le grand Toulouse
communauté urbaine



Plan Local d'Urbanisme

2ème Révision approuvée le 15 décembre 2005
1ère Modification et Révision simplifiée approuvées le 21 décembre 2006
2ère Modification approuvée le 20 mars 2009

3ème MODIFICATION
Approuvée le 16 décembre 2010

2-Notice explicative

VILLE de BLAGNAC

le grand toulouse
1, place de la Légion d'honneur B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5
www.grandtoulouse.fr

Le PLU est élaboré avec l'assistance de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire Toulouse Aire Urbaine

SOMMAIRE

1 - OBJET DE LA MODIFICATION ET PROCEDURE MISE EN ŒUVRE

- Rappel de l'évolution du document d'urbanisme.....4

- Procédure et planning de modification du PLU.....5

2 - LES MODIFICATIONS / OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUES

- Objet 1- Actions de renouvellement urbain sur des ensembles de logements aidés (« Les Saules » Chemin d'Aussonne et « Dunum » Place de Verdun)……8

- Objet 2- Evolution des secteurs situés autour de la ligne E de tramway……18

- Objet 3- Evolution de la ZAC Andromède……19

- Objet 4- Adaptation de l'orientation d'aménagement du site de Pinot……21

- Objet 5- Mises à jour du règlement écrit par des modifications partielles afin de mieux adapter le règlement à l'évolution des projets présentés sur la commune……23

- Objet 6- Mise à jour des annexes……25

- Objet 7- Corrections d'erreurs matérielles du règlement écrit……..27

- **Objet 8** - Présentation du périmètre d'étude Ligne tramway Envol……....27

I - OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU ET PROCEDURE

1- Rappel de l'évolution du document d'urbanisme

2- Procédure et planning de modification du PLU

La Communauté Urbaine du Grand Toulouse, conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, lance le projet de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Grand Toulouse, commune de Blagnac.

1- Rappel de l'évolution du document d'urbanisme de Blagnac

Le POS de Blagnac a été élaboré au cours des années 1973-1985. Son approbation a eu lieu le 19 juin 1985 par le Conseil Municipal. Il a été modifié successivement le 27 juin 1986, le 16 mars 1988, le 14 décembre 1989, le 28 septembre 1990, le 22 février 1991.

La première révision a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 6 février 1992. Cette première révision a été suivie de cinq modifications.

La deuxième révision du POS, prescrite le 8 février 1996, a été approuvée le 13 avril 2001 qui vaut PLU partiel en application de la loi du 13 décembre 2000.

- La première révision du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2001.
- Une modification et une révision simplifiée ont été approuvées par délibération du Conseil Municipal du 1er octobre 2004.
- La deuxième révision du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2005.
- Une modification et une révision simplifiée ont été approuvées par délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2006.
- Une deuxième modification a été approuvée le 20 mars 2009

La présente modification du PLU constitue donc la troisième modification de la deuxième révision du PLU de la commune de Blagnac.

CETTE NOUVELLE MODIFICATION (3EME) A POUR OBJECTIFS :

- Objet 1- de permettre les actions de renouvellement urbain sur deux ensembles de logements aidés (« Les Saules » Chemin d'Aussonne et « Dunum » Place de Verdun)

- Objet 2- de faire évoluer un secteur situé autour de la ligne E de tramway

- Objet 3- de faire évoluer la ZAC Andromède

- Objet 4- d'adapter l'orientation d'aménagement du site de Pinot

- Objet 5- de mettre à jour le règlement écrit par des modifications partielles afin de mieux adapter le règlement à l'évolution des projets présentés sur la commune

- Objet 6- de mettre à jour les annexes

- Objet 7- de procéder à des corrections d'erreurs matérielles dans le règlement écrit

La présente procédure de modification s'inscrit dans la continuité des objectifs de l'article L.123.13 du Code de l'Urbanisme.

Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, ni au projet communal.
Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
Elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.

2 – Procédure et planning de la modification du PLU

2.1 ENQUETE PUBLIQUE

La présente modification a été soumise à Enquête Publique par Arrêté du Grand Toulouse du **7 Juillet 2010**.

Monsieur **Peyrade Jean-Pierre** a été désigné Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification du PLU.

Cette enquête s'est déroulée du **2 septembre 2010 au 5 octobre 2010** inclus.

A la suite de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a donné ses conclusions dans un rapport joint au présent dossier de modification du PLU.

2.2 NOTIFICATION DU DOSSIER AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le dossier du PLU conformément à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant le début de l'enquête aux personnes publiques suivantes pour information :

Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées,
Monsieur le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du SMEAT,
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du S.M.T.C.,
Monsieur le Maire de Blagnac,
Messieurs les Maires des communes riveraines de Blagnac : Toulouse, Beauzelle, Cornebarrieu et Colomiers

2.3. PLANNING DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Elaboration du projet de modification du PLU

Notification du dossier PLU aux personnes publiques associées pour avis

Arrêté

Mise à enquête publique du 2 septembre 2010 au 5 octobre 2010

- Mesures de publicité : affichage + insertion d'avis dans 2 journaux régionaux ou locaux

15 jours

- Enquête publique (+ nouvelle insertion d'avis dans les journaux)

1 mois

- Rapport du Commissaire Enquêteur

1 mois

- Modification du projet et réunions éventuelles

Délibérations

Avis du Conseil Municipal prévu au mois de Novembre 2010
Approbation en Conseil Communautaire prévue le 16 Décembre 2010

Mesures de publicité : affichage en Mairie et au Grand Toulouse + mention dans 1 journal départemental + publication au recueil des actes administratifs

Nouveau PLU opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution dans la presse et publication au recueil des actes administratifs.

II - LES MODIFICATIONS/ OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUES

- Objet 1- Actions de renouvellement urbain sur deux ensembles de logements aidés (« Les Saules » Chemin d'Aussonne et « Dunum » Place de Verdun)

- Objet 2-Evolution d'un secteur situé autour de la ligne E de tramway

- Objet 3- Evolution de la ZAC Andromède

- Objet 4- Adaptation de l'orientation d'aménagement du site de Pinot

- Objet 5- Mises à jour du règlement écrit par des modifications partielles afin de mieux adapter le règlement à l'évolution des projets présentés sur la commune

- Objet 6- Mise à jour des annexes

- Objet 7- Corrections d'erreurs matérielles du règlement écrit

OBJET 1 : Actions de renouvellement urbain sur deux ensembles de logements aidés

Les actions de renouvellement urbain engagées lors de la précédente modification du PLU se poursuivent aujourd'hui sur deux ensembles de logements aidés : « Les Saules », Chemin d'Aussonne dans le quartier dit des Barradels et « Dunum », Place de Verdun.

Ces deux ensembles présentent des points communs quant à leur état de vétusté dont les coûts de réhabilitation, qui sont proches de ceux de la construction neuve, ne règlent pas le problème de l'obsolescence des immeubles. Le choix de l'action de renouvellement s'est donc rapidement porté vers la démolition. Mais, dans le cadre de la gestion et le suivi social des familles présentes sur ces deux sites, les démolitions programmées seront précédées de la construction des logements nécessaires à leur relogement.

Pour garantir une meilleure insertion architecturale et urbaine, chacune de ces actions de renouvellement fera l'objet d'une orientation d'aménagement.

Ces dispositions s'inscrivent dans la 2ème orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Ville de Blagnac :

2- POUR UNE VILLE FORTE DE SA DIVERSITE, CONVIVIALE ET ACCUEILLANTE

Accueillir dans les meilleures conditions une population diversifiée grâce à :

- *Des opérations d'aménagement permettant l'accueil de toutes les catégories socio-professionnelles,*
- *La diversité des types de logements,*
- *La recherche d'une répartition équilibrée du logement social*
- *L'équilibre entre locatif social, accession sociale, accession libre*

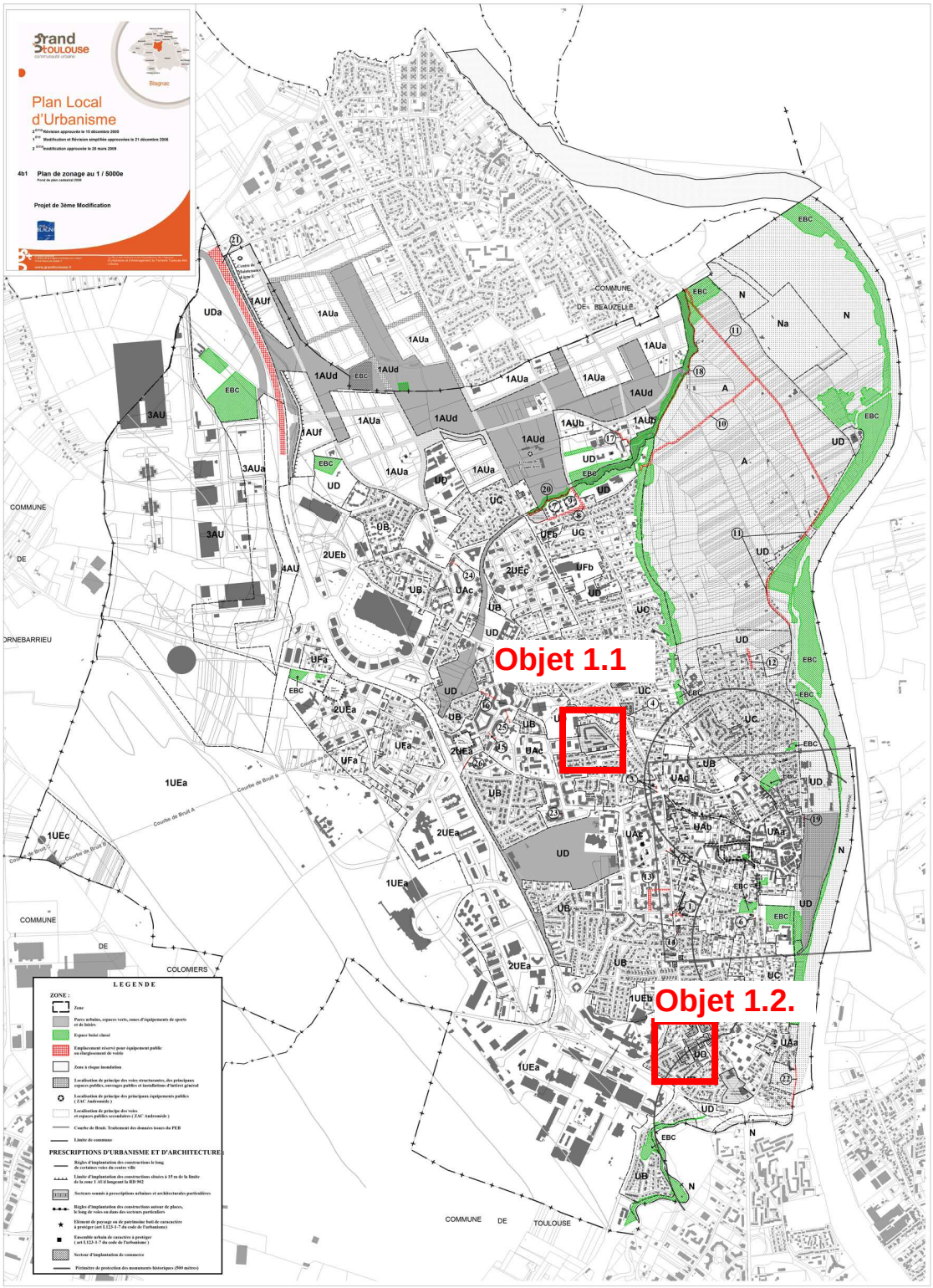
Ces opérations de construction/démolition/construction se feront dans le cadre des dispositions réglementaires existantes à savoir que l'ensemble «Les Saules», Chemin d'Aussonne, est situé en zone **UAc** et celui de « Dunum », Place de Verdun, en zone **UB**.

En raison de la complexité de la démarche de construction/démolition/construction, des règles spécifiques apparaissent nécessaires pour permettre ces opérations de renouvellement urbain.

L'objet de la présente modification est donc d'adapter les règles existantes pour faciliter la construction de nouveaux logements puis, la démolition des logements vétustes sur deux ensembles de logements sociaux :

- **Objet 1-1** : Action de construction/démolition/construction de 196 logements aidés sur la résidence «Les Saules», Chemin d'Aussonne.

- **Objet 1-2** : Action de construction/démolition/construction de 48 logements aidés sur la résidence «Dunum», Place de Verdun.



Objet n°1-1 : Action de construction/démolition/construction de 196 logements aidés de la résidence «Les Saules», Chemin d'Aussonne, dans le quartier dit des Barradels.

Objectifs

Sur une unité foncière de 28000m², l'actuelle résidence correspondant au futur programme «Les Saules» se compose de 196 logements locatifs, ayant tous bénéficié de financements aidés par l'état, répartis en 6 bâtiments.

Malgré les travaux d'entretien effectués, leur état actuel de vétusté est à mettre en relation avec les dates des permis de construire qui s'échelonnent de 1968 à 1972. Il est aujourd'hui nécessaire d'entreprendre une démarche de renouvellement urbain qui passe par la construction/démolition/ construction de cet ensemble.

La résidence « Les Saules » (anciennement dite Barradels) est située dans le secteur **UAc** qui correspond aux quartiers d'habitat collectif (de type R+3/R+4).



Les dispositions retenues

De nouvelles règles doivent être inscrites au PLU afin de mener à bien le nouveau programme de constructions et cette opération de renouvellement urbain complexe. Sur ce secteur du PLU, actuellement classé en zone **UAc**, est donc créé un secteur à projet dans lequel seront appliquées des règles d'urbanisme spécifiques conformément à l'orientation d'aménagement réalisée à cet effet.

Sur le règlement graphique, et au même titre que les orientations d'aménagement existantes dans le PLU, l'unité foncière de la résidence «Les Saules» sera identifiée comme soumise à prescriptions architecturales et urbaines particulières.

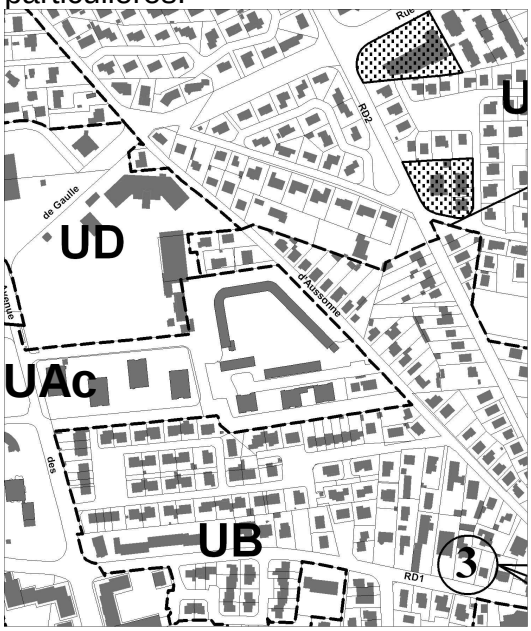
Si le choix du phasage -construction puis démolition, puis construction-, est plus lié à la gestion et au suivi social des familles, au niveau urbanisme il constitue néanmoins une opportunité pour améliorer l'insertion urbaine du futur ensemble de logements dans le quartier existant. C'est pour cela qu'une orientation d'aménagement guidera ce projet de renouvellement urbain.

Pièces concernées par la modification :

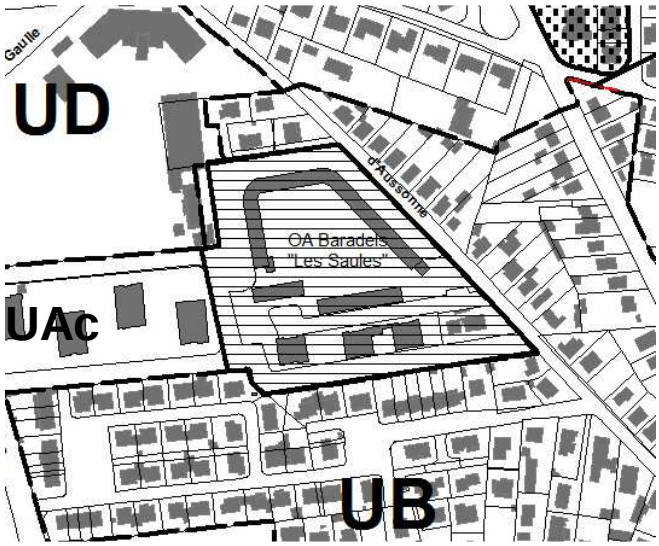
- Le règlement graphique et écrit
- Nouvelle orientation d'aménagement

Règlement - document graphique

Il est reporté un périmètre de projet soumis à des prescriptions architecturales et urbaines particulières.



PLU approuvé



Proposition modification

Règlement - document écrit

Les articles concernés sont :

- Article UAc 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :

Il est ajouté à l'article 6 de la zone UAc le nouvel alinéa suivant :

[7- En UAc, dans le secteur « Barradels » soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique entre le chemin d'Aussonne et la rue des Cyclamens:
- l'implantation des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement « Les Saules» correspondante
- les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise publique
- côté chemin d'Aussonne, les façades du dernier étage des constructions comportant 4 étages doivent être implantées en retrait.]

- **Article UAc 10** (Hauteur maximum des constructions)

Il est ajouté à l'article 10 de la zone UAc le nouvel alinéa suivant :

[4.2.3 - Dans le secteur « Barradels » soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières repéré sur le règlement graphique entre le chemin d'Aussonne et la rue des Cyclamens, la hauteur des constructions :
- doit être compatible avec l'orientation d'aménagement « Les Saules» correspondante

- peut être portée à 15 mètres, sauf dans deux bandes de 30 mètres calculées à partir des limites nord et sud constitutives du périmètre du secteur soumis à prescriptions particulières, dans lesquelles elle ne pourra excéder 12 mètres.]

- **Article UAc 13** (Espaces libres et plantations)

Il est ajouté à l'article 13, alinéa 2.4 de la zone UA, le nouvel alinéa suivant :

[En secteur UAc :

Dans le secteur « Barradels » soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières repéré sur le règlement graphique entre le chemin d'Aussonne et la rue des Cyclamens :

- la largeur minimale et la localisation de certains aménagements paysagers doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement « Les Saules» correspondante
- des aménagements paysagers d'une largeur minimale de 3 mètres doivent être créés le long des limites nord et sud constitutives du périmètre du secteur soumis à prescriptions particulières.]

Nouvelle orientation d'aménagement



Principes à appliquer dans le programme du projet :

1 Relier l'avenue des Pins (station de tramway/patinoire) au chemin d'Aussonne en permettant la desserte interne du site de projet (transports VP, piétons et cycles) en créant une voie structurante

2 Traiter le lien avec les quartiers résidentiels limitrophes (jardins, façades arrière des logements…) :
- en prévoyant notamment un aménagement vert paysager d'une largeur minimum de 3 mètres non constructible
- ainsi qu'en limitant la hauteur maximale des constructions à 12 mètres (R+3), dans une bande d'une largeur de 30 mètres calculée à partir des limites nord et sud constitutives du périmètre du secteur soumis à prescriptions particulières

3 Créer une façade urbaine sur le chemin d'Aussonne et les quartiers résidentiels avec pour les bâtiments en R+4 un retrait du dernier étage de la façade coté Chemin d'Aussonne

4 Relier la rue des Myosotis au maillage du quartier

5 Assurer la desserte du complexe sportif des Baradels et d'une maison individuelle

6 Conserver l'espace entre la maison isolée et le lotissement au sud inconstructible sur la longueur de la maison isolée (parcelle BM 50), en prévoyant un aménagement paysager qui permettra éventuellement le passage d'un accès (desserte de la maison à notamment assurer), d'un cheminement piétons/cycles, voire la réalisation de stationnement paysager non couvert.

Autres principes d'ordre plus générique :

7 Conserver la capacité de stationnements sur le site de projet (en distinguant stationnement résidentiel -environ 200 places nécessaires- et stationnement lié au complexe sportif (environ 15 places VL et un emplacement pour du stationnement vélo)

8 Mettre en place un paysagement de qualité sur le site.
Conserver un maximum d'arbres de qualité sur les espaces plantés, en particulier l'alignement d'arbres situé Chemin d'Aussonne.

9 Réfléchir à l'opportunité d'intégrer une aire de jeux pour enfants sur le site et si possible de maintenir un terrain de boules

10 Conserver les activités en place : l'activité des locaux associatifs est à maintenir

11 Ouvrir le site sur l'espace public et éviter la fermeture des résidences (Blagnac, Ville ouverte)

12 Considérer les réseaux (assainissement, eaux pluviales, éclairage, eau potable...) et apprécier les impacts sur le projet futur**.**

Objet n°1-2 : Action de construction/démolition/construction de 48 logements aidés de la résidence «Dunum», Place de Verdun

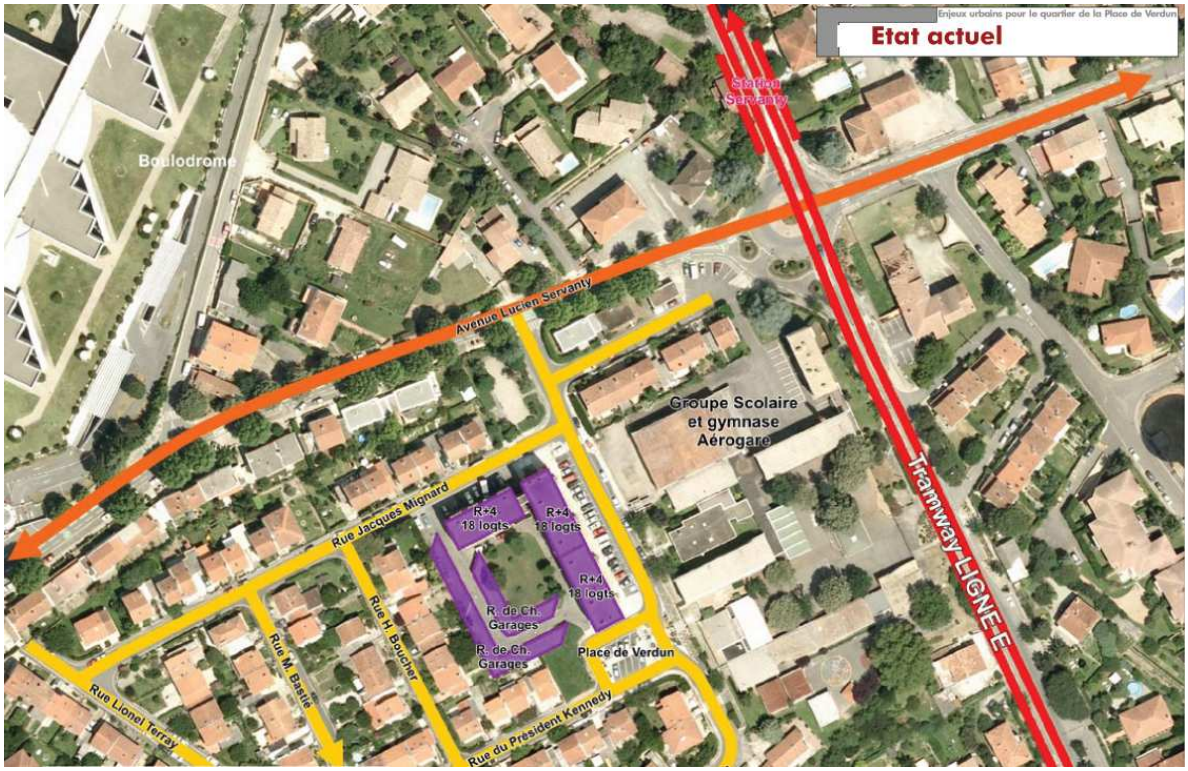
Objectifs

Sur une unité foncière d'environ 4200m², la résidence place de Verdun se compose de 48 logements locatifs, ayant tous bénéficié de financements aidés par l'état, répartis en 2 bâtiments complétés par 32 garages de véhicules.

Malgré les travaux d'entretien effectués, l'état actuel de vétusté est à mettre en relation avec la date du permis de construire de 1962.

Il est aujourd'hui nécessaire d'entreprendre une démarche de renouvellement urbain qui passe par la construction/démolition/construction de cet ensemble.

Cette résidence est située dans la zone **UB**.



Les dispositions retenues

De nouvelles règles doivent être inscrites au PLU afin de mener à bien le programme de constructions, dit «Dunum» et cette opération de renouvellement urbain complexe. Sur ce secteur du PLU, actuellement classé en zone **UB**, est donc créé un secteur à projet dans lequel seront appliquées des règles d'urbanisme spécifiques conformément à l'orientation d'aménagement réalisée à cet effet.

Sur le règlement graphique, et au même titre que les orientations d'aménagement existantes dans le PLU, l'unité foncière de la cité « Place de Verdun » sera identifiée comme soumise à prescriptions architecturales et urbaines particulières.

Si le choix du phasage - construction, puis démolition, puis construction- est plus lié à la gestion et au suivi social des familles, au niveau urbanisme il constitue par contre une opportunité pour améliorer l'insertion urbaine du futur ensemble de logements. C'est pour cela qu'une orientation d'aménagement guidera ce projet de renouvellement urbain.

Pièces concernées par la modification:

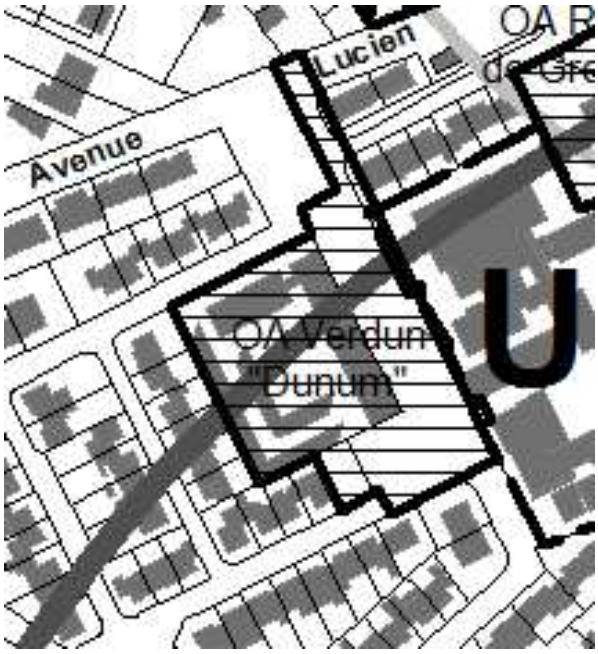
- Le règlement graphique et écrit
- Nouvelle orientation d'aménagement

Règlement - document graphique

Il est reporté un périmètre soumis à des prescriptions architecturales et urbaines particulières.



PLU approuvé



Proposition modification

Règlement - document écrit

Afin de distinguer en zone **UB** le secteur soumis à prescriptions particulières situé **le long de la route de Grenade** et celui de **la place de Verdun**, il est ajouté aux articles 6, 7 et 10 les mentions suivantes (en bleu) :

Les articles concernés sont :

- Article UB 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :

Dans cet article, il est bien spécifié la référence à l'Orientation d'aménagement déjà intégrée au PLU pour la Route de Grenade, pour laquelle des règles de recul spécifiques s'appliquent, afin de la distinguer de celle créée Place de Verdun .

[- Le long de la route de Grenade, dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage, les Orientations d'Aménagement (doc. 3b du PLU) définissent les conditions d'implantation des constructions. Chaque séquence de bâti implanté dans une bande de 20 mètres de la limite d'emprise publique existante ou future ne pourra dépasser 35 m afin d'éviter un trop grand linéaire de façade. Au droit du carrefour Jean Maga définit dans les Orientations d'Aménagement, les constructions pourront dépasser 35 m afin de marquer l'entrée de ville.]

Il est également ajouté l'alinéa suivant :

[- Place de Verdun, dans le secteur « Dunum » soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repéré sur le règlement graphique, l'implantation des bâtiments devra être compatible avec l'orientation d'aménagement correspondante : les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.]

- Article UB 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

Dans cet article, il est bien spécifié la référence à l'Orientation d'aménagement déjà intégrée au PLU pour la Route de Grenade, pour laquelle des règles de recul spécifiques s'appliquent, afin de la distinguer de celle créée Place de Verdun.

[1- Toute construction 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 3 mètres.
- la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage le long de la route de Grenade sauf dans le cas d'extension ou d'annexes à l'habitation ou il est fait application de la règle générale citée avant.]

Il est également ajouté l'alinéa suivant :

[Place de Verdun, dans le secteur « Dunum » soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repéré sur le règlement graphique, cette distance doit être de 4 mètres minimum.]

- Article UB 10 (Hauteur maximum des constructions) :

Il est ajouté à l'article 10 les nouveaux alinéas suivants (en bleu):

2- La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :

[- 7 mètres en dehors des secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage.

~~- 12 mètres dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage~~
- Le long de la Route de Grenade, dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le règlement graphique et faisant l'objet d'orientations d'aménagement, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

La hauteur des constructions devra permettre une bonne intégration le long du boulevard urbain et une bonne transition vers les constructions existantes.
Ainsi, des différences de hauteur et de volumétrie devront être recherchées afin d'éviter un linéaire trop important de façade en R+3 : alternance de hauteur et/ou création d'attique en retrait (voir orientations d'aménagement, document 3-b).

- Place de Verdun, dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repéré sur le règlement graphique, la hauteur des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement correspondante.

Elle pourra être portée à 15 mètres, sauf dans une bande de 19 mètres calculée à partir de la limite ouest constitutive du périmètre du secteur soumis à prescriptions particulières, dans laquelle la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres.

Dans cette bande, la hauteur des constructions devra permettre une bonne transition vers les constructions existantes. Ainsi, des différences de hauteur devront être recherchées afin d'éviter un linéaire trop important de façade en R+2.]

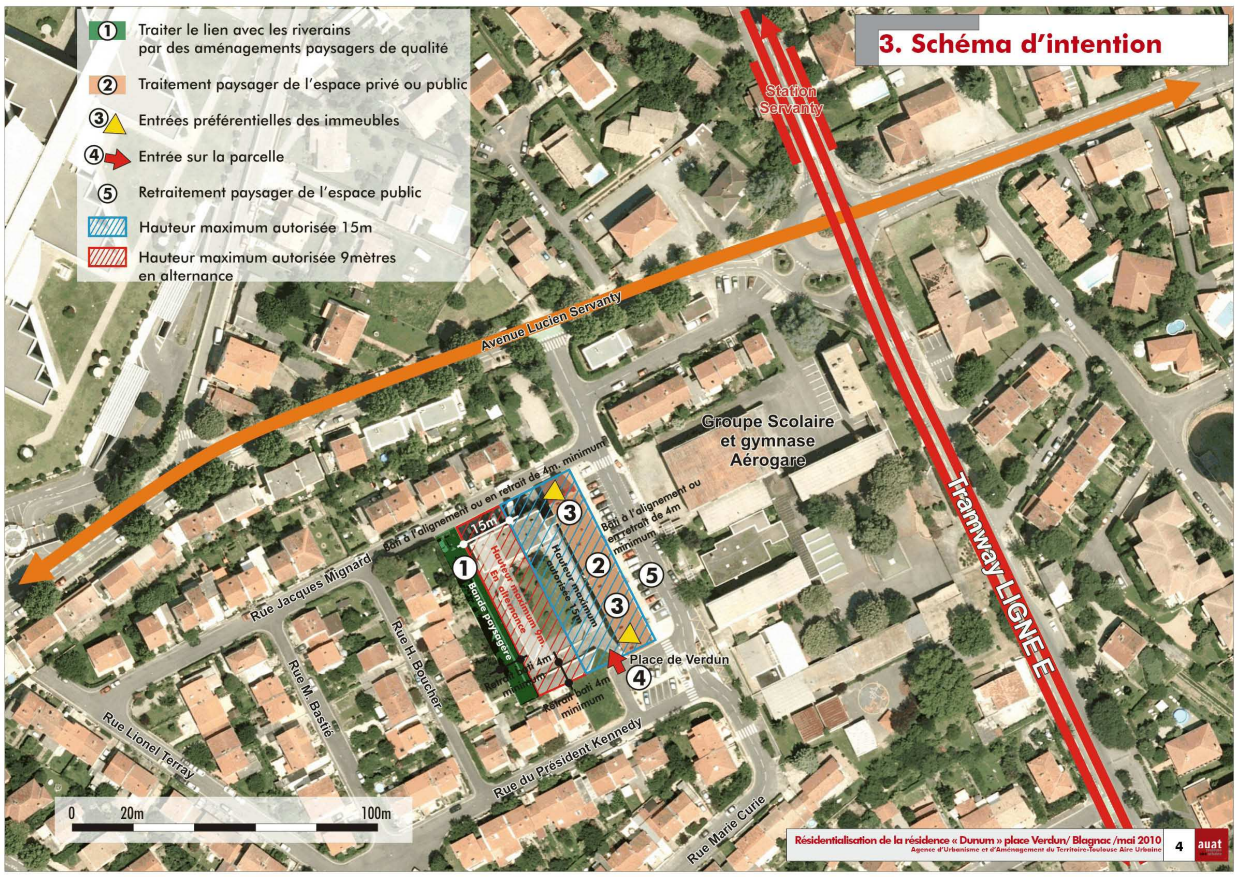
- **Article UB 13** (Espaces libres et plantations)

Il est ajouté à l'article 13- 2.7 de la zone UB le nouvel alinéa suivant :

[2.7- Place de Verdun, dans le secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique :

- la largeur minimale et la localisation de certains aménagements paysagers doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement correspondante
- des aménagements paysagers d'une largeur minimale de 4 mètres doivent être créés le long de la limite ouest constitutive du périmètre du secteur soumis à prescriptions particulières.]

Nouvelle orientation d'aménagement



OBJET 2 : Permettre l'évolution des secteurs situés autour de la ligne E de tramway

Objectifs

Derrière le Commissariat, à l'angle de l'Avenue de Cornebarrieu et de l'Allée des Pins, se trouve un programme de dix logements vétustes et actuellement inoccupés. Afin de faciliter le renouvellement de cet îlot bâti et d'en permettre la densification en raison de sa situation à proximité immédiate de la ligne de tramway, il apparaît opportun de transformer la partie de la zone UB dans laquelle il se trouve en zone **UAc**. Les règles de cette dernière, dont la vocation est notamment de permettre la réalisation d'habitat collectif, et plus particulièrement les règles de hauteur (12 mètres autorisés soit R+3 maximum), répondent effectivement mieux à l'objectif de renouvellement urbain recherché dans ce secteur.

Ces dispositions s'inscrivent dans la 2ème orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Ville de Blagnac :

2- POUR UNE VILLE FORTE DE SA DIVERSITE, CONVIVIALE ET ACCUEILLANTE

Il conviendra également :

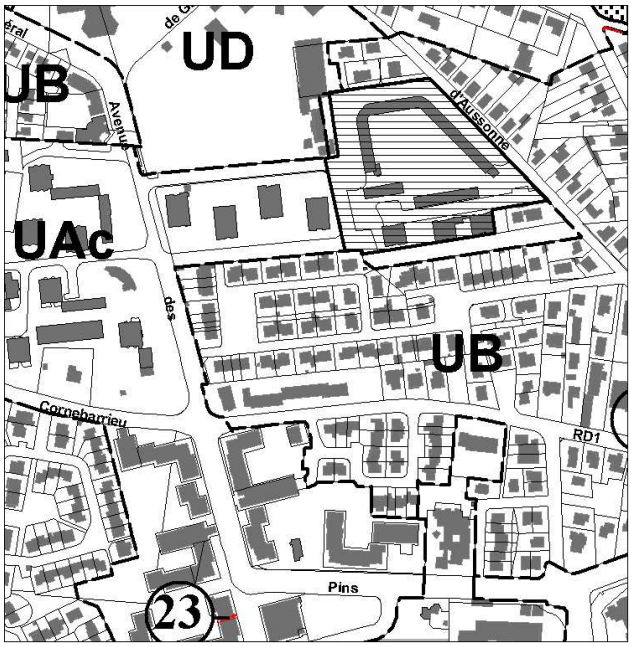
- ***D'anticiper l'évolution des quartiers proches de la nouvelle ligne de tramway (ligne E) et permettre leur renouvellement urbain.***

Pièces concernées par la modification:

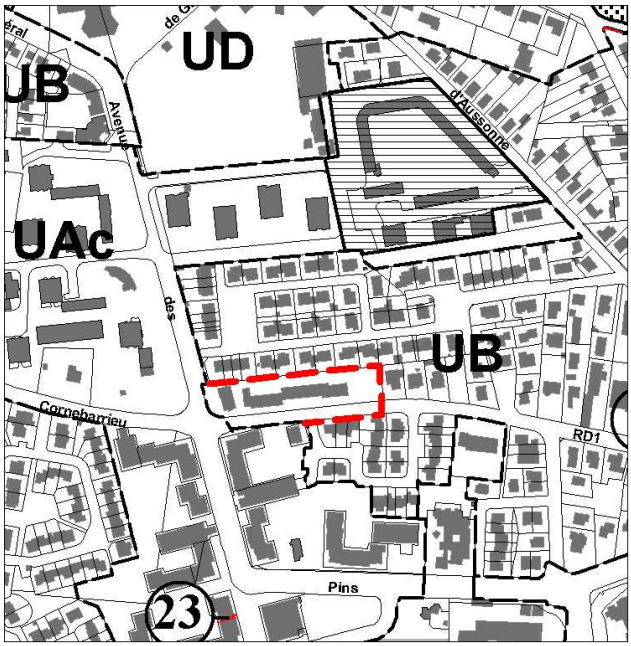
- Le règlement graphique

Règlement - document graphique

Une partie du secteur **UB** d'environ 6000m2 est intégrée à la zone **UAc**.



PLU approuvé



Proposition modification

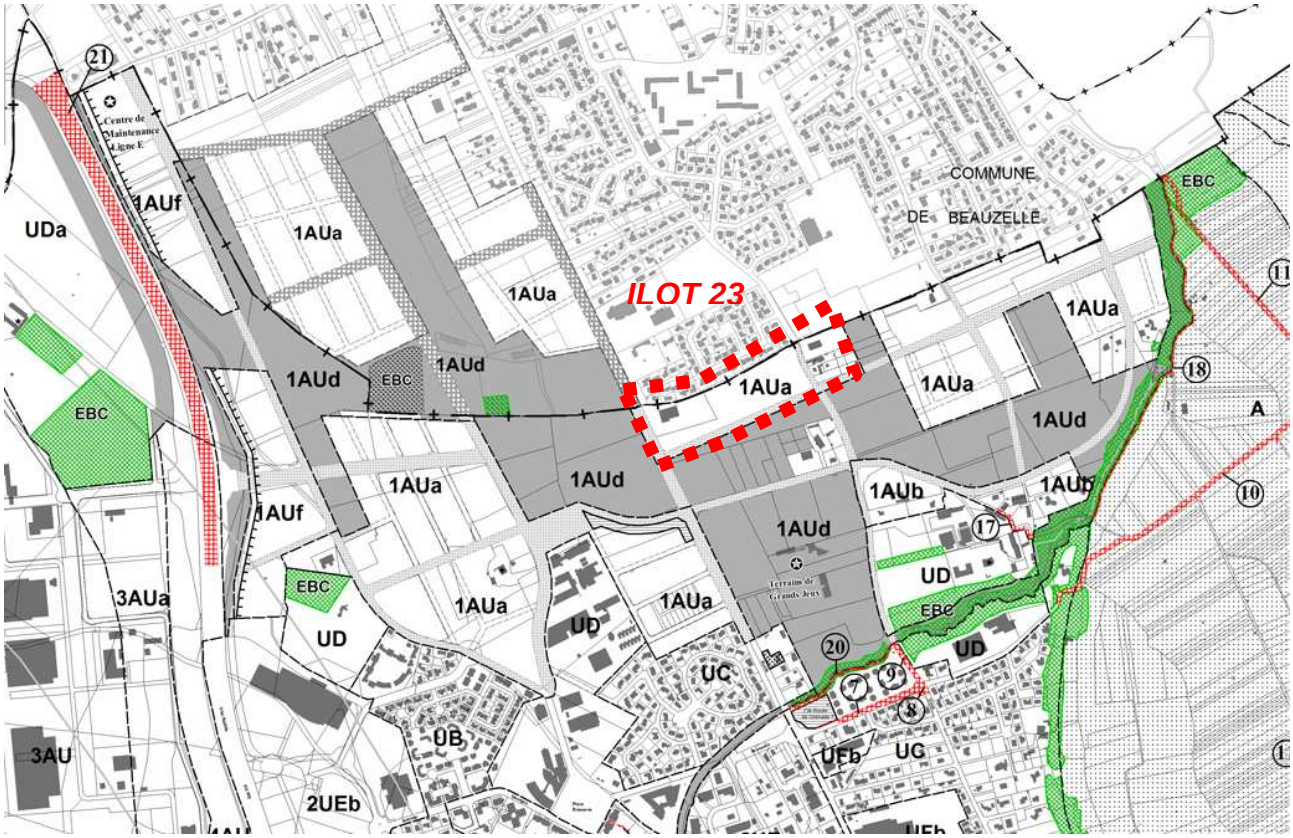
OBJET 3 : Evolution de la ZAC Andromède

Objectifs

Pour la réalisation et la réussite des aménagements de la phase 3 de la ZAC Andromède, et plus particulièrement de l'équipement public (école et gymnase) projeté sur l'îlot 23, il est nécessaire d'apporter des adaptations mineures au PLU :

a) Corriger une erreur matérielle à l'article 10, sa rédaction actuelle ne correspondant pas à la marge de recul de 35 mètres prévue, à l'est de l'axe de la route de Grenade, par l'article 6 suite à la deuxième modification du PLU.

b) Permettre en secteur **1AUa**, uniquement pour les équipements publics et bâtiments d'intérêt collectif, une hauteur maximale plus importante que la hauteur actuelle autorisée



Pièces concernées par la modification :

- Le règlement écrit

Règlement - document écrit

- Article 1AUa 10 (Hauteur maximum des constructions) :

Selon l'article 6- 1.1.5 de la zone **1AUa**, sur la route de Grenade, les constructions doivent être implantées, à l'alignement ou au maximum à 6 mètres, d'une marge de recul de 35 mètres minimum à l'Est de l'axe de cette voie structurante.

Selon, l'article 10 de la zone 1Aua, la hauteur des constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de largeur par rapport à l'alignement des voies ou emprises

publiques structurantes ou par rapport au secteur 1AUd est limitée à 19 mètres sans dépasser 6 niveaux.
Néanmoins, par rapport à la route de Grenade (RD2), **la bande des 20 mètres est calculée à partir d'une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie à double sens**.

De la combinaison de ces deux règles, il ressort que la bande permettant de monter jusqu'à une hauteur de 19 mètres ne s'entend donc que pour l'espace situé entre 35 mètres et 45 mètres à partir de l'axe de la route de Grenade, soit sur une largeur de 10 mètres. Au-delà de 45 mètres, la hauteur ne peut être que de 9 mètres.

En l'état du règlement, les aménagements potentiels de l'îlot 23 sont très contraints et s'inscrivent difficilement dans la continuité de l'objectif de densification prévu jusque là sur la ZAC pour les constructions implantées sur les actes structurants.

Ce constat résulte d'une non mise en cohérence de l'article 10 avec l'article 6 dans lequel, lors de la deuxième modification du PLU, dans un souci d'aménagement qualitatif de l'espace compris entre la voie et les futurs bâtiments, la marge de recul à l'est de l'axe de la route de Grenade a été porté à 35 mètres et non à 25 mètres comme prévu à l'ouest.

Aussi l'article 10 est modifié de la façon suivante :

2.1 – Par rapport à la route de Grenade (RD2), la bande de 20 mètres est calculée à partir d'une marge de recul par rapport à l'axe de la voie à double sens de 25 mètres à l'ouest et 35 mètres à l'est.

- Article 1AUa 10 (Hauteur maximum des constructions) :

Selon l'article 10 alinéa 2, e**n secteur 1AUa :**

La hauteur des constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 20 m de largeur par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques structurantes ou par rapport au secteur 1AUd est limitée à 19 m sans dépasser 6 niveaux.

La hauteur des constructions implantées au-delà de la bande des 20 m de largeur ainsi que par rapport aux autres voies ou emprises publiques est limitée à 9 m.

Autrement dit, en l'état du règlement, la réalisation d'équipements publics, de type gymnase qui, pour des raisons de fonctionnement, ne peuvent difficilement ne pas avoir une hauteur homogène sur toute leur longueur, est impossible.

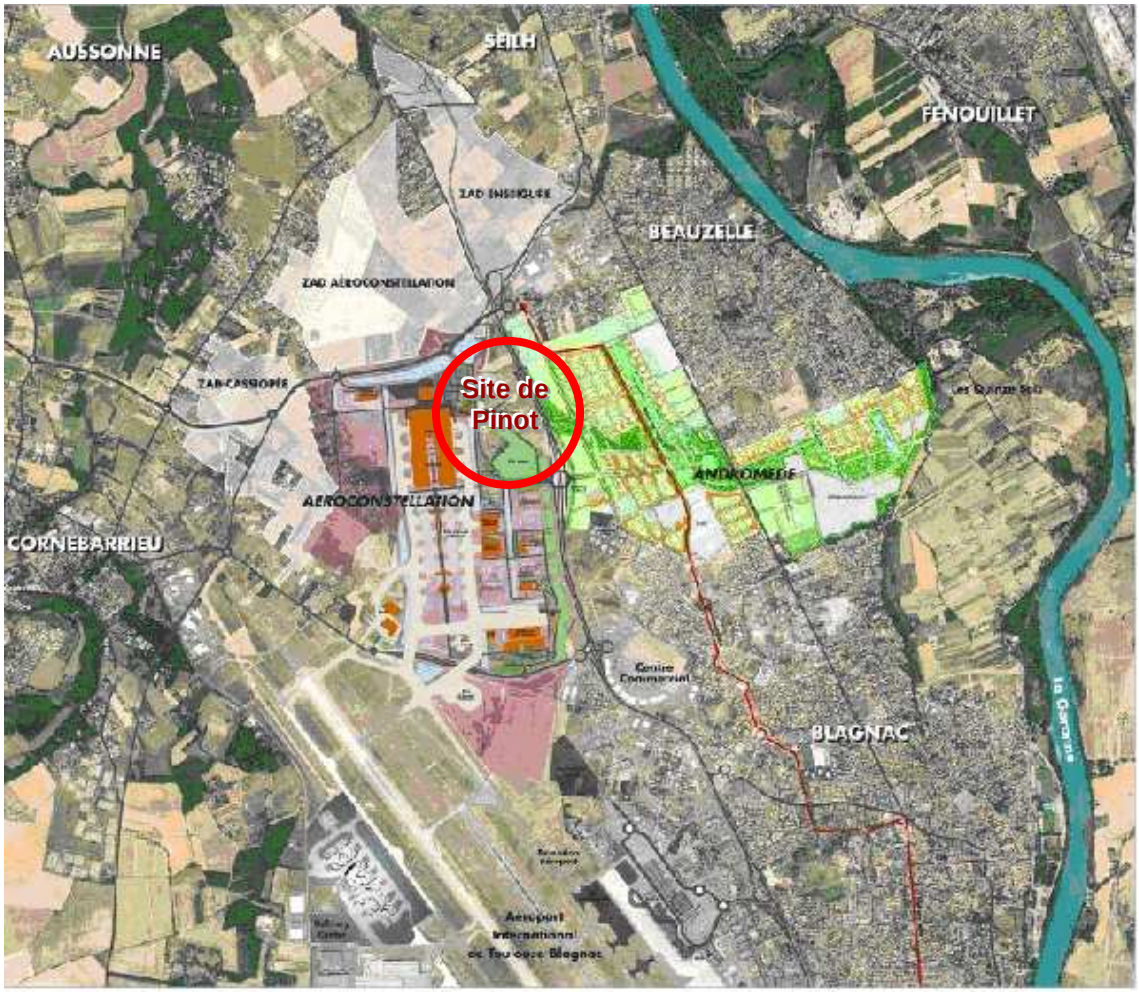
Il est ajouté à l'article 10- 2.3 la phrase suivante:

[2.3- La hauteur des constructions implantées au-delà de la bande des 20 m de largeur ainsi que par rapport aux autres voies ou emprises publiques est limitée à 9 m.
Quand cela s'avèrera justifié par des considérations techniques liées au fonctionnement du bâtiment, cette règle pourra ne pas s'appliquer aux équipements publics et bâtiments d'intérêt collectif.]

OBJET 4 : Evolution de l'orientation d'aménagement de Pinot

Objectifs

En raison d'une évolution des projets sur le site de Pinot, voué à accueillir des équipements d'intérêt communautaire et/ou communaux majeurs, une actualisation de l'orientation d'aménagement correspondante s'avère nécessaire.



Parmi les équipements majeurs prévus sur ce site se trouvent :

- d'une part, le projet d'Espace d'Exposition Aéronautique (projet 2EA) qui comporte plusieurs entités :

  - Un bâtiment « show room - accueil »,
  - Un bâtiment d'exposition de collections d'avions,
  - Des locaux pour l'association « Les ailes anciennes » qui s'occupe de la restauration d'avions.

- d'autre part, un centre de convention et un centre d'affaires.

Afin de parfaire les insertions architecturales, paysagères et urbanistiques, ce site d'intérêt d'agglomération a fait l'objet d'une orientation d'aménagement intégrée dans le PLU approuvé.

La présente modification concerne la réactualisation du schéma de principe inclus dans l'orientation d'aménagement du site de Pinot, suite à l'abandon des projets de centre de convention et centre d'affaire sur ce secteur.

La nouvelle orientation d'aménagement proposée conserve la vocation de ce secteur à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif de loisirs, de tourisme et culturels.

Pièces concernées par la modification:

- L'orientation d'aménagement du site de Pinot
- Règlement écrit : article UD1 et caractère de la zone UD dans lesquels la mention « centre de convention/centre d'affaires » est supprimée.

Orientation d'aménagement actualisée

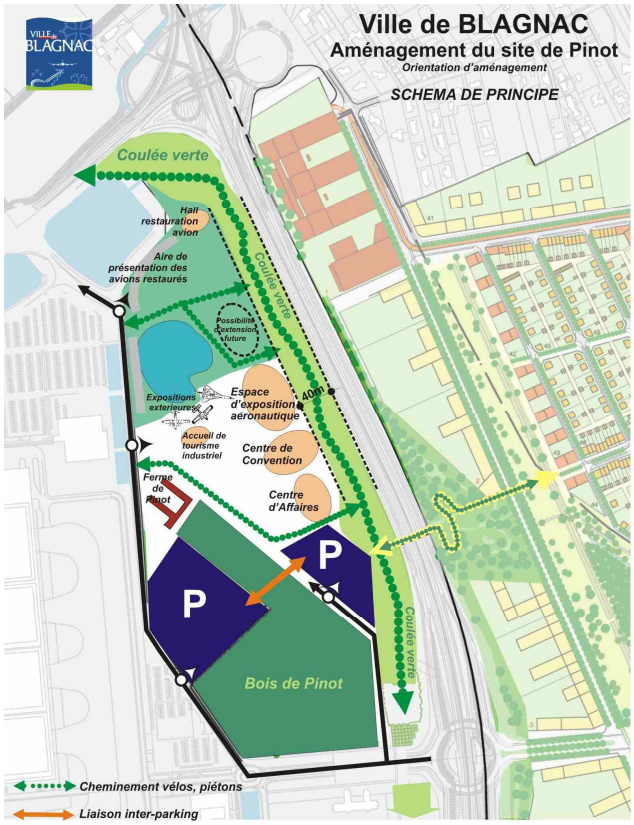


Schéma de principe approuvé



Schéma de principe modifié

OBJET 5 : Mises à jour du règlement écrit

Objectifs

Il apparaît nécessaire d'apporter quelques modifications partielles au règlement afin de mieux l'adapter à la réalité des projets présentés à la commune.
En effet, l'instruction des demandes d'autorisation au regard du règlement actuel a permis de proposer les améliorations pouvant lui être apporté pour non seulement garantir une meilleure intégration des projets dans leur environnement mais aussi pour faciliter la réalisation de certains éléments qui en sont constitutifs.

Pièces concernées par la modification :

- Le règlement écrit

Les dispositions retenues

a) Autoriser dans la zone **1UE et 2UE**, les constructions en saillies dans les bandes de reculs inscrites aux articles 6 et 7 comme actuellement dans les zones **UA**, **UB, UC, UD et UF**.

b) Permettre un paysagement qualitatif et homogène sur l'ensemble du territoire de la commune, en exigeant en zone **UAb**, comme actuellement en zone **UB, UC et UD,** un arbre de haute tige pour 100m² de terrain.

c) Permettre **à l'article 10 et à l'article 11** l'implantation en toitures des constructions en faveur de l'économie ou du renouvellement d'énergie (capteurs solaires, chauffe-eau solaires…).

d) Permettre **aux article 6 et 7** d'apprécier l'opportunité d'appliquer les impératifs de recul par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques aux constructions et ouvrages situés en sous sol (parkings souterrains, rampe d'accès), ainsi qu'à leur émergences techniques.

Les articles concernés sont :

- Article 1UE et 2UE 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) **et 7** (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :

Aux articles 6 et 7 des zones 1UE et 2UE, il est ajouté l'alinéa suivant :

[A l'intérieur de la marge de recul :

Les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre. **]**

- Article 10 (hauteur des constructions) :

A l'article 10 des zones U et AU il est ajouté l'alinéa et/ou la mention (en bleu) suivants :

[1- Préalable

Des dépassements de hauteur pourront être admis, pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du

bâtiment, tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, ainsi que pour les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires…). Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.]

- Article 11 (Aspect extérieur des constructions) :

A l'article 11 des zones U et AU, il est ajouté l'alinéa et/ou la mention (en bleu) suivants :

[3- Toitures

Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations…), ainsi que les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires…) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter la présentation du traitement envisagé.]

A l'article 11 des zones A et N, il est ajouté l'alinéa et/ou la mention (en bleu) suivants :

[3- Toitures

3.3- Les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires…) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter la présentation du traitement envisagé.

- Article 13 (Espaces libres et plantations)

En secteur UAb comme en UB, UC, UD, 1UE, 2UE et UF il est ajouté la mention suivante:

[Un arbre de haute tige au moins doit être planté pour 100m² d'espaces verts.**]**

- Article 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

A l'article 6 de toutes les zones, il est ajouté l'alinéa suivant :

[Champ d'application des dispositions du présent article :
- elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sol, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.]

- Article 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

A l'article 7 de toutes les zones, il est ajouté l'alinéa suivant :

[Champ d'application des dispositions du présent article :
- elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sol, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.]

OBJET 6 : Mise à jour des Annexes

Objet n°6-1 : Intégration des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Ces dispositions s'inscrivent dans la 3ème orientation du Projet d'aménagement et de Développement Durable de la Ville de Blagnac :

3- POUR UNE VILLE DYNAMIQUE

Conforter le dynamisme économique

L'aéronautique constitue le fleuron économique de la ville, et crée une situation d'exception qui doit être partagée. Cependant, il s'agit aussi de conserver et de donner une place importante aux autres activités plus locales et déjà existantes à Blagnac.

Il est donc proposé :

- *De soutenir et accompagner le dynamisme commercial du centre et des centralités existantes ou émergentes, et de développer le commerce de proximité dans les quartiers.*
  De promouvoir des activités et services diversifiés et un équilibre entre les différents types d'emplois présents sur la commune.

Objectifs

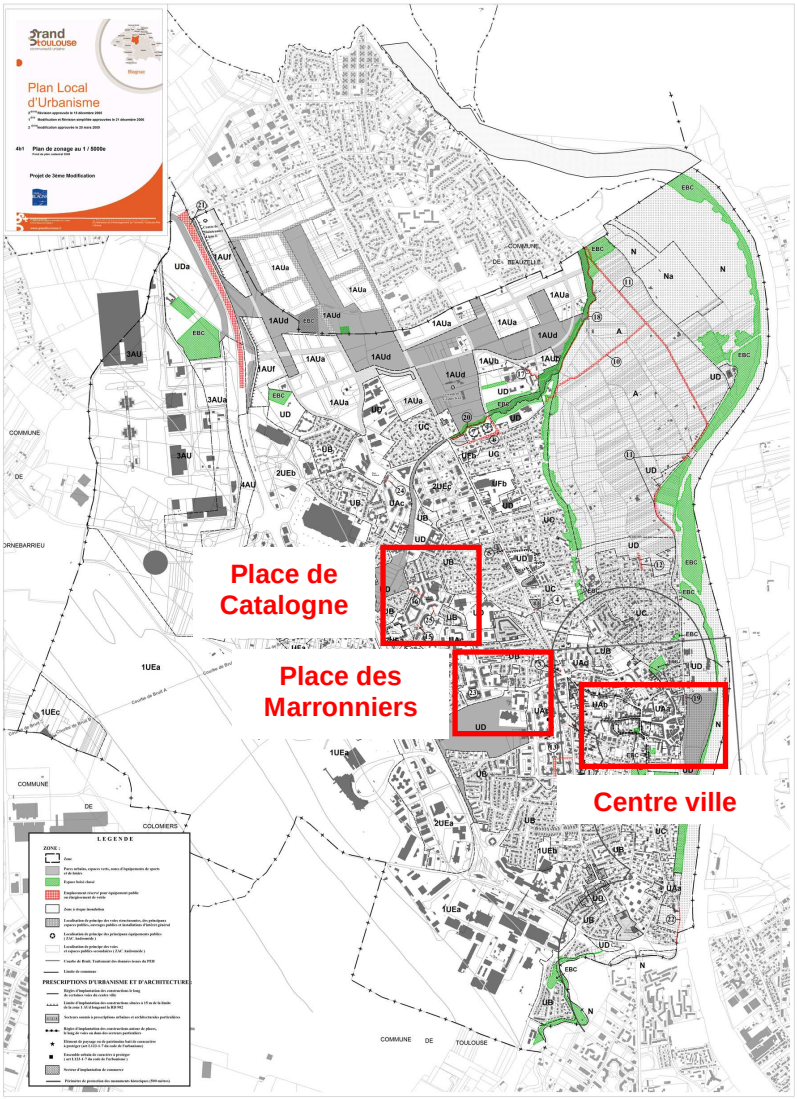
Le droit de préemption urbain au profit des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux a été officiellement instauré en 2007, dans le cadre du plan de sauvegarde des commerces de proximité.

L'article L.214-1 du code de l'urbanisme (modifié par décret le 22 juin 2009) dispose désormais que "le conseil municipal peut par délibération motivée délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux".

La commune de Blagnac s'est toujours positionnée en faveur du commerce et de l'artisanat de proximité et, dès décembre 2007, a délibéré pour pouvoir user de ce droit de préemption. En 2009, elle a fait réaliser une expertise sur trois pôles urbains constitutifs de centralités commerciales, le centre-ville et les deux places de Catalogne et des Marronniers, afin de déterminer les périmètres de sauvegarde tels que demandés par le code de l'urbanisme.

La présente modification a pour objectif d'inscrire dans le PLU ces trois périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité au titre de l'article L.214-1 du code de l'urbanisme.

Localisation des 3 sites de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité



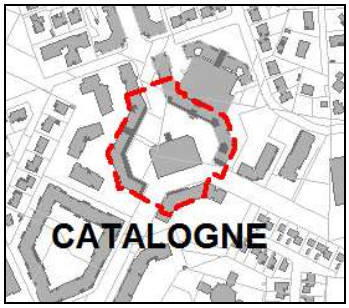
Pièces concernées par la modification:

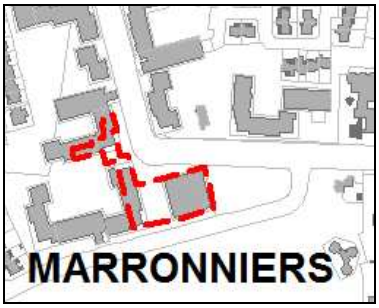
- Annexe du PLU : Document 5a1 Droit de Préemption Urbain + Délibération

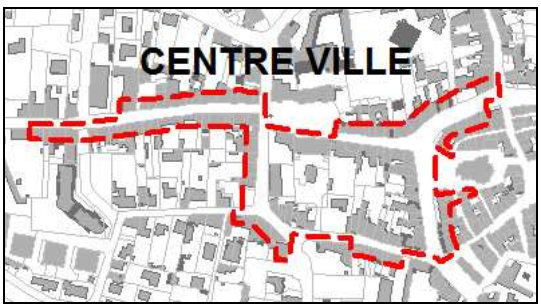
Annexes - document graphique lié au Droit de Préemption Urbain

Document 5a1

Au plans existants du Périmètre du Droit de Préemption Urbain et du Droit de Préemption dans les ZAD, est ajouté un plan au 1/1000 faisant figurer les périmètres dans lesquels s'applique le droit de préemption sur les fonds artisanaux et les fonds et baux commerciaux.







Objet n°6-2 : Intégration du plan de prévention du risque dit de sécheresse

Objectifs

Toute la commune de Blagnac est concernée par les aléas faibles à moyens du Plan de Prévention des Risques Naturels de retrait-gonflement des sols argileux dit PPR sécheresse, approuvé par Arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008.

Pièces concernées par la modification :

- Les annexes

Les dispositions retenues

Intégration du PPRN sécheresse dans les annexes du PLU

Objet n°6-3 : Suppression du périmètre de la ZAC du Grand Noble

Par délibération du 17juin 2010, le Conseil Municipal de la commune de Blagnac a délibéré et constaté :
- que le Programme des Équipements Publics était achevé
- que le bilan était équilibré au 31/12/2009 et arrêté à la somme de 78 222 000 €

Il a donc décidé de l'achèvement de la ZAC du Grand Noble et de son Programme d'Équipements Publics,

Pièces concernées par la modification :

- Les annexes

Les dispositions retenues

Les dispositions d'urbanisme applicables à l'intérieur du périmètre étant celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur depuis 2001, il convient donc de supprimer, dans les annexes, le périmètre de la ZAC du Grand Noble

OBJET 7 : Corrections d'erreurs matérielles

Au Règlement écrit :

Il est apporté diverses corrections et reprises de mise en page, de fautes d'orthographe et d'erreurs de numérotation d'alinéas.

OBJET 8 : Présentation du périmètre d'étude Ligne tramway Envol

Suite à la demande de TISSEO pendant l'enquête publique de la présente modification du PLU, création en ANNEXE du PLU d'une **partie 5j** présentant le périmètre d'étude de la future ligne de tramway appelé Ligne Envol pour la desserte de la zone aéroportuaire.

Tableau des surfaces réactualisé

1° Incidences de la modification du PLU sur le zonage

La modification du PLU engendre une évolution de zonage portant sur 6000 m² comme suit :

- **Zone UB** : diminution d'environ 6000 m² au profit de la zone **UAc**
- **Zone UAc** : augmentation corollaire d'environ 6000 m²

2° Tableau des surfaces réactualisé

Zone PLU	Caractère	Dont sous-secteur	Surface totale (hectares)
UA	Centre ancien et habitat de forte densité	UAa : 10,4 ha UAb : 45,9 ha UAc : 65 ha	121,4 ha. soit 7%
UB	habitat diversifié		171,9 ha. 10 %
UC	Habitat pavillonnaire		123 ha. soit 7,2%
UD	Equipements publics et d'intérêt collectif	Dont UDa : 30,3 Ha	139,9 ha. soit 8,1%
UF	Secteur en voie de mutation	UFa : 18 ha. UFb : 4,7 ha.	22,7 ha. Soit 1,3 %
1UE	activités aéroportuaires et aéronautique	1UEa : 394,8 ha 1UEb : 1,8 ha	396,6 ha. soit 23,1 %
2UE	Activités commerciales, services, industries et artisanat	2UEa : 74,4 ha 2UEb : 58,6 ha 2UEc : 17,2ha	156 ha. soit 8,7%
1AU	Développement urbain mixte	1AUa : 56,3 ha 1AUb : 5,2ha 1AUd : 62,6 ha 1AUf : 15,9 ha	140 ha. soit 8,1%
2AU	Activités aéronautiques		14,7 ha. soit 0,9% (0.85)
3AU	Activités aéronautiques	3AU : 125,4 ha 3AUa : 24,3 ha	149,7 ha. soit 8,7%
4AU	Traitement paysager de la RD 902		14,3 ha soit 0 ,9%
A	Activités agricoles		134,9 ha. soit 7,8%
N	Espaces naturels	Dont ; Na : 16,5 ha Garonne : 36,7 ha	140,7 ha. soit 8,2%
Total : 1 720 hectares (zones+Garonne)			