du droit.

Article 2AU-3 : Accès et voiries

Pistes cyclables : la formulation n'indique pas clairement si le parti choisi est celui de la piste sur la chaussée (chaussée élargie et partagée) ou celui d'un aménagement séparé. Dans un souci d'économie d'espace qui ne compromette pas la sécurité, l'option de partager la chaussée entre transport en commun en site propre et pistes devra être privilégiée.

Il serait bon d'indiquer que sur les voiries tertiaires, voire secondaires, l'aménagement devra permettre une cohabitation sereine des voitures et des cycles.

Article 2AU-4 : Raccordement aux réseaux

Il n'est pas indiqué que l'eau pluviale doive être utilisée dans les aménagements, uniquement que son ruissellement doit être limité. Dans l'esprit d'un aménagement durable, l'eau de pluie devrait être systématiquement collectée et utilisée en priorité pour les usages non liés à la consommation (arrosage, lavage, etc). Comme pour l'efficacité énergétique des bâtiments, cette absence de directive nous semble trop en



APCVEB

Association de Protection du Cadre de Vie et de l'environnement balmanais
BP 13374 – 31133 Balma Cedex
<http://apcveb.free.fr> - <mailto:apcveb@free.fr>

retrait des enjeux actuels.

Article 2AU-6 : Limites vis à vis des emprises publiques

Dans la zone 2AUa, la saillie pour les balcons et loggias n'est pas limitée.

Article 2AU-7 : Limites séparatives

Afin de protéger le cadre de vie de la zone 2UAa dans son caractère d'habitat individuel, il serait nécessaire d'ajouter une clause indiquant que les parcelles limitrophes de la zone ne doivent pas disposer de construction situées à moins de la moitié de leur hauteur, et jamais à moins de 5m, par rapport aux limites de la zone 2AUa.

Article 2AU-10 : Hauteur des constructions

La définition des hauteurs ne précise pas comment s'effectue la mesure dans le cas d'une façade alignée sur une voirie en pente. Cette lacune nous semble préjudiciable, car elle fait en ce moment même l'objet d'un recours juridique, suite à un contentieux survenu en zone Ua. Il nous semble donc opportun de préciser : « pour les constructions implantées à l'alignement d'une voirie en pente, la hauteur se mesure (par exemple) au milieu de la façade de la construction concernée ».

Nous vous signalons par ailleurs que la notice explicative est auto-contradictoire :

Zone	Page 28	Article 2AU-10
2AUa	Hauteur maximum R+1 (7m)	Maximum 8m sans dépasser R+1
2AUb1	Maximum 14m sans dépasser R+3	14m sans dépasser R+3 sauf en bordure de [certaines] voies : 17m sans dépasser R+4
2AUt1	13m sans dépasser R+3	16m sans dépasser R+3

Article 2AU-11 : Aspect extérieur

La clause sur les toitures prévoit pour tous secteurs une pente maximale, mais pas de pente minimale. Dans les secteurs 2AUa et 2AUb, il nous semble opportun d'interdire les toits en terrasse, et de fixer un minimum de pente compatible avec les prescriptions des zones Ua et Ub de la commune. En effet, les zones 2AUa et 2AUb, sont à dominante d'habitat, et il est nécessaire de préserver sur la commune une unité architecturale de cet habitat, y compris pour les petits collectifs (on pourra prendre en référence la construction en cours à l'ancienne gendarmerie – voir ci-dessous).

En revanche, une clause particulière pourra être introduite afin de favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables notamment de panneaux solaires. Par exemple : « d'autres configurations de toitures pourront être autorisées si elles résultent de la mise en oeuvre d'énergies renouvelables ou de dispositifs particuliers d'isolation ».



A P C V E B

Association de Protection du Cadre de Vie et de l'environnement balmanais
BP 13374 – 31133 Balma Cedex
<http://apcveb.free.fr> - <mailto:apcveb@free.fr>



*Collectifs remplaçant
l'ancienne Gendarmerie, rue
Pierre Coupeau :*

*Les toitures débordantes et en
pente sont en accord avec
caractéristiques locales
traditionnelles de
l'architecture à Balma.*

Article 2AU-12 : Stationnement

Les exigences en termes de place de stationnement sont des exigences classiques qui ne tiennent aucunement compte de la nécessité de réduire les déplacements en voiture au profit des modes doux et des transports en commun. Il serait souhaitable d'abaisser ces seuils et de réserver au contraire des aménagements pour le stationnement des vélos, ainsi que des vestiaires et des douches dans les locaux des zones 2AUt et 2AUe.

Article 2AU-13 : Espaces boisés

La formule « tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé » est pour le moins surprenante. On lui préférera : « Aucun arbre ne pourra être abattu sans raison justifiée. Tout arbre détérioré ou abattu doit être remplacé ».

-- 0 --

Souhaitant que ces diverses remarques retiennent votre attention, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour l'association,

Renaud LAURETTE
Président de l'APCVEB