

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

Plan Local d'Urbanisme

2ème Révision approuvée le 15 décembre 2005
1ère Modification et Révision simplifiée approuvées le 21 décembre 2006
2ème Modification approuvée le 20 mars 2009
3ème Modification approuvée le 16 décembre 2010

4ème Modification du PLU approuvée par DCC du 27/06/2013

0 - Documents relatifs à la procédure

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

toulouse métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

Planification et Urbanisme

ARRETE

ARRETE PORTANT OUVERTURE DE LA SECONDE ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA QUATRIEME MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE TOULOUSE METROPOLE, COMMUNE DE BLAGNAC

LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE URBAINE TOULOUSE METROPOLE,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-10 et suivants et R.123-15 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de Blagnac approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2005, modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2006 et par délibérations du Grand Toulouse du 20 mars 2009 et du 16 décembre 2010, révisé de manière simplifiée par délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2006 ;

Vu la décision en date du 22 novembre 2012 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, désignant en qualité de commissaire enquêteur titulaire chargé de conduire l'enquête publique relative à la 4ème modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) : **Madame Isabelle ZUILI**, et en qualité de commissaire enquêteur suppléant **Monsieur Henri PONS** ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Après avoir consulté le Commissaire Enquêteur, afin de déterminer les dates de réception du public ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Objet de l'enquête

Il sera procédé à une seconde enquête publique sur le projet de 4ème modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Blagnac.

Le projet de 4ème modification du PLU soumis à enquête publique porte sur plusieurs points et notamment :

- l'élaboration d'une orientation d'aménagement portant sur le renouvellement urbain du secteur compris entre la Rue de Bûches et la Rue Pasteur,
- la création d'un sous-secteur en centre ville destiné à accueillir des équipements publics,
- l'adaptation du PLU aux évolutions de la ZAC Andromède et à l'arrivée de la future ligne de tramway « Envol »,

- la création et l'actualisation des emplacements réservés,
- différentes adaptations du règlement écrit et graphique.

ARTICLE 2 : **Autorité responsable du projet**

Par arrêté préfectoral en date du 19 septembre 2008, la Communauté Urbaine Toulouse métropole est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu.

ARTICLE 3 : Durée de l'enquête

L'enquête publique sur le projet de 4ème modification du PLU se déroulera pendant une durée de 32 jours consécutifs, à compter du 4 mars 2013 jusqu'au 4 avril 2013 inclus.

ARTICLE 4 : Désignation du Commissaire Enquêteur

Afin de conduire l'enquête publique mentionnée ci-dessus le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné le 22 novembre 2012, **Madame Isabelle ZUILI** en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire et **Monsieur Henri PONS** en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

ARTICLE 5 : Lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête

Le dossier du projet de 4me modification du P.L.U ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, par Madame le Commissaire Enquêteur, seront mis à la disposition du public comme suit :

- Pour Toulouse métropole : au siège de la Communauté urbaine Toulouse métropole **au 6, Rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5 (Métro ligne A - station Marengo), du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00,**
- Pour la Ville de BLAGNAC: **à l'Hôtel de Ville, Service Urbanisme, place Jean-Louis Puig/passage Charles Toulouse 31700 Blagnac cedex, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13 h30 à 18h00.**

Dés publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le Président de la Communauté urbaine Toulouse métropole.

Des informations peuvent être demandées auprès de la Communauté urbaine Toulouse métropole, **à la Direction de la Planification et de l'Urbanisme – Service Réglementation Urbaine au 6, Rue René Leduc, BP 35821 - 31505 Toulouse Cedex 5, au numéro suivant : 05-81-91-78-92.**

L'avis au public et le dossier d'enquête seront également consultables sur le site internet de Toulouse métropole (*www.toulouse-metropole.fr*) et de la commune de Blagnac *(www.mairie-blagnac.fr)*.

ARTICLE 6 : Informations environnementales

Le projet de 4ème modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse métropole, commune de BLAGNAC n'étant pas soumis à évaluation environnementale, les informations environnementales sont intégrées au dossier soumis à Enquête Publique.

ARTICLE 7 : Lieux, jours et heures où le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public

Le Commissaire Enquêteur recevra le public lors des permanences qu'il tiendra à la Mairie de BLAGNAC, au Service Urbanisme, place Jean-Louis Puig/passage Charles Toulouse 31700 Blagnac cedex aux jours et heures suivants :

- Jeudi 7 mars de 9h à 13h
- Mercredi 13 mars de 15h à 19h
- Mardi 26 mars de 10h à 14h
- Jeudi 4 avril de 14h à 18h

ARTICLE 8 : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations

Les observations du public pourront être consignées sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, mis à sa disposition aux lieux et heures fixés à l'article 5 précédent.

Les observations peuvent également être adressées par écrit à Madame le Commissaire Enquêteur, à la Mairie de BLAGNAC, **au Service Urbanisme, place Jean-Louis Puig/passage Charles Toulouse 31700 BLAGNAC.**

Le public aura en outre la possibilité de communiquer ses observations à Madame le Commissaire Enquêteur par voie électronique sur le site internet de Toulouse métropole : *www.toulouse-metropole.fr*.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les observations du public sont consultables et communicables, aux frais de la personne qui en fait la demande.

ARTICLE 9 : Publicité de l'enquête

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département.

Cet avis sera affiché notamment au siège de la Communauté urbaine Toulouse métropole, à la Mairie de BLAGNAC et sur tous les emplacements prévus dans la Commune pour l'information du public sur le déroulement du présent projet de modification 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

ARTICLE 10 : Clôture des registres d'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, les registres déposés en Mairie de BLAGNAC et à Toulouse métropole seront clos et signés par Madame le Commissaire Enquêteur.

ARTICLE 11 : Elaboration et remise du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur

Dans les huit jours de la réception des registres et des documents annexés, Madame le Commissaire Enquêteur rencontrera le responsable du projet pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, ce dernier disposant d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

A défaut d'une demande motivée de report de délai adressée à Monsieur le Président de Toulouse Métropole par Madame le Commissaire Enquêteur, ce denier dispose d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, pour transmettre à Monsieur le Président de Toulouse Métropole le rapport et les conclusions motivées, ainsi que l'exemplaire du dossier d'enquête déposé à la Mairie de Blagnac, au Service Urbanisme, place Jean-Louis Puig/passage Charles Toulouse 31700 Blagnac cedex, les documents annexés et les registres.

Il adressera simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

ARTICLE 12 : Lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur

Dès leur réception, Monsieur le Président de Toulouse métropole adresse une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur à Monsieur le Maire de BLAGNAC et à Monsieur le Préfet, pour y être tenue à disposition du public sans délai pendant 1 an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera également mise à disposition du public pendant 1 an au siège de la Communauté urbaine Toulouse métropole situé 6, Place René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5 Direction de la Planification et de l'Urbanisme, 2ème étage, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.

Le rapport et les conclusions seront en outre publiés sur le site internet de Toulouse métropole.

ARTICLE 13 : Décision adoptée à l'issue de l'enquête

Le projet de 4ème modification du PLU objet de la présente enquête sera soumis à l'approbation du Conseil de Communauté de Toulouse métropole.

ARTICLE 14 : Exécution du présent arrêté

Madame le Commissaire Enquêteur et Monsieur le Président de la Communauté urbaine Toulouse métropole sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et Monsieur le Maire de BLAGNAC.

Fait à Toulouse, le - 8 FEV. 2013

Le Vice Président

Daniel BENYAHIA

Le Président de la Communauté urbaine Toulouse Métropole
Atteste exécutoire le présent acte
- Reçu à la Préfecture le : 11 FEV. 2013
- Publié par affichage :
  - *au siège de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole, le :* 13 FEV. 2013
  - *en mairie, le :*
- Notifié dans la Presse :

Certifié exécutoire le :

Le Vice Président

VILLE de BLAGNAC	**REPUBLIQUE FRANCAISE** **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL** **SEANCE DU 25 JUIN 2013 à 18h30**
	L'an deux mille treize et le vingt-cinq juin à 18h30, le Conseil Municipal de la Ville de BLAGNAC régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur LE MAIRE -

Nombre de membres : - en exercice : 35 -	Présents	Absents excusés ayant donné pouvoir	Excusés	Dates de la convocation	Date : - de transmission en Préfecture - d'affichage
qui ont pris part à la délibération : 31 + 4	31	4	4	19-06-2013	- 1 JUIL. 2013

DELIBERATION N° 28-2013-06

Présents :
Monsieur Bernard KELLER LE MAIRE, Bernard LOUMAGNE, Christian BERGON, Joseph CARLES, Françoise FOLI, Maurice BIDOUILH, Pascal BOUREAU, Monique COMBES, Jean-Paul TEJEDOR, Alain RIGOUT, Denise COUFFIGNALS, Marie-Christine CALVAIRAC, Michel INDELICATO, Gilbert AJAS, Viviane COUDREAU, Jean-Claude DUBOS, Maddy BASTIEN-CANDOTTI, Gérard GABARRE, Isabelle CHEZE, Laurence MASSETTE, Bernadette GUERY, Sylvie BOUSQUET-FABRE, Guilhem BOYER, Fouzia BENNAMA, Benoît GOMEZ, Monique IZAGA, Gérard RASTOUL, Guy GHRENASSIA, Liliane POINSOT, Régis LEONARD, Brigitte CAMBOULIVES

Absents excusés :
Françoise LABORDE, Corine BUISSON, Michelle NENADITCH, Jean-Marc VALETTE

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :
Françoise LABORDE a donné pouvoir à Monsieur Bernard KELLER LE MAIRE, Corine BUISSON a donné pouvoir à Bernard LOUMAGNE, Michelle NENADITCH a donné pouvoir à Maurice BIDOUILH, Jean-Marc VALETTE a donné pouvoir à Gérard RASTOUL
Absent :

Mme Sylvie BOUSQUET-FABRE a été désigné(e) comme secrétaire de séance.

LA DELIBERATION A ETE ADOPTEE
PAR 30 VOIX POUR ; 5 ABSTENTIONS : Gérard RASTOUL, Guy GHRENASSIA, Jean-Marc VALETTE, Liliane POINSOT, Régis LEONARD .

AVIS AVANT APPROBATION DE LA 4ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE TOULOUSE METROPOLE/COMMUNE DE BLAGNAC

Séance du Conseil Municipal en date du 25 juin 2013
Commune de Blagnac

Rapporteur : Monsieur Maurice BIDOUILH

EXPOSE :

Il est rappelé à l'assemblée que le Président de la Communauté urbaine Toulouse-Métropole a prescrit par arrêté du 24 mai 2012 une première enquête publique relative au projet de 4e modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse-Métropole /Commune de Blagnac, qui s'est déroulée du 11 juin 2012 au 12 juillet 2012 inclus.

Le rapport du Commissaire Enquêteur contenant des réserves irrégulières, constatées par le Président du Tribunal Administratif et ayant affecté la procédure d'enquête, la Communauté Urbaine a fait le choix de lancer une seconde enquête publique sur le même dossier, afin de sécuriser la procédure.

Cette nouvelle enquête a été prescrite par arrêté du Président de Toulouse-Métropole en date du 8 février 2013. Dirigée par Madame Isabelle ZUILI, commissaire enquêteur, elle s'est déroulée du 4 mars 2013 au 4 avril 2013 inclus.

Le dossier de modification présenté à l'enquête publique avait pour principaux objectifs :

- d'accompagner le renouvellement urbain et de conforter l'attractivité du centre-ville, notamment :
  - en encadrant par une orientation d'aménagement les hauteurs et emprises au sol des constructions sur l'îlot urbain repéré compris entre les rues Ferradou, de Buches, des Mines et Pasteur
  - en créant des emplacements réservés pour faciliter l'élargissement de la rue de Buches et anticiper la création d'un futur cheminement public « modes doux » entre les rues de Buches et Pasteur
  - en adaptant les règles aux spécificités du pôle d'équipements publics implanté autours de la place des arts par la création d'une zone UAd, afin de faciliter sa restructuration
- d'adapter les règles aux évolutions du quartier Andromède, notamment :
  - en augmentant la hauteur maximale autorisée sur le nord de l'îlot 19 de la ZAC Andromède en zone 1AUa
  - en supprimant les exigences de création de stationnements pour les commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² en zone 1AU
- d'adapter les règles aux évolutions de la zone aéroportuaire d'activités nord et sud, notamment :
  - en augmentant la hauteur maximale autorisée le long de la future ligne de tramway Envol avenue Didier Daurat, dans une nouvelle zone 2UEd, pour y favoriser la recomposition urbaine
  - en renforçant les exigences de création de stationnements dans le tissu urbain situé de part et d'autre des avenues Normandie Niemen et Durand en zone 2UEa et UFa
- de procéder d'une part, aux ajustements du règlement écrit et graphique, ainsi que des orientations d'aménagements existantes, nécessaires à la sécurisation de l'instruction du droit des sols et, d'autre part, de mettre à jour les annexes.

Dans le cadre de la concertation préalable avec les services et personnes publiques dits associés prévus par la procédure de modification, cinq réponses ont été reçues, émanant :

- de la Chambre d'Agriculture en date du 25 février 2013 qui émet un avis favorable.
- de Total Infrastructure Gaz France (TIGF) en date du 27 février 2013 qui n'a pas d'observation particulière à émettre.

- de TISSÉO en date du 8 mars 2013 qui note que la densification des territoires desservis par le réseau de tramway (T1 et Envol) a été prise en compte, avec les évolutions des normes d'occupation des sols ; les emplacements réservés 1,2,3 sont supprimés en raison de l'achèvement des travaux de la ligne T1 et l'augmentation des normes de stationnement en zone UFa et 2UEa devrait contribuer à la réduction du stationnement sauvage sur le domaine public dans cette partie de la zone d'activité.
- du Conseil Régional Midi-Pyrénées en date du 27 mars 2013 qui n'a pas d'observation particulière à émettre.
- du Conseil Général de la Haute-Garonne en date du 27 mars 2013 qui rappelle que la RD 2 a été déclassée.

Aucune remarque n'a été formulée dans le registre d'enquête ouvert à Toulouse métropole.
En revanche, avec sept registres ouverts en mairie, la participation du public à l'enquête publique s'est avérée très importante. Les observations qui y ont été consignées directement (42), par mails (31), par courriers (19) ou encore par lettres pétition (7) portent majoritairement sur deux objets :

- opposition à la proposition d'augmentation de hauteur maximale autorisée sur partie de l'îlot 19
- contestation de tout ou partie des modifications proposées sur le secteur repéré Buches/Pasteur (orientation d'aménagement, emplacement réservé pour l'élargissement de la rue de Buches, emplacement réservé pour la création d'un cheminement public « modes doux » impasse des Bûchettes)

A l'issue de la 2nde enquête publique, le Commissaire Enquêteur, dans ses conclusions datées du 13 mai 2013, remises à Toulouse-Métropole le 16 mai, a émis un avis favorable à la 4ème modification du PLU de Toulouse-Métropole/Commune de Blagnac - à l'exception de trois points pour lesquels elle émet un avis défavorable - assorti d'une recommandation :

« Avis défavorable sur:

- l'emplacement réservé pour l'élargissement de la rue de Buches (ER n°28) ;
- l'emplacement réservé pour la création d'une liaison « modes doux » entre la rue de Buches et la rue Pasteur (ER n°29) ;
- les modifications du règlement et du plan de zonage relatives à l'îlot 19a dans la ZAC Andromède. »

Toulouse métropole propose de retirer ces points du dossier approuvé. La suppression de l'emplacement réservé pour l'élargissement de la rue de Buches implique également de modifier l'orientation d'aménagement et le règlement écrit de la zone UA, article 6, alinéa3, article 7 alinéa 2 et article 10 alinéa 4.1 qui mentionnent cet emplacement réservé.

« Recommandation :

- compléter l'article 12 de la zone UA relatif à l'emprise au sol des constructions par les dispositions applicables dans le secteur Buches/Pasteur. »

L'emprise au sol est règlementée par l'article 9 et non l'article 12. Toulouse métropole suggère donc de compléter l'article 9 de la zone UA, alinéa 2.

Par conséquent, il est proposé à l'assemblée d'émettre un avis favorable au dossier de 4e modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse-Métropole/Commune de Blagnac, qui sera présenté pour approbation au Conseil de Communauté, tel que joint à la présente délibération et modifié pour :

- retirer du dossier (règlement graphique et liste des emplacements réservés) le projet d'emplacement réservé n°28 et le projet d'emplacement réservé n°29 ;

- supprimer dans le règlement écrit du PLU de la zone UA, article 6, alinéa3, article 7 alinéa 2 et article 10 alinéa 4.1 les mentions à l'emplacement réservé pour l'élargissement de la rue de Buches ;
- supprimer sur l'orientation d'aménagement Buches/Pasteur, la matérialisation de l'intention d'élargissement de la rue de Buches à 12 mètres que préfigurait l'emplacement réservé n°28 ;
- retirer du règlement écrit de la zone 1AU, articles 6, 7 et 10 les modifications concernant l'îlot 19 et retirer du plan de zonage l'agrandissement du secteur repéré sur cet îlot.
- compléter le règlement écrit de la zone UA, article 9, alinéa 2, concernant l'emprise au sol des constructions dans le secteur repéré sur le règlement graphique entre les rues Pasteur, de Buches, des Mines et Ferradou faisant l'objet de l'orientation d'aménagement Buches/Pasteur.

Les modifications du règlement écrit sont détaillées dans l'annexe ci-jointe.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

ENTENDU l'exposé de son rapporteur

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse métropole, Commune de Blagnac approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2005, révisé de manière simplifiée par délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2006, modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2006 et par délibérations de Toulouse métropole des 20 mars 2009 et 16 décembre 2010 ;

Vu l'arrêté du Président de Toulouse métropole en date du 8 février 2013 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du PLU de Toulouse métropole, Commune de Blagnac ;

Vu les avis des personnes dites associées ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur qui a émis un avis favorable à l'exception de trois points pour lesquels elle émet un avis défavorable, et assorti d'une recommandation ;

Vu l'avis de la Commission Urbanisme du 13 juin 2013 ;

APRES EN AVOIR DELIBERE,

EMET un avis favorable à l'approbation du dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse-Métropole/Commune de Blagnac, comprenant les modifications initiales soumises à enquête publique ouverte du 4 mars 2013 au 4 avril 2013 inclus et celles rectifiées suite à cette enquête, conformément au dossier joint à la présente délibération.

PRECISE qu'il sera procéder en mairie de Blagnac à l'affichage de la délibération d'approbation du dossier de modification durant un mois et à la mise à disposition au public du dossier de PLU modifié ainsi que du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Séance du Conseil Municipal en date du 25 juin 2013
Commune de Blagnac

AUTORISE Monsieur le Maire ou Monsieur Bidouilh, adjoint au Maire délégué à l'urbanisme, à signer tous les actes aux effets ci-dessus.

FAIT ET DELIBERE EN MAIRIE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.
AU REGISTRE SONT LES SIGNATURES.
POUR COPIE CONFORME.

Le Maire

Bernard KELLER

La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de la transmission au Représentant de l'Etat et de sa publication ou de sa notification.

Séance du Conseil Municipal en date du 25 juin 2013
Commune de Blagnac

Conseil de Communauté du jeudi 27 juin 2013

Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse

Extrait du registre des délibérations

Délibération n°DEL-13-498

Approbation de la 4e modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Blagnac, suite à enquête publique

L'an deux mille treize le jeudi vingt-sept juin à neuf heures, sous la présidence de Pierre COHEN, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse.

Participants

Afférents au Conseil :	123
Présents :	77
Procurations :	30
Date de convocation :	21 juin 2013

Présents

Aucamville	M. Guy MONTAGNER
Balma	M. Alain FILLOLA Mme Thérèse PICHON
Beaupuy	M. Maurice GRENIER
Blagnac	M. Bernard KELLER M. Joseph CARLES Mme Monique COMBES
Brax	M. Jean-Pierre VERGE
Castelginest	Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Bernard SICARD Mme Corine BARRERE M. Louis GERMAIN M. Ahmed Médhy IMELHAINE
Cugnaux	M. Guy THIBAUT
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	Mme Claudie MARCOS
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Gratentour	M. Paul FRANCHINI
L' Union	Mme Marie-Carmen GARCIA M. Henri LEVRAT
Launaguet	Mme Arlette SYLVESTRE M. Henri MILHEAU
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	M. Jean-Louis MOYET
Pibrac	M. Robert BON M. David SAINT-MELLION
Saint-Alban	M. Raymond-Roger STRAMARE M. Alain SUSIGAN
Saint-Jean	Mme Marie-Dominique VEZIAN
Saint-Orens	M. Christian SEMPE M. Claude MERONO
Seilh	M. Guy LOZANO
Toulouse	M. Pierre COHEN Mme Malika ARADJ M. Roger ATSARIAS M. Jean-Marc BARES Mme Elisabeth BELAUBRE Mme Yvette BENAYOUN-NAKACHE M. Daniel BENYAHIA

REÇU le 04 JUIL. 2013 PREFECTURE de la Hte-GARONNE

	Mme Michèle BLEUSE M. François BRIANÇON M. Stéphane CARASSOU M. Joël CARREIRAS Mme Danielle CHARLES M. François CHOLLET Mme Martine CROQUETTE M. Romain CUJIVES Mme Danièle DAMIN M. Serge DIDIER Mme Monique DURRIEU M. Régis GODEC M. Philippe GOIRAND Mme Olga GONZALEZ-TRICHEUX Mme Catherine GUIEN Mme Isabelle HARDY Mme Maryse JARDIN-LADAM M. Pierre LACAZE M. Djillali LAHIANI Mme Régine LANGE M. Alexandre MARCIEL M. Bernard MARQUIE M. Henri MATEOS M. Antoine MAURICE M. Etienne MORIN M. Jean-Luc MOUDENC M. Michel PECH Mme Cécile RAMOS Mme Sonia RUIZ Mme Claude TOUCHEFEU Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD M. Jean-Charles VALADIER Mme Zohra ZINA-RAGGOUA
Tournefeuille	M. Claude RAYNAL Mme Mireille ABBAL M. Jacques GUILBAULT
Villeneuve-Tolosane	M. Dominique COQUART M. Diego GIL

Délégués ayant donné pouvoir

		Pouvoir à
Aigrefeuille	Mme Brigitte CALVET	M. Claude MERONO
Aucamville	M. Gérard ANDRE	M. Guy MONTAGNER
Balma	M. Stéphane COPPEY	M. Antoine MAURICE
Blagnac	M. Christian BERGON	Mme Monique COMBES
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO	Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Guy LAURENT	M. Louis GERMAIN
Cugnaux	M. Philippe GUERIN	M. Guy THIBAUT
Gagnac	M. Michel SIMON	M. Guy LOZANO
L' Union	M. Georges BEYNEY	M. Henri LEVRAT
Lespinasse	M. Bernard SANCE	Mme Arlette SYLVESTRE
Pin-Balma	M. Jacques DIFFIS	M. Robert MEDINA
Saint-Jean	M. Gérard BAPT	Mme Marie-Dominique VEZIAN
Saint-Jory	M. Henri MIGUEL	M. Paul FRANCHINI
Toulouse	M. Abdelkader ARIF Mme Christine COURADE Mme Anne CRAYSSAC Mme Vincentella DE COMARMOND Mme Marie DEQUE M. Jean Luc FORGET Mme Mama HAMMOU-MOHAMMED M. Jean-Luc LAGLEIZE M. Jean-Paul MAKENGO Mme Saliha MIMAR Mme Erwane MONTHUBERT Mme Dominique PY M. Christian RAYNAL M. Nicolas TISSOT Mme Gisèle VERNIOL	M. Pierre COHEN Mme Sonia RUIZ M. François BRIANÇON M. Michel PECH M. François CHOLLET Mme Malika ARADJ M. Jean-Marc BARES Mme Yvette BENAYOUN-NAKACHE Mme Isabelle HARDY Mme Zohra ZINA-RAGGOUA M. Henri MATEOS M. Joël CARREIRAS Mme Danièle DAMIN Mme Claude TOUCHEFEU M. Stéphane CARASSOU
Tournefeuille	Mme Danielle BUYS M. Daniel FOURMY	Mme Mireille ABBAL Mme Monique DURRIEU

Délégués excusés

Aussonne	Mme Lysiane MAUREL
Beauzelle	M. Claude BENOIT
Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Colomiers	M. Henri MOLINA
Cornebarrieu	M. Gilles de FALETANS
Cugnaux	M. Pierre GUERIN
Flourens	M. Didier CORTES
Mondonville	M. Edmond DESCLAUX
Montrabe	M. Jacques SEBI
Quint-Fonsegrives	M. Bernard SOLERA
Toulouse	M. René BOUSCATEL M. Thierry COTELLE Mme Chantal DOUNOT-SOBRAQUES M. Jean-Michel FABRE M. Jean-Pierre HAVRIN M. Jean-Christophe SELLIN

Délibération n° DEL-13-498

Approbation de la 4e modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Blagnac, suite à enquête publique

Exposé

Une première enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 24 mai 2012, concernant le projet de 4e modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, commune de Blagnac. Elle s'est déroulée du 11 juin 2012 au 12 juillet 2012. Le rapport du Commissaire Enquêteur, contenant des réserves irrégulières constatées par le Président du Tribunal Administratif et ayant affecté la procédure d'enquête, la Communauté urbaine a fait le choix de lancer une seconde enquête publique sur le même dossier, afin de sécuriser la procédure.

La seconde enquête publique concernant le projet de 4e modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Blagnac, a été lancée par arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 8 février 2013.

Le dossier présenté à l'enquête publique avait pour objectif de :
- Encadrer le renouvellement urbain du centre-ville et conforter son rayonnement en élaborant une orientation d'aménagement sur l'îlot compris entre les rues de Buches et Pasteur accompagnée d'emplacements réservés et en créant un sous secteur pour renforcer et restructurer le pôle d'équipements publics autour de l'Hôtel de Ville ;
- Adapter le PLU aux évolutions de la ZAC Andromède ;
- Favoriser une recomposition urbaine autour de la future ligne de tramway « Envol » ;
- Ajuster les orientations d'aménagement « Route de Grenade » et « Verdun » ;
- Modifier les seuils de stationnement des zones 2UEa et UFa ;
- Permettre des ajustements du règlement écrit et graphique et la mise à jour des annexes.

Le projet de modification du PLU a d'abord fait l'objet d'une concertation préalable avec les services et les personnes publiques associées prévus par la procédure de modification. Dans ce cadre, cinq réponses ont été reçues, émanant :
- De la Chambre d'Agriculture en date du 25 février 2013 qui émet un avis favorable,
- De Total Infrastructure Gaz France (TIGF) en date du 27 février 2013 qui n'a pas d'observation particulière à émettre,
- De Tisséo en date du 8 mars 2013 qui note que la densification des territoires desservis par le réseau de tramway (T1 et Envol) a été prise en compte, avec les évolutions des normes d'occupation des sols ; les emplacements réservés 1, 2, 3 sont supprimés en raison de l'achèvement des travaux de la ligne T1 et l'augmentation des normes de stationnement en zone UFa et 2UEa devrait contribuer à la réduction du stationnement sauvage sur le domaine public dans cette partie de la zone d'activité,
- Du Conseil Régional Midi-Pyrénées en date du 27 mars 2013 qui n'a pas d'observation particulière à émettre,
- Du Conseil Général de la Haute-Garonne en date du 27 mars 2013 qui rappelle que la RD 2 a été déclassée.

Le projet de modification du PLU a ensuite fait l'objet d'une enquête publique dirigée par Madame Isabelle ZUILI, commissaire enquêteur, du 4 mars 2013 au 4 avril 2013 inclus. Dans les registres d'enquête-ouverts en commune, ont été consignés par le public :
- 42 observations écrites,

- 31 mails,
- 19 courriers,
- 3 lettres types concernant l'îlot 19a d'Andromède : une première déposée par 42 personnes dont un exemplaire a été signé par 8 personnes, une seconde signée par 15 personnes et une troisième déposée par 64 personnes,
- 4 courriers pétitions des riverains du secteur Buches, Pasteur : un signé par 37 personnes et un signé par 15 personnes s'opposent au projet, un signé par 9 personnes s'oppose à l'emplacement réservé pour la liaison piétonne, et un dernier signé par 15 personnes concerne l'insuffisance d'information des propriétaires concernés par le projet.

37 requêtes portent sur le renouvellement urbain de l'îlot compris entre les rues de Buches et Pasteur en plus des courriers pétitions récapitulés ci-dessus. Les remarques font état d'une opposition à ce projet notamment à l'augmentation des hauteurs Rue de Buches, à toute densification, aux emplacements réservés prévus pour l'élargissement de la Rue de Buches et pour la liaison piétonne prévue, à l'augmentation de la circulation, à la suppression des bâtiments repérés. Seules trois observations sont favorables à l'élargissement et à la sécurisation de la Rue de Buches.

46 requêtes font état d'une opposition à l'augmentation des hauteurs à 12 niveaux sur l'îlot « 19a » de la ZAC Andromède en plus des courriers « types » signés par 131 personnes. 1 requête s'oppose à l'exemption du stationnement sur la ZAC Andromède pour les commerces de moins de 300m².

13 remarques sont hors sujet et portent sur des points non soumis à enquête publique (raccordement à l'assainissement, pistes cyclables, tramway et circulations douces), demandent des précisions sur le dossier ou reviennent sur la procédure et la concertation.

1 observation porte sur l'augmentation de la hauteur des clôtures en limite séparative de 1m60 à 1m80.

Aucune remarque n'a été formulée dans le registre ouvert à Toulouse Métropole.

A l'issue de l'enquête publique, la Commissaire Enquêteur, dans ses conclusions datées du 13 mai et remises le 16 mai, a émis un avis favorable à la 4ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Blagnac, soumise à l'enquête publique, à l'exception de trois points pour lesquels elle émet un avis défavorable, et assorti d'une recommandation :

Avis défavorable sur :
- l'emplacement réservé pour l'élargissement de la rue de Buches (ER n°28) ;
- l'emplacement réservé pour la liaison « modes doux » entre la rue de Buches et la rue Pasteur (ER n°29) ;
- les modifications du règlement et du plan de zonage relatives de l'îlot « 19a » dans la ZAC Andromède.

Ces points seront retirés du dossier approuvé. La suppression de l'emplacement réservé pour l'élargissement de la Rue de Buches implique également de modifier l'orientation d'aménagement et le règlement écrit de la zone UA, article 6, alinéa3, article 7 alinéa 2 et article 10 alinéa 4.1 qui mentionnent cet emplacement réservé.

Recommandation :
- compléter l'article 12 de la zone UA relatif à l'emprise au sol des constructions par les dispositions applicables dans le secteur Buches, Pasteur.

L'emprise au sol est règlementée par l'article 9 et non l'article 12. L'article 9 de la zone UA, alinéa 2 sera complété.

Il convient également de mettre à jour le PLU suite à l'arrêté préfectoral du 12 mars 2013 portant établissement du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (P.P.B.E.) de l'aérodrome Toulouse, Blagnac, annexé au Plan d'Exposition (P.E.B.) de l'aéroport de Toulouse, Blagnac, approuvé le 21 août 2007. La pièce 5d-1 des annexes relative au P.E.B. sera mise à jour.

Il est donc proposé d'approuver la 4e modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, commune de Blagnac, telle que jointe à la présente délibération et modifiée pour :

- Retirer du dossier (règlement graphique, liste des emplacements réservés et orientation d'aménagement) le projet d'emplacement réservé n°28 et le projet d'emplacement réservé n°29 ;
- Supprimer dans le règlement écrit du PLU de la zone UA, article 6, alinéa 3, article 7 alinéa 2 et article 10 alinéa 4.1 les mentions de l'emplacement réservé pour l'élargissement de la rue de Buches ;
- Supprimer sur l'orientation d'aménagement Buches/Pasteur, la matérialisation du projet d'élargissement de la rue de Buches à 12 mètres correspondant à l'emplacement réservé n°28 ;
- Retirer du règlement écrit de la zone 1AU, article 6, 7 et 10 les modifications concernant l'îlot 19a et retirer du plan de zonage l'agrandissement de l'îlot repéré ;
- Compléter le règlement écrit de la zone UA, article 9, alinéa 2, concernant l'emprise au sol des constructions dans le secteur repéré sur le règlement graphique entre les rues Pasteur au sud, de Buches au nord, des Mines à l'ouest et Ferradou à l'est ;
- Mettre à jour l'annexe 5d-1 du PLU relative au PEB de l'aérodrome Toulouse, Blagnac en rajoutant le PPBE approuvé par arrêté préfectoral du 12 mars 2013.

Les modifications du règlement écrit sont détaillées dans l'annexe ci-jointe.

Décision

Le Conseil de Communauté,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) de la Grande Agglomération Toulousaine approuvé le 15 juin 2012,

Vu le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 17 octobre 2012,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par Délibération du Conseil de Communauté le 17 mars 2011, modifié par délibération du 29 mars 2012,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Blagnac approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2005, révisé de manière simplifiée par délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2006, modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2006 et par délibérations de Toulouse Métropole du 20 mars 2009 et du 16 décembre 2010 ;

Vu l'arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 8 février 2013 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Blagnac,

Vu l'arrêté préfectoral du 12 mars 2013 portant établissement du PPBE annexé au PEB de l'aérodrome Toulouse, Blagnac à l'origine de la mise à jour du PLU.

Vu le rapport du commissaire enquêteur qui a émis un avis favorable à l'exception de trois points pour lesquels elle émet un avis défavorable, et assorti d'une recommandation,

Vu l'avis du Conseil Municipal de la Commune de Blagnac en date du 25 juin 2013,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme et Projets urbains du 27 mai 2013,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

D'approuver le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, commune de Blagnac, comprenant les modifications initiales soumises à enquête publique ouverte du 4

mars 2013 au 4 avril 2013 inclus, celles rectifiées suite à cette enquête, et celles relevant des mises à jour conformément au dossier joint à la présente délibération.

Article 2
De procéder, en application des dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, à l'affichage de la présente délibération au siège de Toulouse Métropole ainsi qu'à la Mairie de Blagnac durant un mois et à une insertion dans un journal diffusé dans le Département.

Article 3
De préciser que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté urbaine Toulouse Métropole.

Article 4
De tenir à la disposition du public la présente délibération, le dossier de PLU modifié ainsi que le rapport de la commissaire enquêteur au siège de Toulouse Métropole situé 6, Place René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5, Direction de l'Urbanisme Règlementaire, 2ème étage, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h, ces documents étant également consultables à la Mairie de Blagnac et à la Préfecture de la Haute-Garonne.
Le dossier de PLU modifié ainsi que le rapport du commissaire enquêteur seront consultables sur le site Internet de la Mairie de Blagnac et via celui de Toulouse Métropole.

Article 5
De préciser que la présente délibération sera exécutoire après la transmission du dossier au représentant de l'Etat et l'accomplissement des mesures de publicité et d'affichage édictées à l'article 2 ci-dessus.

Article 6
D'autoriser Monsieur le Président de Toulouse Métropole à signer tous les actes afférents.

Résultat du vote :

• Pour	107
• Contre	0
• Abstentions	0
• Non participation au vote	0

Publiée par affichage le - 3 JUIL. 2013
Reçue à la Préfecture le - 4 JUIL. 2013

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,

COMMUNAUTE URBAINE - TOULOUSE METROPOLE

Pierre COHEN

ANNEXE DEL-13-498

Modifications suite aux conclusions de la Commissaire Enquêteur (les éléments supprimés sont barrés en noir et les éléments rajoutés sont en rouge)

⇒ Supprimer dans le règlement écrit du PLU de la zone UA, article 6, alinéa3, article 7 alinéa 2 et article 10 alinéa 4.1 les mentions à l'emplacement réservé pour l'élargissement de la rue de Buches

« ***ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

(...)

3 – En UAb, dans le secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique entre les rues Pasteur au sud, de Buches au nord, des Mines à l'ouest et Ferradou à l'est :

- (...)

- rues de Buches, Ferradou, Lavoisier et du 19 Mars 1962, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement de l'emprise publique existante ou projetée.~~, l'emprise définitive de la rue de Buches étant entendue à 12 mètres conformément aux emplacements réservés affichés au règlement graphique.~~

(...)

- rue de Buches, les façades du dernier étage des constructions comportant un 4ème niveau (R+3) doivent être implantées avec un retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement existant ou projeté. »

« ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

2 - En UAb, dans le secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique entre les rues Pasteur au sud, de Buches au nord, des Mines à l'ouest et Ferradou à l'est :

(...)

- dans une bande constructible de 16 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté des rues de Buches, Ferradou, Pasteur et du 19 Mars 1962, toute construction nouvelle doit être implantée sur toute sa hauteur d'une limite latérale à l'autre~~, l'emprise définitive de la rue de Buches étant entendue à 12 mètres conformément aux emplacements réservés affichés au règlement graphique.~~ Des différences de hauteur ou des décrochements peuvent être admis s'ils ne nuisent pas à la conservation ou à la mise en valeur des perspectives et paysages urbains. Peut également être admise une interruption du front bâti dès lors qu'elle est égale à 3 mètres minimum.

(...)

- Rue de Buches, au-delà de la bande constructible de 16 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté de la voie, toute construction éventuelle attenante au bâti implanté à l'alignement, dans une bande constructible complémentaire de 10 mètres de profondeur, doit être implantée sur une des limites latérales et à une distance des autres limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres jusqu'à 7 mètres de hauteur et à 6 mètres minimum pour toute construction d'une hauteur supérieure à 7 mètres. »

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

(...)

*« 4.1.3 – **Dans le secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique entre les rues Pasteur au sud, de Buches au nord, des Mines à l'ouest et Ferradou à l'est** la hauteur des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement correspondante :*

(...)

- Rue de Buches et Ferradou, la hauteur des constructions nouvelles peut être portée à 12 mètres (soit 4 niveaux maximum, avec un attique de 2 mètres minimum dans le cas d'un 4ème niveau ; R+3) dans une bande constructible de 16 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou projeté. ~~l'emprise définitive de la rue de Buches étant entendue à 12 mètres conformément aux emplacements réservés affichés au règlement graphique~~.

(...)

Au-delà, de la bande constructible de 16 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou projeté de la rue de Buches, les éventuelles extensions ponctuelles attenantes aux nouvelles constructions implantées à l'alignement, dans une bande constructible de 10 mètres supplémentaires, ne pourront excéder 9 mètres de hauteur (soit 3 niveaux maximum ; R+2). »

⇒ Retirer du règlement écrit de la zone 1AU, article 6, 7 et 10 les modifications concernant l'îlot 19a

« ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
(…)
Alinéa 1.1.4, 1.21.3, 1.3.3 :
~~*Sur l'îlot repéré sur le plan de zonage, cette saillie peut être portée à 2 mètres jusqu'à une hauteur de construction de 13 mètres. Au-delà de 13 mètres de hauteur, la saillie peut être portée à 4 mètres jusqu'à une hauteur de construction de 38 mètres. »*~~

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
(…)
1 - En secteurs 1AUa, 1AUd et 1AUf :
(…)
« Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, sont admis avec une saillie maximale de 1,50 m .
~~*Sur l'îlot repéré sur le plan de zonage, cette saillie peut être portée à 2 mètres jusqu'à une hauteur de construction de 13 mètres. Au-delà de 13 mètres de hauteur, la saillie peut être portée à 4 mètres jusqu'à une hauteur de construction de 38 mètres. »*~~

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
(...)
« 2 - En secteur 1AUa
***2.1 - La hauteur des constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 20 m de largeur par rapport à l'alignement des voies publiques primaires et secondaires ou des emprises publiques structurantes ou par rapport au secteur 1AUd** est limitée à 19 m sans dépasser 6 niveaux. Afin de ne pas avoir une volumétrie trop homogène, on cherchera à faire varier la hauteur des constructions d'une même unité foncière.*
Par rapport à la route de Grenade (RD2), la bande des 20 m 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.
Sur l'îlot repéré sur le plan de zonage, la hauteur pourra être portée à 24 m ~~38 mètres~~ sans dépasser 8 ~~12 niveaux~~.
***2.2 - La hauteur des constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 20 m de largeur par rapport à l'alignement des voies** résidentielles est limitée à 11 m*
~~*Sur l'îlot repéré sur le plan de zonage, la hauteur pourra être portée à 13 mètres. »*~~

⇒ Compléter le règlement écrit de la zone UA, article 9, alinéa 2, concernant l'emprise au sol des constructions dans le secteur repéré sur le règlement graphique entre les rues Pasteur au sud, de Buches au nord, des Mines à l'ouest et Ferradou à l'est

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
(...)
***« 2 - Dans le secteur UAb**, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.*
Toutefois, elle peut atteindre 70 % à la condition qu'une partie ou la totalité du rez-de-chaussée soit affectée à des activités commerciales, artisanales, de service ou d'équipement collectif.
Des dépassements sont autorisés dans le cas d'opérations de réhabilitation du bâti ancien, sans toutefois pouvoir dépasser l'emprise au sol des constructions existantes.
Dans le secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique entre les rues Pasteur au sud, de Buches au nord, des Mines à l'ouest et Ferradou à l'Est, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées devra également être compatible avec l'orientation d'aménagement correspondante. »