Plan Local d'Urbanisme



Blagnac

Modification 6

approuvée par délibération du 06/04/2023

1 – Rapport de Présentation

1.1 - Notice explicative

VILLE DE BLAGNAC

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

Sommaire

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE.....5

1.1 L'évolution du document d'urbanisme.....5

1.2 Cadre législatif.....6

1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification.....6

1.2.2 Déroulement de la procédure.....6

1.3 Les objectifs assignés à la modification du PLU.....9

1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme.....9

1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis.....10

1.3.3 Comptabilité avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes.....10

2. CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOCUMENT D'URBANISME.....11

2.1 Le contexte actuel.....11

2.2 Vers l'accompagnement de la mutation des sites stratégiques.....12

Point 1 - Franges ZAC Andromède _ Site Grenade_Riou (Buxtéhude).....15

Point 2 – Site de « L'Ourmette » Espace de vitrine depuis le RM902.....22

Point 3 – Frange Sud du Pôle Commercial Majeur Ouest de l'Agglomération.....30

Point 4 - Cité – Jardins du BELISAIRE.....37

Point 5 - Accompagner la reprise des activités économiques liées à la plateforme aéroportuaire et à l'industrie aéronautique.....45

Zone UD _ Ajustement de l'écriture de l'article UD10.....49

1. Cadre réglementaire

1.1 L'évolution du document d'urbanisme

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse, devenue communauté urbaine au 1er janvier 2009 par arrêté préfectoral du 24 décembre 2008 est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu, la Métropole est désormais amenée à gérer tous les POS et PLU communautaires à l'échelle communale des 37 communes membres qui composent aujourd'hui « Toulouse Métropole ». En 2012, la communauté urbaine du Grand Toulouse devient communauté urbaine Toulouse Métropole et Métropole au 1er janvier 2015.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 6ème modification du Plan Local d'Urbanisme, commune de Blagnac.

Approuvé le 11 avril 2019, le PLUi-H de Toulouse Métropole a été annulé par décisions du Tribunal Administratif de Toulouse du 30 mars et 20 mai 2021. Les POS et les PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont redevenus applicables depuis le 20 mai 2021.

L'annulation du PLUi-H a entraîné la disparition de son volet Habitat : le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), sans possibilité de retour à l'ancien Programme Local de l'Habitat (PLH) car sa prorogation n'est plus possible. Ainsi, les outils réglementaires mis en œuvre pour accompagner la production de logements ont disparu.

Même si les objectifs de la politique de l'habitat à l'échelle Métropolitaine ont été réaffirmés par la délibération du Conseil de Métropole du 14 octobre 2021 adoptant le pacte métropolitain pour l'habitat, il est nécessaire de modifier le PLU de Blagnac afin de réintroduire certains outils réglementaires nécessaires à l'atteinte des objectifs ainsi fixés.

En outre, à ceci, s'est ajouté un retard de la 3ème phase opérationnelle ZAC Métropolitaine Andromède (programmation de 1000lgts à 2020-2025) due à cette annulation du PLUi-H, mais aussi, à des raisons environnementales.

Aussi, cette 6ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Blagnac vise à encourager la production de logements et réintroduire des outils de mixité en faveur de la production de logements locatifs sociaux sur des sites ciblés en passe de se renouveler en raison de leurs positionnements stratégiques dans le tissu urbain.

Au delà de cette dimension Habitat, cette modification du PLU de Blagnac propose d'accompagner la reprise de l'activité aéronautique et la mise en valeur de la porte d'entrée du site aéroportuaire avec, notamment, un premier projet de renouvellement économique « SkyOne » qui répond au cadre donné par l'appel à projet « Dessine Moi Toulouse ».

La commune de Blagnac est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 15/12/2005, qui a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Une modification et une révision simplifiée ont été approuvées par délibération du Conseil Municipal du 21/12/2006.
- Une deuxième modification a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 20/03/2009.
- Une troisième modification a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 16/12/2010.
- Une quatrième modification a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 27/06/2013.
- Deux modifications simplifiées ont été approuvées depuis, par délibérations du Conseil Communautaire, les 03/07/2014 et 09/04/2015.
- Une cinquième modification du PLU a été approuvée par délibération du Conseil de Métropole du 10/11/2016.

La présente modification du PLU constitue donc la sixième modification du PLU de la commune de Blagnac, Toulouse Métropole.

1.2 Cadre législatif

1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification

A la demande de la commune de Blagnac en date du 05/01/2022, Toulouse Métropole, l'autorité compétente en matière d'urbanisme réglementaire, en concertation avec la commune, a lancé la présente procédure de modification par arrêté en date de 24 juin 2022. Compte tenu des évolutions envisagées, il convient de se conformer aux modalités de la procédure de modification définie par les articles L.153-41 à L 153-44 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, une modification du PLU peut être décidée par le Président de Toulouse Métropole et approuvée par délibération du Conseil de la Métropole après notification aux personnes publiques associées et enquête publique, lorsque le projet de modification :

En application de l'article L.153-41 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont notamment pour effet :

- De majorer les possibilités de construire, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (+ 20%) ;
- De diminuer les possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La procédure de modification ne permet pas en revanche (relève d'un autre type de procédure) de :

- Modifier les orientations du PADD ;
- Réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole, naturelle ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels ;
- Comporter de graves risques de nuisances.

1.2.2 Déroulement de la procédure

- **Contenu du dossier**

Le dossier devra contenir :

- Une notice de présentation des changements envisagés ;
- Un extrait des pièces réglementaires (graphiques, écrites) présentant les modifications apportées ;
- Les pièces administratives relatives à la procédure ;
- Les avis des personnes publiques associées.
- Le rapport de présentation du P.L.U. n'est, quant à lui, pas modifié mais complété par cette notice explicative. Le dossier devra également montrer que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations du P.A.D.D., qu'ils ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisances.

- **Notification du dossier aux personnes publiques associées**

Conformément aux articles L153.40, L.132.7, L.132.9 et L. 132.10 du Code de l'Urbanisme, le projet de dossier de modification du PLUi-H a été notifie aux personnes publiques suivantes pour information :

- Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires,
- Madame la Présidente du Conseil Régional Occitanie,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne,
- Madame la Présidente du Groupement HLM de 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 de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Président de Tisseo S.M.T.C.,
- Madame la directrice Territoriale SNCF Réseau Ingénierie et Projets,
- Messieurs les Maires des communes riveraines d'Aussonne, Beauzelle, Colomiers, Cornebarrieu, Fenouillet, et Toulouse.

Un commissaire enquêteur sera désigné pour conduire l'enquête publique relative au projet de 6ème modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Blagnac.

- **Saisie et avis de l'autorité environnementale**

En application notamment des dispositions des articles L104-1 à L104-2, R104-21 à R104-25 et R104-28 à R104-37 du code de l'urbanisme et du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs possibles incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale (AE) désignée à cet effet ou la Personne Publique Responsable, et avis conforme de l'AE.

Le dossier transmis pour l'examen au cas par cas a pour objectif de décrire :

- les caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones concernées par la modification du PLU de la commune de Blagnac,

- les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de cette modification sur ces zones, tout en mentionnant les mesures lorsqu'elles existent pour éviter, réduire et compenser ces incidences.

L'avis de l'autorité environnementale est inclus dans le dossier « Documents relatifs à la procédure »

- **Mise à Enquête publique/Calendrier**

Le présent dossier correspond au projet présenté à l'enquête publique. L'enquête publique est prescrite par arrêté du Président de Toulouse Métropole.

Cet arrêté est inclus dans le dossier « Documents relatifs à la procédure ».

- **Avis de la commune et délibération de Toulouse Métropole**

Le bilan de l'enquête et le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront présentés en Conseil de la Métropole. Le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur sera approuvé par le Conseil de la Métropole, après avis de la Commune.

- **Les grandes étapes de la procédure de modification du PLU**

Arrêté de mise en œuvre par le président de Toulouse Métropole *24 juin 2022*	*(CU Art 153-37) et (CU Art 123-13-1)*
Transmission d'une notice à l'autorité environnementale pour l'étude au cas par cas *27 juillet 2022*	*(Code de l'environnement (R122-2)*
Notification aux Personnes Publiques Associées *Août et Septembre 2022*	*(CU Art 121-4)*
Arrêté du Président de Toulouse Métropole de mise à Enquête Publique de la modification *2 novembre 2022*	*(CU L103-6)*
Enquête Publique - 1 mois *5 décembre 2022 au 5 janvier 2023*	*(L123-3 Code de l'Environnement)*
Délibération avis de la commune *29 mars 2023*	*(L 5211-57 du CGCT)*
Approbation par le conseil de la métropole *6 avril 2023*	

1.3 Les objectifs assignés à la modification du PLU

1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme

Objets :	Projet – Type d'évolutions proposées du PLU	Pièces du dossier concernées
Accompagnement du Renouvellement Urbain intégrant une part de production de logements locatifs sociaux		
Secteur Grenade Riou aux franges des équipements sportifs de la ZAC d'Andromède	Maintien en zone Urbaine Mixte (UC) et ajustement de la règle pour ce secteur Modifications de l'OA (Orientation d'Aménagement) existante « Projet urbain route de Grenade lié à la ligne E » et création d'un secteur de prescriptions urbaines et architecturales particulières* correspondant Création d'une SEP	3 - b OA « Projet urbain de Grenade lié à la ligne E » complétée par « Grenade - Riou » 4 – a : Règlement écrit 4 – b – Documents graphiques 4 – c : Liste des Emplacements réservés et Servitudes Equipements Publics
Secteur de l'Ourmette Transformation de bureaux en habitat	Maintien en zone Urbaine Mixte avec changement de zonage UB en UA et ajustements de la règle pour ce secteur Création d'une OA et d'un secteur de prescriptions urbaines et architecturales particulières correspondant Création de deux SEP Suppression d'un ER	3g – Orientations d'Aménagement « L'Ourmette » 4 – a : Règlement écrit 4 – b – Documents graphiques 4 – c : Liste des Emplacements réservés et Servitudes Equipements Publics
Frange Sud du Pôle Commercial Majeur Ouest de l'Agglomération Suppression d'une friche économique	Changement du zonage à dominante économique (2UEb) en dominante Mixte (UB) et ajustements de la règle pour ce secteur Maintien du secteur de prescriptions urbaines et architecturales particulières correspondant Création de deux SEP	4 – a : Règlement écrit 4 – b – Documents graphiques 4 – c : Liste des Emplacements réservés et Servitudes Equipements Publics
Accompagnement de surélévation du bâti existant participant à la reconquête de certains logements locatifs sociaux		
Cité Jardin Bélisaire	Création d'un sous-secteur de la zone UA correspondant à la forme urbaine déjà existantes de cette entité urbaine.	4 – a : Règlement écrit 4 – b – Documents graphiques
Accompagnement de la reprise des activités économiques liées à la plateforme aéroportuaire et à l'industrie aéronautique		
Zone Economique	Suppression de la limite de la Hauteur en zone 1UEa	4 – a : Règlement écrit

**Le secteur de prescription urbaines et architecturales particulières est un outil qui permet d'introduire des règles spécifiques dans le règlement écrit avec un accompagnement, ou non, d'une traduction d'un parti d'aménagement sous forme d'Orientation d'Aménagement selon la nature du projet.*

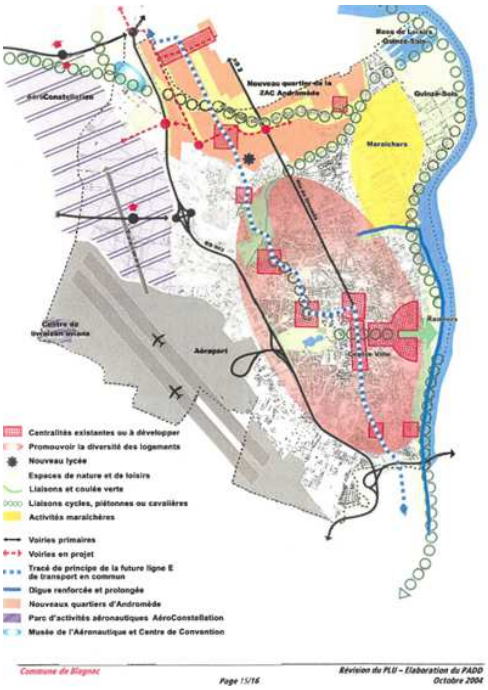
Les principes édictés par l'orientation d'aménagement doivent respecter les règles du règlement qui s'imposent.

La sixième modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, ni au projet communal et s'inscrit bien dans le PADD.

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.

Concernant les ajustements apportés au contenu des documents, ceux-ci seront signifiés en jaune pour les changements relevant d'ajouts au texte et en ~~rouge barré~~ pour les suppressions dans le texte.



1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis

Les différents objectifs assignés à cette procédure de modification du PLU répondent tous au cadre réglementaire fixé par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne modifie les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, aucun ne réduit un Espace Boisé Classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

1.3.3 Comptabilité avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes

Cinq points d'objets sont proposés et touchent seulement à des espaces déjà urbanisés pour lesquels il est souhaité un accompagnement de leur mutation afin d'optimiser au mieux les espaces conformément aux derniers principes édictés par la **loi Climat et Résilience**, notamment.

Ainsi, les principes communs partagés par ces projets visent à obtenir des projets plus économes de l'espace et une déminéralisation des sols lorsque cela est possible tout en veillant à permettre le développement de formes urbaines adaptés aux nouvelles exigences des populations actuelles et à venir.

En outre, ils s'inscrivent chacun dans les objectifs fixés dans le cadre de l'**élaboration du PLUi-H** qui s'effectue en parallèle de cette procédure.

Aussi, les projets présentés s'expliquent notamment au regard de leur temporalité qui ne peut attendre l'élaboration du document supra-communal.

Il est à préciser que l'ensemble des évolutions proposées dans le cadre de ce projet de modification du PLU portent sur des zones déjà urbanisées et s'inscrivent de ce fait dans la tâche urbaine du SCOT et sont ainsi compatibles avec celui-ci.

2. Changements apportés au document d'urbanisme

2.1 Le contexte actuel

- **Un projet de 3ème phase de la ZAC Andromède retardé :**

La programmation en terme de production de logements 2020-2025 s'appuyait pour une grande part sur la dernière phase de la ZAC Métropolitaine Andromède.

Avec l'annulation de l'OA actualisée sur le secteur d'Andromède dans le cadre du PLUi-H et des nouvelles données environnementales sur ce secteur, cette phase n°3 a pris du retard qu'il est nécessaire d'anticiper en terme de production de logements.

- **Un pacte Métropolitain de l'habitat à traduire au PLU :**

Des outils liés à la mise en œuvre de la politique d'habitat ont été supprimés avec l'annulation du PLUi-H en date du 20 mai 2021, entraînant de ce fait l'annulation du POA.

Le conseil de Métropole par délibération du 14 octobre 2021 a acté le principe de maintien des objectifs communaux de production tels que définis dans la feuille de route POA du PLUiH, notamment, en termes de production globale de logements.

Même si la commune de Blagnac n'a pas d'outils réglementaires pour cadrer la production de logements locatifs sociaux dans son PLU, la volonté de la commune a permis d'atteindre un taux supérieur à 20 % mais qui a tendance à se réduire. En effet, le taux de logements locatifs sociaux de la commune est de 21,72 % au 1er janvier 2021 alors qu'il était de 24,74 % au 1er janvier 2016.

Aussi, compte tenu de l'existence de grands tènements sur lesquels des projets de mutation sont en gestation, il apparaît prioritaire d'accompagner leurs transformations tout en fixant une part minimale logements sociaux à l'échelle de ces futures opérations.

Ainsi, l'accompagnement du renouvellement urbain pour ces trois projets, objets de cette modification de PLU, répondent au besoin d'inscrire 25% de logements locatifs sociaux conformément au taux légal SRU avec une part minimale de 10 % en accession à la propriété.

- **Un Plan guide**

En parallèle des réflexions et traduction du projet intercommunal au titre de la procédure du PLUi-H approuvé en avril 2019, la commune de Blagnac a mené des analyses approfondies sur son tissu urbain et son fonctionnement en vue d'établir une stratégie à court, moyen et long terme, décliné dans un document prospectif non prescriptif dénommé « Plan Guide » qui reste un document évolutif.

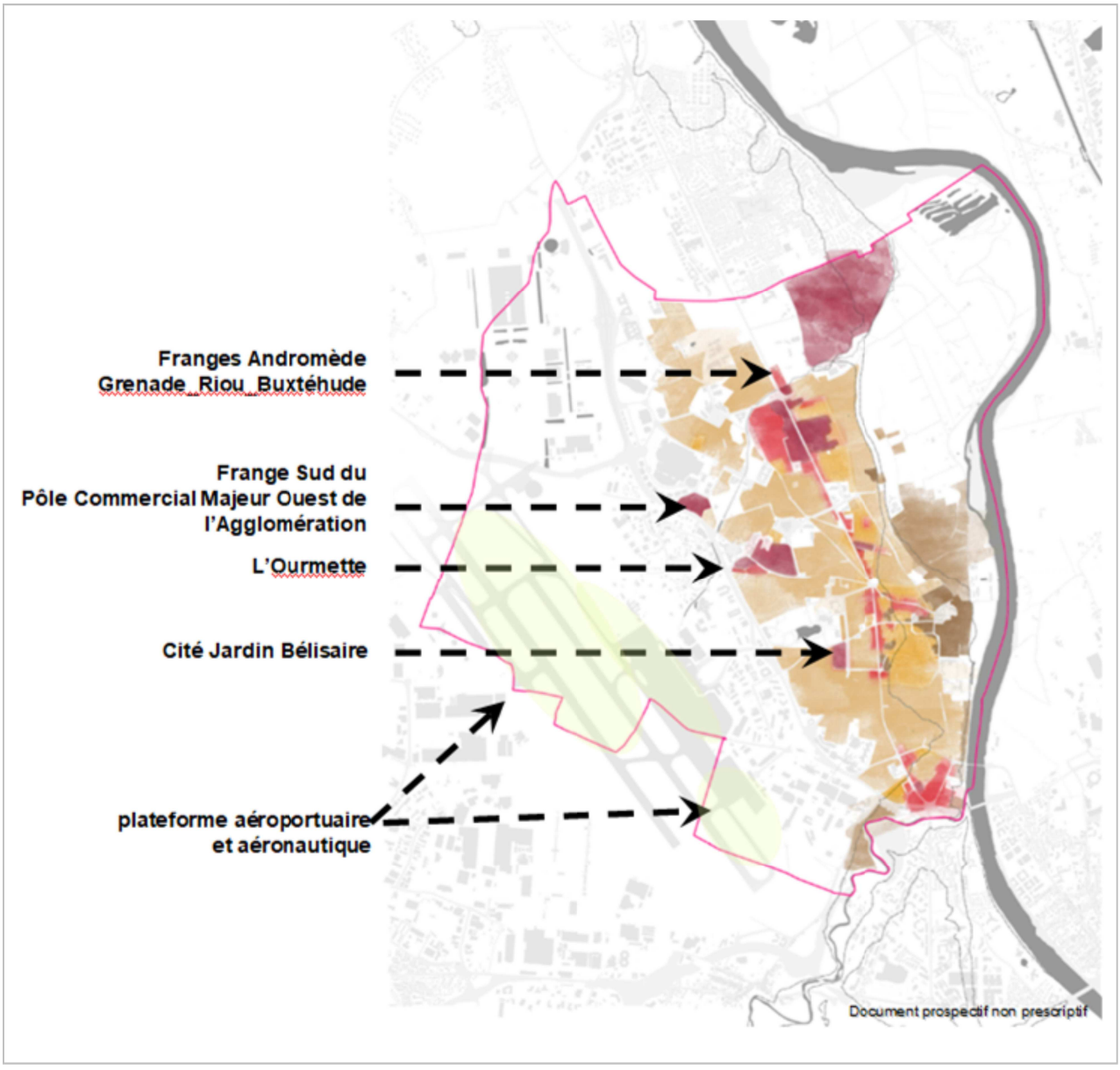
- **Une reprise des activités économiques liées à la plateforme aéroportuaire et à l'industrie aéronautique**

Face aux projets qui émergent en lien avec la reprise des activités économiques que ce soit sur le plan industriel ou tertiaire, il paraît nécessaire, dès à présent, d'accompagner et anticiper les besoins de ces filières en leur permettant d'optimiser au mieux ces espaces déjà urbanisés.

2.2 Vers l'accompagnement de la mutation des sites stratégiques

Les sites abordés par cette modification de PLU sont ciblés en tant que tissu urbain à renouveler au Plan Guide. Ils sont devenus prioritaires en terme d'accompagnement de leur renouvellement urbain au regard des projets qui sont en gestation et pour lesquels les règles actuelles ne sont pas en cohérence avec l'objectif affiché et la temporalité du futur PLUi-H.

Au delà de ces secteurs de renouvellement urbain à dominante Habitat, est localisé en aplat jaune la plateforme aéroportuaire et aéronautique concernée par cette modification de PLU.

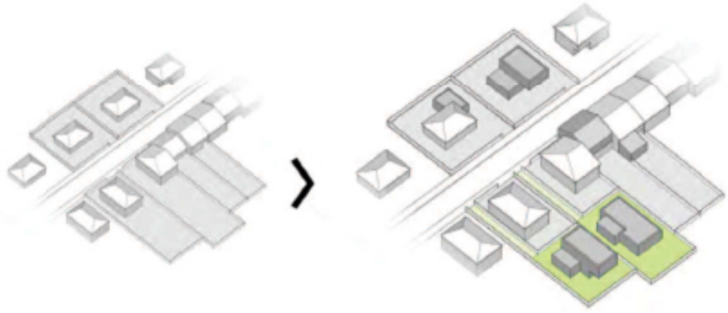


- **Définitions des 4 verbes _ Zones Mixtes _ Extrait Plan Guide**



Préserver

Peu ou pas d'évolution des tissus



Objectifs :

Permettre l'évolution douce de quartiers contraints par les réglementations (PEB, PPRI).

Maintenir la cohésion du tissu ancien sans le figer, conserver les ensembles patrimoniaux.

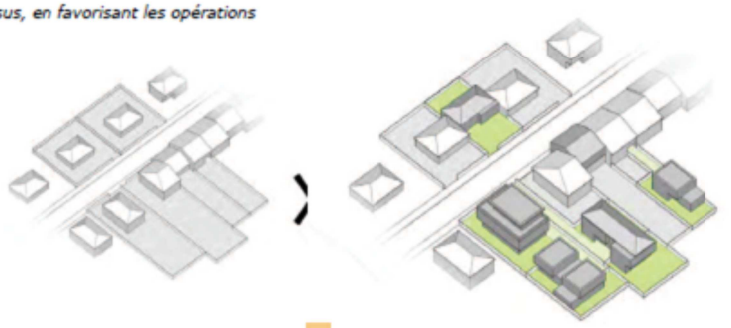
***Préserver 1** : extension, surélévation, renouvellement du bâti sans création de bâtiment supplémentaire.*

***Préserver 2** : comblement, surélévation, création d'un bâtiment supplémentaire en fond de parcelle, type Bimby).*



Accompagner

Évolution faible des tissus, en favorisant les opérations "à la parcelle"



Objectif :

Permettre l'augmentation de la densité de logements sans remettre en cause la structure parcellaire, et en cohérence avec l'image du quartier.

***Accompagner 1** : division parcellaire, maintien du bâtiment sur rue, création de nouveaux bâtiments.*

***Accompagner 2** : possible transformation du bâtiment sur rue avec maintien ou division de la parcelle, création de nouveaux bâtiments.*

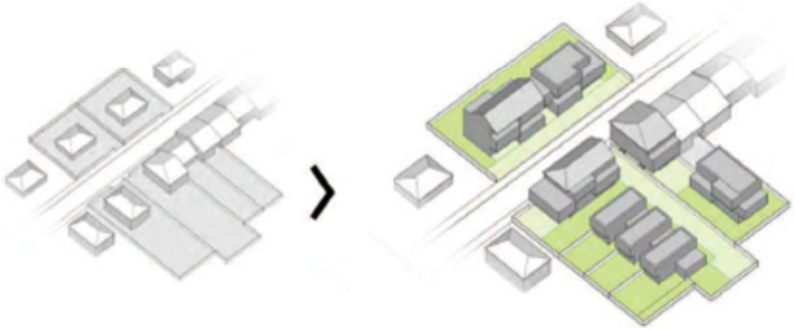
4. Qualification des quartiers

b. Lexique 1/2

aua/t BLAGNAC Ville de Blagnac / **PLAN-GUIDE** *20 décembre 2018 / Planche 34*



Évolution moyenne des tissus



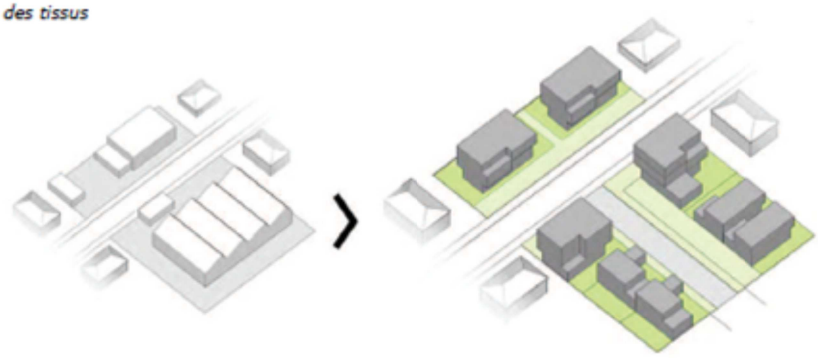
Objectif :

Favoriser et négocier l'action des porteurs de projet en la mettant au service d'une vision collective du territoire.

Possible regroupement parcellaire, mutation du bâti, création de nouveaux bâtiments.



Évolution importante des tissus



Objectif :

Initier et encadrer la transformation du territoire, par l'action conjointe du public et du privé.

Sur la base d'un changement de vocation, avec encadrement public, possibles nouveaux tracés, découpages, nouvelles formes urbaines...

4. Qualification des quartiers

b. Lexique 2/2

aua/T BLAGNAC Ville de Blagnac / **PLAN-GUIDE** *20 décembre 2018 / Planche 35*

Point 1 - Franges ZAC Andromède _ Site Grenade_Riou (Buxtéhude)

Vers un ordonnancement des mutations des tissus résiduels situés au droit de la ZAC Andromède

- **Localisation**

  Situé à 550m du tramway, au droit des équipements sportifs de la ZAC Métropolitaine et de l'axe routier majeur de la Route de Grenade ou RD2, ce site dénommé « Grenade-Riou » est composé d'une dizaine de maisons individuelles, d'une clinique vétérinaire et nécessite le cadrage d'une mutation déjà engagée afin que les formes urbaines correspondent aux tissus urbains ordonnés qui se situent de part et d'autre.

- **Exposé des motifs de changement**

  L'objectif de cette modification est d'inscrire toutes évolutions du tissu urbain dans une logique d'ensemble qui s'appuie sur les éléments majeurs pour la qualité de vie de ce quartier tout en optimisant les usages offerts par les équipements publics/collectifs/services et éléments de nature qui sont situés tout autour.

  Il est ainsi proposé d'introduire des outils réglementaires qui veillent à ce que tous projets de démolitions / reconstructions, s'ils doivent avoir lieu, bénéficient des équipements publics (terrains de grands jeux de la ZAC Andromède) et de la coulée verte existante situés le long du Riou car ils représentent des atouts à prendre en compte de manière à éloigner au mieux les futurs logements des nuisances routières émanant de la Rte de Grenade.

  La route de Grenade est un axe majeur qui a déjà fait l'objet d'une OA (Orientation d'Aménagement) en pièce « 3 » du PLU et dénommée « 3-b_Projet urbain route de Grenade lié à la ligne E » pour laquelle une réflexion a été menée tout au long de cet itinéraire dans le cadre de la 4ème modification du PLU (2013) avec des zooms sur les secteurs les plus stratégiques tels que Jean – Maga et le rond point de Buxtéhude.

  Ainsi, comme ce site Grenade _ Riou se situe au droit de la route de Grenade et à proximité du rond point de Buxtéhude dont le renouvellement urbain a déjà été réalisé conformément à l'OA initiale, il est proposé de compléter ce dispositif sur ces fonciers en créant une nouvelle OA « Grenade_Riou » afin de poursuivre l'urbanisation ainsi engagée à proximité de ce rond point en veillant à garantir une cohérence d'ensemble.

- **Justification des évolutions au regard du champs d'application de la modification**

  Cette nouvelle OA « Grenade_Riou » s'ajoute à la pièce 3-b et est repérable au plan de zonage par la création d'un nouveau « S*ecteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières* » permettant ainsi de la localiser et d'y associer des règles spécifiques. Leurs périmètres portent sur l'ensemble de l'entité pavillonnaire et comprend la Clinique et constitue une transition entre divers tissus urbains et diverses fonctions.

  Les intentions affichées dans cette nouvelle OA visent à renforcer l'épaisseur de la coulée verte constituée par le ruisseau du Riou et dont les abords sont déjà protégés au PLU par l'inscription d'un EBC (Espace Boisé Classé). Une nouvelle SEP (Servitude d'Equipement Public) pour le compte de la commune sera créée pour la réalisation d'un cheminement en mode doux le long du Riou.

En outre, le maintien de la Clinique vétérinaire qui est implantée actuellement au coeur de ce projet est souhaité. Néanmoins, cette modification de PLU ouvre la réflexion sur la possibilité de s'associer aux réflexions autour de ce projet de recomposition urbaine offrant un éventuel repositionnement qui puissent valoriser davantage cette activité et son fonctionnement, voire en y associer d'autres. *A cet effet, le « secteur d'implantation du commerce »* représenté au plan de zonage très limité dans son emprise sera supprimé laissant ainsi l'opportunité d'une nouvelle implantation dans le secteur soumis à prescription urbaines et architecturales particulières correspondant au périmètre de cette nouvelle OA».

Pour les activités de commerces et services, leur localisation est ciblée vers le nord de ce périmètre d'OA et leurs stationnements pourront s'insérer dans l'espace végétalisé prévu le long de la route de Grenade.

La programmation en habitat permet d'introduire sur ce secteur, un seuil minimal de 25 % de logements locatifs sociaux et 10% minimum d'accession sociale à la propriété.

Cette OA précise, en outre, les formes urbaines escomptées de type collectifs avec des principes d'implantation des constructions différenciées entre sa partie nord et sud et une importance de la trame verte comme partie structurante de ce projet en lien avec les aménités environnantes offrant des perméabilités complémentaires pour les habitants du quartier notamment.

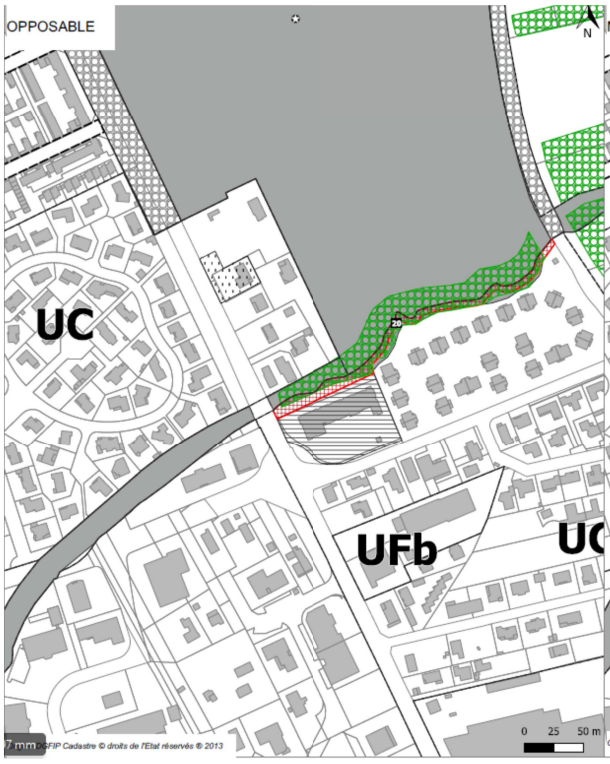
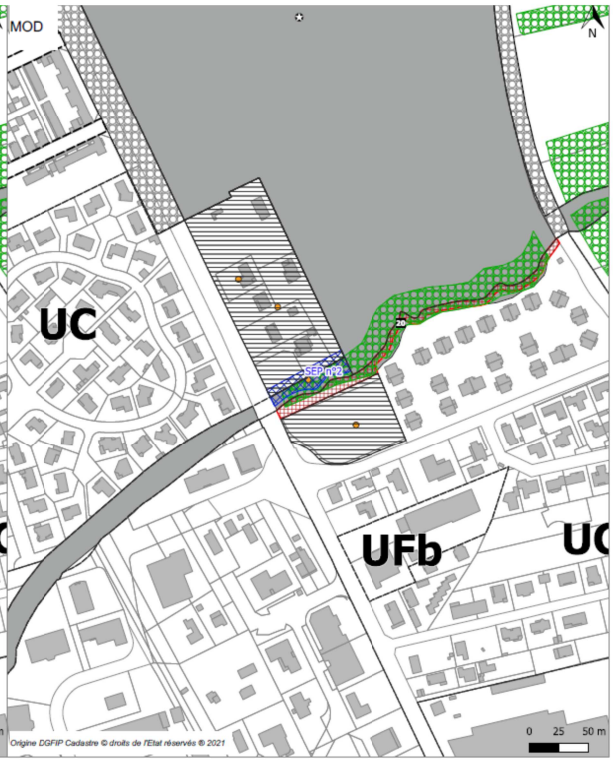
Le règlement applicable du PLU peut ainsi être maintenu en UC avec, notamment, l'existence d'une emprise au sol maximale à 50 % dans l'ensemble des « S*ecteurs soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières »* de cette zone.

La hauteur maximale pour ce secteur de renouvellement urbain « Grenade_Riou » est portée à 18m et l'OA vient moduler celle – ci sous forme de « fourchettes de hauteurs » afin de traduire des intensités différentes et conserver une certaine gradation du bâti pour garantir une bonne insertion dans le quartier.

Le retrait à la RD2 sera à appréhender de manière globale pour correspondre aux principes d'aménagement proposés dans la nouvelle OA de Grenade Riou qui prévoit la conservation d'un espace paysager de qualité le long de cet axe.

Ce sont donc les articles 6, 7 et 10 qui sont complétés et la nouvelle OA vient préciser le parti d'aménagement souhaité dans ce secteur de renouvellement urbain.

- **Modification des documents proposés :**

Au document graphique 4B du PLU :	
Evolutions document graphique du Règlement : - Maintien en zone UC avec évolutions réglementaires art 6, 7 et 10 - Création d'une OA « Grenade Riou » qui vient s'annexer à l'OA existante « 3b_Projet urbain route de Grenade lié à la ligne E » avec la création d'un Secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières correspondant - Suppression du « secteur d'implantation du commerce » au plan de zonage - Introduction d'une SEP n°2 : Cheminement doux	
Avant	**Après**
PLU opposable (5e Modification du 10/11/2016)	**PLU suite à enquête publique**
	

Au règlement écrit 4A du PLU

Zone UC:

Projet suite à enquête publique

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (page 41 du règlement écrit) :

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division, elles s'appliquent à l'égard des voies internes à l'opération.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux piscines non couvertes

- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée

- Aux voies internes des opérations d'ensemble autre que le lotissement ou le permis de construire valant division

- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

1 - L'implantation des constructions doit se faire à une distance de 4 mètres minimum à compter de la limite d'emprise des voies, à l'exception du secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales « Carrefour de Buxtehude » repéré au plan de zonage, au niveau du rond-point Buxtehude, dans lequel cette distance est portée à 15m par rapport à l'alignement de la RD2 défini dans les orientations (document 3-b).

Pour le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales « Grenade _ Riou » repéré sur le plan de zonage, les implantations doivent être compatibles avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement correspondante, document 3b).

2 - 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.

3 - D'autres implantations sont admises si cela participe à une meilleure conception générale de l'espace urbain :

3.1- Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division, les constructions pourront s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport aux emprises des voies intérieures nouvelles.

3.2- Par rapport aux emprises publiques hors voirie. Dans ce cas, la construction projetée sera implantée soit à 3 mètres minimum, soit à l'alignement. Dans cette dernière hypothèse, la construction sera limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) et à 8 mètres de longueur.

3.3- Pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles seront réalisées en conservant l'alignement existant.

Au règlement écrit 4A du PLU

Zone UC:

Projet suite à enquête publique

3.4- Pour les opérations de réhabilitation. Dans ce cas, le respect de l'alignement existant pourra être imposé.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (page 42 du règlement écrit) :

Champ d'application des dispositions du présent article :

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez de chaussée

- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

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 et 6 mètres dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales « Carrefour de Buxtehude » repéré au plan de zonage.

Pour le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales « Grenade _ Riou » repéré sur le plan de zonage, les implantations en limites séparatives doivent être compatibles avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement correspondante, document 3b).

2 - 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.

3 - D'autres implantations sont admises :

3.1 - Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), l'implantation en limite de lot est admise si elle est conçue à l'échelle de l'ensemble de l'opération et qu'elle contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.

Dans cette hypothèse, il n'est pas fait application de l'alinéa 3.3 ci-dessous.

3.2 - Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

Au règlement écrit 4A du PLU
Zone UC:
Projet suite à enquête publique
3.3 - L'implantation en limite séparative est admise sous réserve : - que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou demi pignon, voir définition en annexe du présent règlement). - qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 8 mètres sur un même coté de l'unité foncière sauf si la configuration du tissus parcellaire le justifie. Ne sont pas comptées dans ces 8 mètres les parties de constructions existantes ou futures inscrites dans la surface verticale d'une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine. **4 - Les piscines non couvertes** seront implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives
ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS **1 - Préalable :** La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère. Dans le cas de toitures d'un autre type (ex : toitures cintrées en zinc ou bac acier) la hauteur sera mesurée sur la partie supérieure du chéneau ou de la planche de rive. Les hauteurs exprimées ci-dessous en mètres sont encadrées par un nombre de niveaux de plancher habitable maximum. Cependant, l'aménagement de combles sous toitures double pentes traditionnelles et toitures cintrées pourra être accepté, sans être considérée comme un niveau supplémentaire, dès lors que la hauteur maximale mesurée selon les modalités ci-avant reste respectée. En revanche, toute surface de plancher habitable sous toiture mono pente ou semi-cintrée, ainsi que toute surface de plancher habitable semi enterrée est considérée comme un niveau. 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. **2 - La hauteur des constructions nouvelles** ne peut excéder 7 mètres (soit 2 niveaux maximum, R+1). Elle pourra être portée à 10 m (soit 3 niveaux maximum ; R+2) dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales dénommé « Carrefour de Buxtehude » repéré sur le plan de zonage, mais uniquement dans une bande de 35 m comptée par rapport à l'emprise existante ou future de la RD 2 (voir orientations d'aménagement, document 3b). Pour le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales « Grenade _ Riou » repéré sur le plan de zonage, la hauteur pourra être portée à 18m (soit 6 niveaux maximum ; R+5) tout en respectant les principes définis dans l'orientation d'aménagement correspondante, document 3b).

Aux Orientations d'Aménagement _ Document 3 du PLU

pièce 3B - « Projet urbain route de Grenade lié à la ligne E : ajout de l'OA « Grenade _ Riou »

Projet suite à enquête publique



Le texte de l'OA vient préciser les principes d'aménagement auxquels devront répondre les futurs projets.

Point 2 – Site de « L'Ourmette » Espace de vitrine depuis le RM902

- **Localisation**

Ce site dénommé « L'Ourmette » est actuellement à usage exclusif de bureaux et de par son positionnement stratégique au cœur d'un tissu urbain bien desservi a été identifié comme étant à renouveler au plan guide de la commune de Blagnac.

En effet, c'est un site présentant de nombreux atouts, notamment, sa desserte en tous modes avec notamment, la présence de l'itinéraire du tramway, avec pour station proche, celle de la « Patinoire Barradels », des itinéraires cycles et modes doux sécurisés et des accès rapides depuis les axes structurants.

En outre, il est largement équipé en services divers car il se situe à côté de plusieurs centralités commerciales avec la Place de Catalogne ou la place des Maronniers et à proximité d'équipements majeurs tels que la Patinoire ou les parcs (Grand Noble et Ritouret) mais aussi scolaires.

- **Exposé des motifs de changements**

Il s'agit d'une copropriété de bureaux d'un peu plus de 1ha susceptible de muter à court terme et dont le renouvellement urbain est à accompagner de manière à insérer au mieux cette nouvelle entité au quartier.

Ce projet s'inscrit dans une réelle logique de renouvellement urbain et :

- répond à l'obligation de production de logements, et de logements locatifs sociaux
- participe à l'objectif de dés-artificialisation des sols, fixé par la loi Loi Climat et Résilience.

Pour ce faire, il convient de permettre d'augmenter la hauteur des constructions en bordure de l'avenue de Cornebarrieu et du passage de l'Ourmette et de traiter de manière plus douce l'interface avec les maisons situées au sud.

Transformer ce site de bureaux en habitat permettra de déminéraliser et végétaliser au mieux la parcelle et de favoriser des perméabilités améliorant les déplacements de tous modes dans ce tissu en devenir.

- **Justification des évolutions au regard du champs d'application de la modification**

Pour permettre la mutation envisagée de ce tissu urbain, il est proposé de modifier le zonage passant de la zone UB à UAc qui correspond aux quartiers d'habitat collectif.

L'insertion d'un « *secteur de prescriptions urbaines et architecturales particulières* » associé à une nouvelle OA permettra de cadrer au mieux le parti d'aménagement souhaité.

Cette OA s'ajoute aux précédentes :

3a _ OA « Andromède »

3b _ OA « Projet urbain route de Grenade lié à la ligne E » (avec l'ajout de l'OA « Grenade Riou » proposée dans cette modification)

3c _ « Site de Pinot »

3d _ « Résidence « Les Saules », quartier dit des Barradels »

3e _ « Résidence « Dunum », place de Verdun »

3f _ OA « Bûches _ Pasteur »

et se dénommera ainsi 3g _ OA « L 'Ourmette ».

Le règlement applicable du PLU en UAc offre une emprise au sol maximale à 60 % et peut atteindre 80 % à la condition qu'une partie ou la totalité du rez-de-chaussés soit affectée à des activités commerciales, artisanales, de service ou équipement collectif.

La programmation en habitat permet d'introduire sur cette OA, un seuil minimal de 25 % de logements locatifs sociaux et 10% minimum d'accession sociale à la propriété.

La hauteur maximale pour ce secteur de renouvellement urbain « L'Ourmette » est portée à 18m et l'OA vient moduler celles – ci sous forme de « fourchettes de hauteurs » afin de traduire des intensités différentes et conserver une certaine gradation du bâti pour garantir une bonne insertion dans le quartier.

Ce sont donc les articles 6, 7 et 10 qui sont complétés et la nouvelle OA vient préciser le parti d'aménagement souhaité dans ce secteur de renouvellement urbain.

Pour accompagner celle-ci, deux SEP sont crées afin de conforter le maillage en modes actifs.

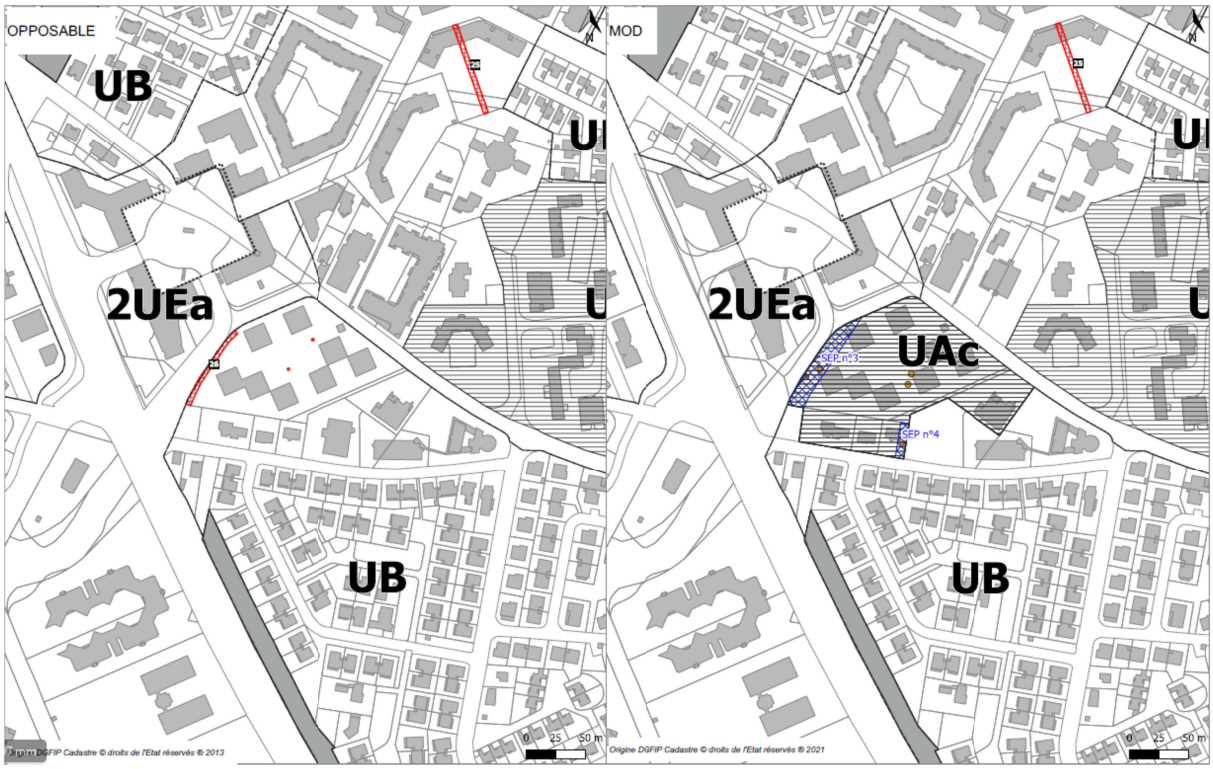
- **Modification des documents proposés :**

Au document graphique 4B du PLU :

Evolutions document graphique du Règlement :

- Création d'un secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières
- Changement de zonage UB en UAc avec évolutions réglementaires articles 6, 7 et 10
- Création d'une OA _ 3g _ « L'Ourmette »
- Création de deux Sep n°3 : piste cycle et n°4 : cheminement doux
- Suppression ER n°26

Avant	Après
PLU opposable (5e Modification du 10/11/2016)	**PLU suite à enquête publique**



Au règlement écrit 4A du PLU

Zone UA:

Projet suite à enquête publique

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division, cette règle s'applique à l'égard des voies internes à l'opération.

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux piscines non couvertes,

- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée,

- Aux voies internes des opérations d'ensemble autre que le lotissement ou le permis de construire valant division,

- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

…….

5 - En secteur UAc, pour les unités foncières ayant une façade sur la route de Grenade

5.1 - Coté EST :

- Toute construction devra être implantée dans une bande de 2 à 4 mètres comptés par rapport à l'emprise publique existante ou future de la RD2 à l'exception des extensions, surélévations et constructions annexes qui pourront faire l'objet d'autres implantations définies ci après.

Des retraits ponctuels au-delà de la limite de 4 mètres sont autorisés pour rompre un linéaire trop important de façade.

- Chaque séquence de bâti implanté dans la bande de 2 à 4 mètres définie précédemment ne pourra dépasser 30 mètres. Les socles des parkings souterrains ou terrasses de plain-pied avec le rez-dechaussée ne sont pas pris en compte dans le calcul de ces 30 m.

- Toute extension et construction annexe inférieures à 150 m² de surface de plancher devront être implantées à 4 mètres minimum de l'emprise publique existante ou future de la RD2.

- Les surélévations pourront conserver l'alignement du bâtiment existant.

- Les saillies sur Domaine Public sont interdites à l'exception des débords de toit. Dans la marge de retrait de 2 mètres maximum, les balcons sont autorisés.

- Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des autres emprises publiques.

Au règlement écrit 4A du PLU

Zone UA:

Projet suite à enquête publique

5.2 - Coté OUEST :

- toute construction devra être implantée à 4 mètres de l'emprise publique future de la RD 2.

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.

- Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des autres emprises publiques.

6- En UAc,

6.1 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.

6.2 dans le secteur « Barradels » soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique **entre l'allée des Pins et l'avenue de Cornebarrieu**:

- les constructions peuvent s'implanter, soit à l'alignement, soit à 1 mètre minimum des voies et emprises publiques existantes et futures.

6.3 dans le secteur « L'Ourmette » soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique :

- les constructions devront être implantées à 4 mètres minimum de la limite d'emprise publique de la rue des Oliviers et en retrait ou à l'alignement des autres voies (publiques ou privées), en compatibilité avec les principes d'implantation de l'orientation d'aménagement « L'Ourmette » correspondante.

7 - En UAd, toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit au minimum à un mètre.

8 - 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.

9 - D'autres implantations sont admises si cela participe à une meilleure conception générale de l'espace urbain :

Au règlement écrit 4A du PLU

Zone UA:

Projet suite à enquête publique

9.1 - Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division, les constructions pourront s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport aux emprises des voies intérieures nouvelles.

9.2 - Par rapport aux emprises publiques hors voirie. Dans ce cas, la construction projetée sera implantée soit à 3 mètres minimum, soit à l'alignement. Dans cette dernière hypothèse, la construction sera limitée à 3,20 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) et à 10 mètres de longueur.

9.3 - Pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles seront réalisées en conservant l'alignement existant.

9.4 - Pour les opérations de réhabilitation. Dans ce cas, le respect de l'alignement existant pourra être imposé.

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

Champ d'application des dispositions du présent article :

Elles ne s'appliquent pas :

- Aux terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée

- Aux couvertures des sous sols à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés.

Elles peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et ouvrages en sous-sols, de type parking souterrain, rampe d'accès, ainsi qu'à leurs émergences techniques.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division, cette règle s'applique par rapport aux limites de l'unité foncière de l'opération ainsi que par rapport aux limites de lots.

.....

3.2 - En secteur UAc :

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 4 mètres.

4 - En secteur UAc, pour les unités foncières ayant une façade sur la route de Grenade :

4.1 - Limites latérales

4.1.1 -En dehors du secteur repéré sur le plan de zonage, toute construction devra être implantée à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou annexes des constructions existantes qui pourront être implantées en limite séparative sous réserve que la construction soit limitée à 3,20 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou demi pignon, voir définition en annexe du présent règlement) ou qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée par une construction ou installation déjà implantée en limite séparative.

Au règlement écrit 4A du PLU

Zone UA:

Projet suite à enquête publique

4.1.2 -Dans le secteur repéré sur le plan de zonage, une construction pourra être implantée sur toute sa hauteur sur un ou plusieurs cotés de l'unité foncière. Dans le cas où la construction est implantée en retrait, il est fait application de l'alinéa précédent.

4.2 - Limites de fond de parcelles

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à :

- Coté Ouest de la RD 2 : la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres

- Coté Est de la RD 2 :

. Jusqu'à 7 mètres de hauteur, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

. Pour toute construction d'une hauteur supérieure à 7 mètres, l'ensemble du bâti doit être implanté à 6 m minimum des limites séparatives.

5 - En UAd, toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative, soit au minimum à un mètre.

6 - 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.

7 - D'autres implantations sont admises :

7.1 - Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division (article R 431.24 du code de l'urbanisme), l'implantation en limite de lot est admise si elle est conçue à l'échelle de l'ensemble de l'opération et qu'elle contribue à une meilleure conception de l'espace urbain.

Dans cette hypothèse, il n'est pas fait application de l'alinéa ~~4,4~~ 7.4 ci-dessous.

7.2 - En UAa, UAb et UAc, si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

7.3 - Dans le cas où l'application des dispositions relatives à la zone inondable rend impossible l'application de l'alinéa 1.2 ci-dessus, la construction pourra alors être implantée sur seulement une limite latérale.

Dans cette hypothèse, il est fait application des dispositions de l'alinéa 4.4 suivant.

7.4 - En UAa, UAb et UAc, l'implantation en limite séparative est admise sous réserve que la construction soit limitée à 3,20 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon ou demi pignon, voir définition en annexe du présent règlement).

8 - Les piscines non couvertes seront implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives

Au règlement écrit 4A du PLU

Zone UA:

Projet suite à enquête publique

ARTICLE UA 10 (page 15 du règlement écrit) - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

……

4.2 - En secteur UAc

4.2.1 - La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres (soit 4 niveaux maximum ; R+3) sauf

application des alinéas 4.2.2, 4.2.3 ~~et~~ 4.2.4 et 4.2.5 suivants.

4.2.2 - Pour les unités foncières bordant la route de grenade (RD2)

- Coté EST :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres (soit 4 niveaux maximum ; R+3) dans une bande de 20 mètres à compter de l'emprise publique existante ou future de la RD2. Au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur est limitée à 9 mètres (soit 3 niveaux maximum ; R+2).

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 le long de la RD 2.

. la création d'attique en retrait de 2 mètres minimum est obligatoire sur les parties des façades Ouest situées à l'alignement de la RD 2 et sur les façades Est donnant sur la rue des mines et la rue Malard.

- Coté OUEST :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres (soit 4 niveaux maximum ; R+3) et 15 mètres (soit 5 niveaux maximum ; R+4) uniquement si la construction comporte un attique en retrait d'une profondeur de 2 mètres minimum.

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 (soit 5 niveaux maximum ; R+4), 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 (soit 4 niveaux

maximum ; R+3).

4.2.4 - Dans le secteur « Barradels » soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique **entre l'allée des Pins et l'avenue de Cornebarrieu**, la hauteur des constructions peut être portée à 24 mètres (soit 8 niveaux maximum ; R+7), sauf dans une bande d'une largeur de 35 mètres comptés à partir de l'alignement de l'avenue de Cornebarrieu où la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres (soit 5 niveaux maximum ; R+4). »

4.2.5. Dans le secteur de « L'Ourmette » soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières repéré sur le plan graphique le long des voies de Cornebarrieu et passage de l'Ourmette, la hauteur des constructions peut être portée à 18 mètres (soit 6 niveaux maximum ; R+5) tout en respectant les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante)**...**

Aux Orientations d'Aménagement _ Document 3 du PLU

Création d'une OA «L'Ourmette» :

Cette OA sera insérée à la pièce 3 Orientations d'Aménagement

Elle s'ajoute aux 6 OA existantes :

3g _ « L'Ourmette »

Projet suite à enquête publique



Le texte de l'OA vient préciser les principes d'aménagement auxquels devront répondre les futurs projets.

Point 3 – Frange Sud du Pôle Commercial Majeur Ouest de l'Agglomération

- **Localisation**

Vers l'accompagnement de la mutation de friches urbaines économiques en situation de franges des pôles majeurs :

*Foncier ABA : un besoin d'accompagnement de la reconversion de la friche ABA, point de jonction entre la zone économique et d'habitat, venant conforter l'accessibilité Ouest de la Ville de Blagnac et de cette nouvelle porte d'entrée de l'agglomération Toulousaine



- **Exposé des motifs de changements**

Dans le cadre de la 5ème modification du PLU approuvée le 10 novembre 2016, ce site avait bénéficié d'une augmentation des droits à construire notamment de part une évolution de la hauteur afin de favoriser la mutation de ce tissu à vocation économique.

Depuis, ce foncier est resté en état de friche alors qu'il constitue un espace de vitrine non seulement pour la zone commerciale mais aussi pour cette partie ouest de l'agglomération qui concentre des équipements notoires en terme d'image, tels que l'aéroport ou le MEET.

En outre, les freins à cette reconversion sont dus notamment au SCOT (Schéma de COhérence Territoriale), document supra-communal, qui impose une limite de surface commerciale qui, est, à ce jour, atteinte dans ce secteur.

En outre, la politique actuelle menée par Toulouse Métropole est de conforter les polarités existantes, de les requalifier et de les densifier sans les agrandir. Les activités commerciales sont contenues au nord de l'avenue Salvador Dali qui correspond au « Pôle Majeur » et non au sud, objet de la présente modification du PLU, qui est en dehors de ce pôle.

S'ajoute le document cadre de la politique hôtelière de TM, le SDDHM (Schéma Directeur de Développement de l'Hébergement Marchand) approuvé en 2018 pour la période 2018-2025 qui cible le développement de l'offre hôtelière aux abords et aux alentours immédiats de l'aéroport mais non dans ce secteur sachant que l'offre escomptée est déjà atteinte.

Afin de permettre la reconversion de ce site desservi par la station Grand Noble du Tramway et situé à la charnière entre des zones à dominante habitat et économie, il est proposé de basculer cette zone 2UEb en UB afin d'initier une mutation adaptée au contexte urbain permettant de trouver une solution perenne au devenir de cet espace en friche depuis plusieurs années par la définition d'une programmation mixte pouvant tendre vers un équilibre. La programmation en habitat propre à ce secteur de renouvellement urbain devra répondre à une seuil minimum de 25 % de logements locatifs sociaux et 10 % minimum d'accession sociale à la propriété. L'article 2 sera modifié à cet effet.

En parallèle, la mutation de cette friche intègre la recherche de l'amélioration de la desserte de la zone commerciale de Blagnac Nord qui se traduit, notamment, par la création de 2 SEP (Servitude d'Equipement Public) :

* réserver une emprise suffisante sur ce foncier pour aménager la bretelle de sortie de la RM902 vers le giratoire CGR. L'idée, à terme, est donc d'accompagner la suppression des accès directs depuis le RM902. Seules les fonctions de voies de desserte sont recevables depuis la RM902 afin de favoriser la fluidité de cet axe majeur, notamment avec sa fonction de desserte au Parc des Expositions par le doublement récent en 2X2 voies mais aussi, à long terme, sa poursuite pour relier le projet d'un nouveau franchissement de la Garonne.

* réserver une emprise pour poser les principes d'accessibilité et de maillage en modes actifs sur un projet d'itinéraire qui, à terme, permettra de relier le secteur de Bordebasse au Parc Grand Noble.

Les articles 6 et 10 sont déréglementés au regard, notamment, des contraintes importantes amenées par le système viaire actuel et programmé.

- **Justification des évolutions au regard du champs d'application de la modification**

Il est proposé de créer une SEP (Servitude Equipements Publics) en vue de s'assurer que la future bretelle puisse se réaliser à terme et afin que son implantation soit, dès à présent, prise en compte dans les projets futurs de mutation de cet espace de vitrine.

En outre, une seconde SEP vient tracer la première section d'un cheminement en modes doux venant améliorer les connexions est-ouest.

Le passage de zone économique (2UEb) en zone à dominante Mixte (UB) apportera des possibilités de diversifier les fonctions et ouvrira des solutions pour éviter que cette friche perdure avec les nuisances induites pour les riverains.

Le « *secteur de prescriptions urbaines et architecturales particulières* » déjà existant est maintenu et il est proposé de ne pas réglementer les hauteurs afin de permettre une mutation multifonctionnelle de ce site de manière à mettre en scène les perspectives visuelles depuis la RM902.

Il est à préciser que le règlement applicable du PLU en UB prévoit la possibilité de majorer l'emprise au sol maximale de 50 % à 60 % dans les « *secteurs de prescriptions urbaines et architecturales particulières ».*

La programmation en habitat permet d'introduire un seuil minimal de 25 % de logements locatifs sociaux et 10% minimum d'accession sociale à la propriété sur ce même secteur.

- **Modification des documents proposés :**

Au document graphique 4B du PLU:

Evolutions document graphique du Règlement :

- Changement de destination de la zone à vocation Économique en Mixte : Extension vers le nord de la zone UB venant se substituer à la partie sud de la zone 2UEb existante

- Maintien du périmètre du secteur existant soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières

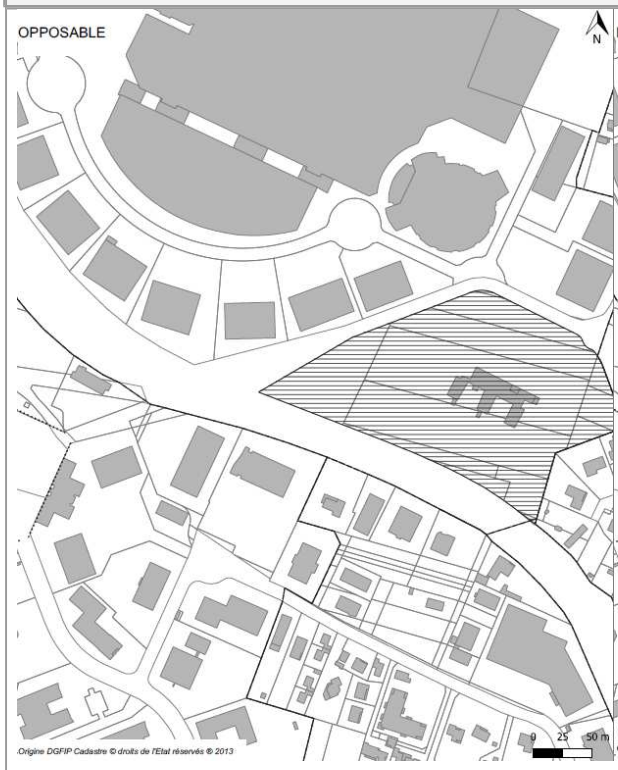
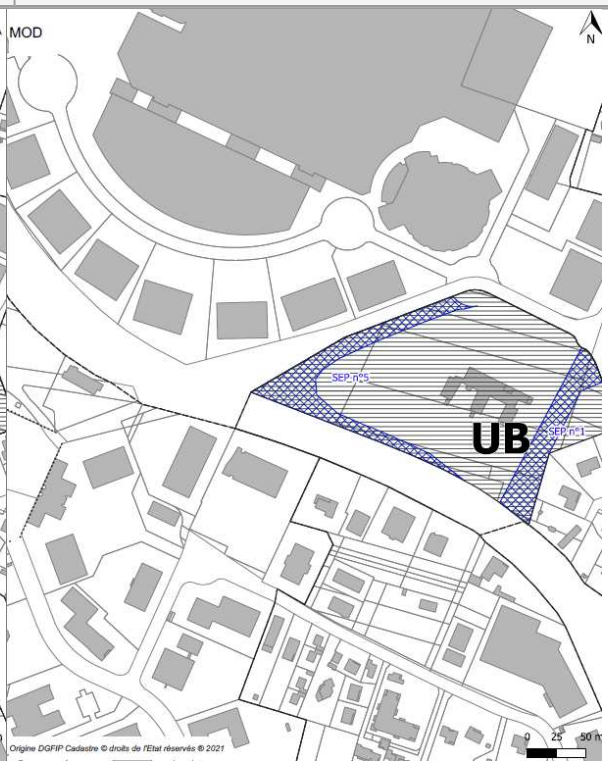
- Evolutions réglementaires art 2, 6 et 10 – zone UB et art 10 _ zone 2UEb

- Introduction de deux SEP :

  * une pour une future bretelle à la RM902 Toulouse Métropole

  * une pour amorcer une cheminement piéton entre le parc Grand Noble et Bordebasse

Commune de Blagnac

Avant	Après
PLU opposable (5e Modification du 10/11/2016)	**Projet suite à enquête publique**
	

Au règlement écrit 4A du PLU

Zone UE

Modification de la règle de hauteur en zone 2UEb en raison de la disparition de secteurs de prescriptions urbaines et architecturales particulières

Projet suite à enquête publique

« ARTICLE 2UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Préalable

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- 15 mètres dans le secteur 2UEa, excepté autour de la place de la révolution française. Elle peut être portée à 21 mètres sur 10 % de la surface de l'unité foncière.

. Autour de la place de la révolution française repérée sur le plan de zonage, les constructions seront de type R + 2 ou R + 3 (le troisième niveau étant en attique, son retrait par rapport à l'alignement principal de la façade sera d'au moins 2 mètres. La hauteur des constructions sera comprise entre 9 et 13 mètres en tout point du sol fini de la place (niveau trottoir). La hauteur à l'acrotère du deuxième niveau (R + 2) devra correspondre au niveau des "ailes" de l'arcature existante sur la place (Cf. croquis en annexe du présent règlement).

- 12 mètres dans le secteur 2UEb.

Cette hauteur pourra être portée à 16 mètres dans le cas d'unités foncières supérieures ou égales à 3 hectares~~. et 20 mètres dans le secteur soumis à prescription urbaines et architecturales repéré sur le plan de zonage, sauf à l'intérieur d'une bande de 50 m à partir d'un ou plusieurs côtés de l'unité foncière jouxtant des habitations.~~

- **10 mètres dans le secteur 2UEc**.

- 25 mètres dans le secteur 2UEd.

3 - 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. »

Au règlement écrit 4A du PLU

Zone UB

Introduction de règles d'implantation et de hauteurs spécifiques au secteur « Grand Noble »

Projet suite à enquête publique

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Une demande de permis de démolir pourra donc être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projets de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine.

2 - Les constructions à usage d'habitation ou hôtelier, les établissements de soins, de repos et d'enseignement situées au voisinage des axes classés bruyants définis en annexe du PLU, ainsi que toute construction autorisée sous les courbes de bruit de l'aéroport, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique prévue par la réglementation en vigueur.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être nécessaires à la vie du quartier et de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

4 - Les installations de télécommunication (antennes, faisceaux hertzien, station de base….) ne peuvent être autorisées qu'à la condition que les bâtiments considérés comme sensibles et situés à moins de 100 m d'une station de base macro cellulaire ne soient pas atteints directement par le faisceau de l'antenne (circulaire interministérielle du 16 octobre 2001) et que l'impact paysager de ces installations ait été pris en compte (voir article 11 ci après).

5 - Dans le secteur soumis au risque inondation les constructions ou utilisations du sol sont autorisées selon les conditions définies par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) joint en annexe du PLU.

6 – **Secteur « Grand Noble »**, dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales particulières repérés sur le plan de zonage, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction devra affecter un pourcentage minimum de 25 % de la surface de plancher à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état et 10 % à du logement en accession à la propriété.

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

…..

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 35 mètres s'il s'agit d'habitat, 30 mètres s'il s'agit d'activités, à partir de l'axe des A 621 et RM 902.

- 10 mètres de la limite d'emprise des bretelles à ~~aux~~ l'A 621 et des bretelles existantes ou futures RM 902.

- 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures

- **Secteur « Grand Noble »**, dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales particulières repérés sur le plan de zonage, les constructions pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques hors voirie.

Au règlement écrit 4A du PLU

Zone UB

Introduction de règles d'implantation et de hauteurs spécifiques au secteur « Grand Noble »

Projet suite à enquête publique

- **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.

- **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.

2 - 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.

3 - D'autres implantations sont admises si cela participe à une meilleure conception générale de l'espace urbain :

3.1 - Dans le cadre de lotissement ou de permis de construire valant division, les constructions pourront s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport aux emprises des voies intérieures nouvelles.

3.2 - Par rapport aux emprises publiques hors voirie. Dans ce cas, la construction projetée sera implantée soit à 3 mètres minimum, soit à l'alignement. Dans cette dernière hypothèse, la construction sera limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) et à 8 mètres de longueur.

3.3 - Pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles seront réalisées en conservant l'alignement existant.

3.4 - Pour les opérations de réhabilitation. Dans ce cas, le respect de l'alignement existant pourra

être imposé. »

« ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Préalable :

….

- **Le long de la Route de Grenade,** dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage, la hauteur des constructions est mesurée jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère. Le point de départ est :

. Dans une bande de 20 mètres par rapport à l'espace public, le niveau fini de la RD 2 ou des emprises publiques existantes ou projetées qui lui sont attenantes, sauf lorsque le terrain avant travaux est plus haut que l'espace public. Dans ce dernier cas, il est fait application de la règle générale définie à l'alinéa précédent.

Au règlement écrit 4A du PLU

Zone UB

Introduction de règles d'implantation et de hauteurs spécifiques au secteur « Grand Noble »

Projet suite à enquête publique

. Coté coeur d'îlot, au-delà de la bande des 20 mètres comptés à partir de l'emprise publique existante ou future de la RD 2, le terrain existant avant travaux.

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.

2 - La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :

- 7 mètres (soit 2 niveaux maximum ; R+1) en dehors des secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage.

- **Secteur « Grand Noble »,** dans le secteur soumis à des prescriptions urbaines et architecturales particulières repérés sur le règlement graphique, la hauteur n'est pas règlementée.

- Le long de la Route de Grenade, dans les secteurs soumis à des prescriptions urbaines et architecturales repérés sur le plan de zonage et faisant l'objet d'orientations d'aménagement, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres (soit 4 niveaux maximum ; R+3).

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 3B).

- 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 (soit 5 niveaux maximum ; R+4), 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 (soit 3 niveaux maximum ;R+2).

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. »

Point 4 - Cité – Jardins du BELISAIRE

- **Localisation**

La cité-jardins du Bélisaire constitue un tissu urbain déjà constitué et occupé par une opération de logements locatifs sociaux datant des années 1980. Cette entité urbaine dispose, en son sein, du siège du bailleur dont le bâtiment doit être optimisé.



- **Exposé des motifs de changements**

Ce site est aujourd'hui composé d'immeubles collectifs dont les hauteurs atteignent 21m.

Le règlement actuel de la zone UAc où se situe cette entité d'habitat collectif permet une hauteur maximale de 12m quelque soit la destination.

Ainsi, le bâtiment occupé par le siège de Cité-Jardins n'a pas pu faire l'objet de surélévations pour répondre aux besoins en bureaux supplémentaires.

Au fil du temps, pour palier à ce manque, ce sont des logements qui ont été transformés en bureaux.

Ainsi, dans le cadre d'un projet plus rationnel et étant donné les formes urbaines existantes dans ce secteur, il est proposé de modifier le PLU pour permettre une optimisation du bâtiment occupé par le siège de Cité-Jardins qui est actuellement en R+2, libérant ainsi certains logements utilisés à défaut et qui pourront être conventionnés pour intégrer l'inventaire SRU.

- **Justification des évolutions au regard du champs d'application de la modification**

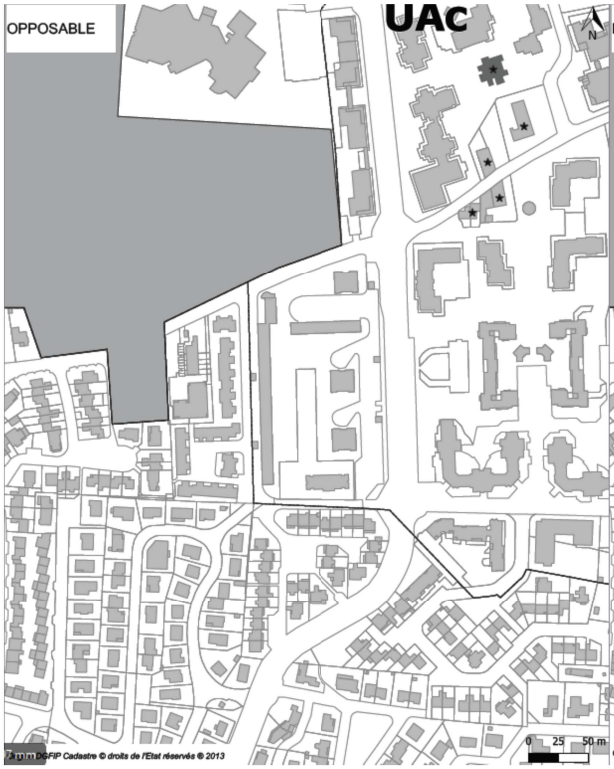
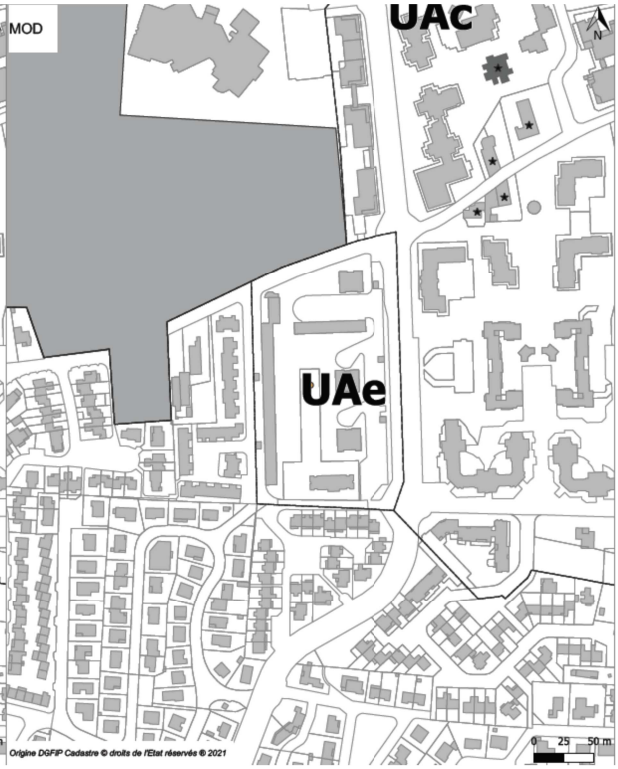
Il est proposé de rétablir la hauteur de 21m qui correspond à la réalité afin de permettre une évolution du siège actuel du bailleur social « Cité-jardins ».

Compte tenu de la configuration de la parcelle et du niveau de desserte important de ce site en TCSP, le nombre de places pour l'activité de bureau peut être réduite en proposant 1pl/80m² au lieu de 1pl/40m².

Afin de traduire la volonté de n'appliquer ces évolutions des règles seulement à ce site de la Cité-jardins, il est proposé de créer un nouveau secteur *« e »* de la zone UA afin de cibler au mieux ces modifications.

Les articles 6, 9, 10, 11 et 12 sont modifiés pour prendre en compte ce sous – secteur.

- **Modification des documents proposés :**

Au document graphique 4B du PLU:	
Evolutions document graphique du Règlement: - Création d'un Secteur UAe - Evolutions réglementaires articles 6, 9, 10, 11 et 12	
Avant	**Après**
PLU opposable (5e Modification du 10/11/2016)	**Projet suite à enquête publique**
	

Au règlement écrit 4A du PLU

Zone UAe

Projet suite à enquête publique

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 121 hectares et englobe les tissus urbains denses de la commune. Elle concerne le centre ancien et sa bordure immédiate, ainsi que les centres urbains des quartiers du Ritouret, Grand Noble.

Cette zone présente une grande diversité des fonctions d'habitat, un niveau très important de services, d'équipements publics ou d'intérêt collectif et une structure commerciale dense et attractive.

Cette zone est découpée en 4 secteurs :

***Le secteur UAa** : correspond aux centres historiques de la commune, à forte valeur patrimoniale.*

Ils se localisent en deux points précis :

- le noyau du centre ancien (autour de l'église),

- le secteur du plan du port.

Il comporte un secteur soumis au risque d'inondation de la Garonne qui est repéré sur le plan de zonage.

***Le secteur UAb** : correspond à la bordure immédiate du centre ancien.*

Il s'agit du territoire d'extension du centre historique jusqu'à la route de Grenade, composé majoritairement de bâtiments d'aspect traditionnel, construits en ordre continu, il regroupe une part importante des commerces et des services du centre-ville.

***Le secteur UAc** : correspond aux quartiers d'habitat collectif (de type R+3/R+4) organisés le plus souvent autour de places ou le long des boulevards urbains.*

Il comprend les centres urbains et l'habitat dense des quartiers du Ritouret (notamment les opérations d'habitat social initiées dans les années 60/70) et de Grand Noble.

Il englobe en particulier le tronçon de la RD 2 compris entre le chemin des Soeurs et la RD1 pour lequel des dispositions spécifiques sont mises en place dans le cadre de l'accueil de la ligne E.

***Le secteur UAd :** correspond aux abords immédiats de la place Jean Louis Puig et de la place des Arts situées dans le centre ville ancien.*

Il s'agit du secteur d'extension et de renouvellement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif implantés sur ce site.

***Le secteur UAe :** correspond à la cité Bélisaire d'habitat collectif déjà constitué.*

...

ARTICLE UA 6 (page 9 du règlement écrit) : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

...

7 - En UAd et UAe, toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit au minimum à un mètre.3

……..

Au règlement écrit 4A du PLU

Zone UAe

Projet suite à enquête publique

ARTICLE UA 7 (page 12 du règlement écrit)- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

……

5 - En UAd et UAe, toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative, soit au minimum

à un mètre.

……..

ARTICLE UA 9 (page 13 du règlement écrit) - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

……..

4 - Dans le secteur UAd, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

5 – Dans le secteur UAe, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois, elle peut atteindre 80 % 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.

6 - Ne sont pas comptées dans l'emprise au sol, sauf disposition contraire figurant dans le Plan de Prévention des Risques Inondation :

. Les piscines non couvertes

. Les terrasses non couvertes de plain- pied avec le rez-de-chaussée

. Les couvertures des sous sols (dalles, toits terrasse) pourront ne pas être comptées dans l'emprise au sol à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés

. Les débords de toitures

. Les balcons ne comportant pas d'appui sur le sol (poteaux)

ARTICLE UA 10 (page 15 du règlement écrit) - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS:

……

4.2 - En secteur UAc

4.2.1 - La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres (soit 4 niveaux maximum ; R+3) sauf application des alinéas 4.2.2, 4.2.3 et 4.2.4, (voir modification_ « L'Ourmette » _ point 2 de cette notice) suivants.

4.2.2 - Pour les unités foncières bordant la route de grenade (RD2)

Au règlement écrit 4A du PLU

Zone UAe

Projet suite à enquête publique

- Coté EST :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres (soit 4 niveaux maximum ; R+3) dans une bande de 20 mètres à compter de l'emprise publique existante ou future de la RD2. Au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur est limitée à 9 mètres (soit 3 niveaux maximum ; R+2).

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 le long de la RD 2.

. la création d'attique en retrait de 2 mètres minimum est obligatoire sur les parties des façades Ouest situées à l'alignement de la RD 2 et sur les façades Est donnant sur la rue des mines et la rue Malard.

- Coté OUEST :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres (soit 4 niveaux maximum ; R+3) et 15 mètres (soit 5 niveaux maximum ; R+4) uniquement si la construction comporte un attique en retrait d'une profondeur de 2 mètres minimum.

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 (soit 5 niveaux maximum ; R+4), 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 (soit 4 niveaux maximum ; R+3).

4.2.4 - Dans le secteur « Barradels » soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique **entre l'allée des Pins et l'avenue de Cornebarrieu**, la hauteur des constructions peut être portée à 24 mètres (soit 8 niveaux maximum ; R+7), sauf dans une bande d'une largeur de 35 mètres comptés à partir de l'alignement de l'avenue de Cornebarrieu où la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres (soit 5 niveaux maximum ; R+4). »

.....(voir modification_ L'Ourmette _ point 2 de cette notice)

4.3 - En secteur UAd

La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres.

4.4 - En secteur UAe

La hauteur des constructions est limitée à 21mètres.

Au règlement écrit 4A du PLU

Zone UAe

Projet suite à enquête publique

ARTICLE UA 11 (page 16 ET 17 du règlement écrit) **- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

…….…

2.2 - Volets, portes et menuiseries

Dans les secteurs UAa, UAb et UAd les volets, portes et menuiseries seront de préférence en bois, soit laissé dans sa teinte naturelle, soit peint mais en aucun cas lasuré. Leur teinte sera de préférence choisie dans la liste annexée au présent règlement ou s'en rapprochant. Dans le cas de menuiseries en aluminium, celles ci seront de préférence laquées et dans une teinte assimilées aux teintes de la liste citée ci dessus. L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

Dans le secteur UAc et UAe, les portes et menuiseries seront de préférence peintes et l'utilisation de couleurs

vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer.

……

3- Toitures

3.1 - Les matériaux de couverture doivent être :

- en secteur UAa : la tuile canal

- en secteur UAb : la tuile canal ou similaire, c'est à dire une tuile en terre cuite à grandes ondes

- en secteur UAc ~~et~~ UAd et UAe : tous les types de couverture sont admis.

……

4 - Clôtures

4.1 - Le long des voies

4.1.1 - Le long des voies du centre ville repérées sur le plan de zonage et dans le secteur UAa, les

clôtures sur alignement sont à éviter.

4.1.2 - En secteurs UAb ~~et~~ UAc et UAe , la hauteur des clôtures sera au maximum de 1,60 m par rapport au

trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique.

Lorsque le mur de clôture fait office de mur de soutènement du terrain naturel, il peut être fait exception de la règle de base énoncée ci-dessus. Toutefois, la hauteur du mur de clôture ne pourra dépasser le terrain naturel de plus de 0,90 m.

Les canisses, brandes et dispositifs similaires sont interdits.

Le long de la RD 2, la clôture sera obligatoire.

……..

Au règlement écrit 4A du PLU

Zone UAe

Projet suite à enquête publique

ARTICLE UA 12 (page 19 du règlement écrit) :OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

.....

6 - Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

6.1 - Habitat

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places de stationnement par logement.

Dans les opérations comportant plus de 15 logements, un parking visiteurs d'une capacité égale ou supérieure à 10% du nombre de logements, pourra être exigé en complément.

Excepté dans le **secteur « Barradels »** soumis à prescriptions urbaines et architecturales particulières, repéré sur le règlement graphique **entre l'allée des Mûriers et l'avenue de Cornebarrieu**, pour les opérations conduisant à la création de plus de 1000 m² de surface de plancher dans un immeuble d'un seul tenant, 60 % au moins des aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol (enterré ou semi enterré) et/ou couvertes (garages individuels, parking intégrés au bâtiment).

6.2 - Bureaux

Pour les bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher,

En secteur UAe, pour les bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 80 m² de surface de plancher.

6.3 - Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher réservée à la vente ou à l'accueil du public. Cette règle ne s'applique pas :

- pour les commerces de moins de 300 m² de surface de plancher réservée à la vente ou à l'accueil du public situés sur les pôles de commerces de proximité soumis au Droit de préemption sur les baux et fonds de commerce (identifiés à l'annexe 5a1 du PLU)

- pour les commerces de moins de 100 m² de surface de plancher réservée à la vente ou à l'accueil du public dans le reste de la zone.

En secteur UAc et UAe, cette règle s'applique par rapport à chaque unité individualisée de surface de vente et non à la somme des surfaces commerciales d'une opération.

En l'absence de précision sur la surface réservée à la vente ou à l'accueil du public ou sur la consistance des locaux, le calcul se fait sur la totalité de la de surface de plancher des locaux commerciaux.

Pour les restaurants de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

En secteur UAd, cet article ne s'applique pas.

6.4 - Artisanat

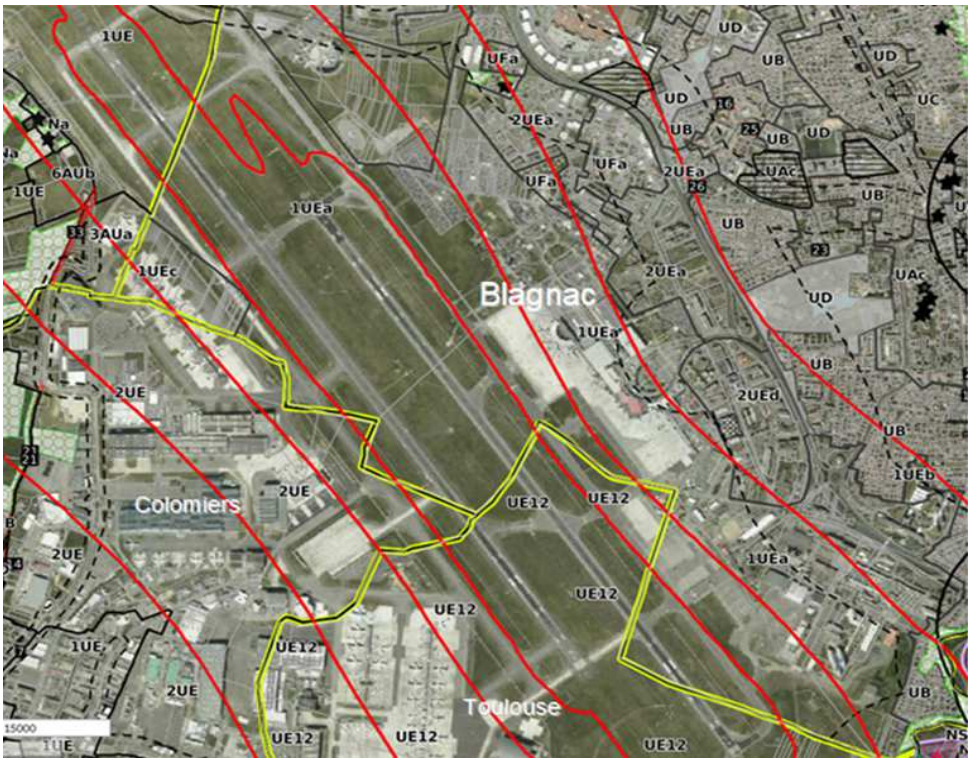
Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du

Au règlement écrit 4A du PLU
Zone UAe
Projet suite à enquête publique
public, etc.) et de la localisation de l'établissement. **6.5 - Hébergement hôtelier** Il est exigé 0,80 place de stationnement par chambre. Dans le secteur UAa, cette règle s'applique pour les établissements de plus de 20 chambres. **6.6 - Services publics ou d'intérêt collectif** Pour les établissements assurant une formation (hors établissements scolaires du premier ou du second degré), il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher affectée aux salles de cours. Pour les autres équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation. .....

Point 5 - Accompagner la reprise des activités économiques liées à la plateforme aéroportuaire et à l'industrie aéronautique

- **Localisation**

La zone économique constituée autour de la plateforme aéroportuaire, qui est le principal outil industriel des avionneurs AIRBUS et ATR, est en pleine évolution au regard du contexte actuel et des nouveaux enjeux auxquels la filière aéronautique et le territoire doivent répondre.



La commune de Blagnac est dotée dans son PLU d'une zone 1UEa, dédiée à ces activités liées à l'aéroport et l'industrie aéronautique, qui couvre l'aéroport et ses pistes ainsi que le siège d'Airbus et des activités annexes.

- **Exposé des motifs de changements**

Aujourd'hui et ultérieurement à la crise sanitaire, Airbus et ses sous-traitants voient une montée en cadence de leurs activités.

Côté aéroport, les projets reprennent aussi, notamment sur le site de Blagnac 1 qui porte le projet de Dessine moi Toulouse.

Le développement des zones économiques passe, lui aussi, par la recherche d'une optimisation des fonciers déjà artificialisés.

Ainsi, plusieurs projets sont contraints par la hauteur maximale de 24m instaurée dans cette zone 1UEa car ce seuil n'est plus en adéquation avec les besoins actuels qu'ils soient économiques, sociaux ou environnementaux.

En outre, au regard des activités spécifiques de ce site, les hauteurs sont déjà cadrées par les servitudes d'utilité publique liées à la proximité de l'aéroport et ne justifie pas en ce sens de limites de hauteurs.

Il est donc proposé de ne pas limiter les hauteurs à l'article 10 dans cette zone 1UEa où la dynamique nouvelle doit être facilitée pour répondre à la reprise économique qui semble se dessiner sur l'agglomération toulousaine dans ces domaines.

Les projets en cours :

Pour bien évaluer les mutations en gestation qui nécessitent de la souplesse réglementaire en terme de hauteurs, voici un zoom sur les projets autour de Blagnac 1 sur des secteurs déjà artificialisés.

Le site de l'Aéroport Toulouse Blagnac fait l'objet de plusieurs projets de requalification dont un qui se situe sur le site dénommé « Blagnac 1 » en partie sud des pistes.

Ce secteur stratégique de la plate forme aéroportuaire Blagnac 1 répond à une première phase opérationnelle qu'il convient d'accompagner.

Ce projet de renouvellement urbain à vocation économique se traduit par un périmètre triangulaire situé au droit de la ligne de tramway (rond Point Emile Dewoitine), et l'avenue Emile Dewoitine, la rue Georges Lequiem, l'allée Henry Potez et Daurat et des pistes.

Ce projet répond à l'objectif de créer un nouveau quartier responsable par :

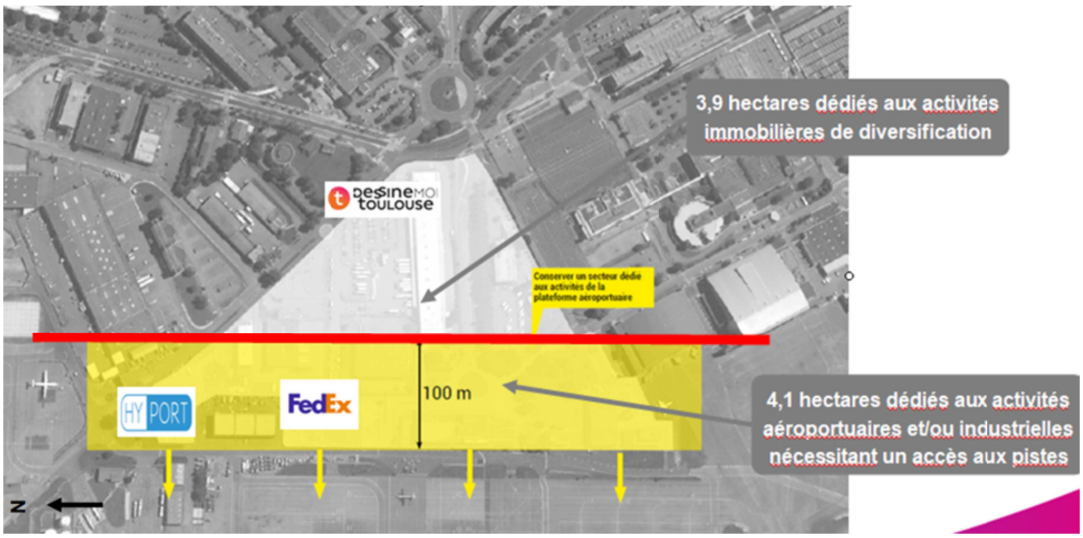
- une opération d'aménagement centrée sur la qualité de vie, l'accessibilité et le respect de l'environnement,
- une accessibilité renforcée avec un système viaire rationalisé et nettement plus robuste que celui existant ;
- des aménagements sécurisés hautement capacitaires afin de promouvoir et développer les modes doux,
- une programmation équilibrée, orientée vers la fourniture de services aux entreprises environnantes,
- la mise sur le marché d'objets immobiliers vertueux et innovants, conjuguant bien-être, performance et connectivité,
- un véritable écrin de verdure offert aux utilisateurs, respectueux de la biodiversité locale et développant une identité végétale propre pour chaque espace.

Le système de desserte en tous modes étudiés avec les services de la Métropole se structure ainsi :



Le projet d'aménagement de Blagnac 1 se partage en deux secteurs :

- le 1er avec la création d'une emprise foncière d'une profondeur de 100 mètres dédiée aux **activités aéroportuaires ou industrielles** nécessitant un accès direct aux pistes (environ 4,1ha).



- le 2nd avec la création d'une emprise foncière, à haute valeur environnementale, dédiée à des **activités immobilières de diversification** à fort potentiel d'innovation (environ 3,9ha).

Sur ce site Blagnac 1, trois projets sont en cours de réalisation :

- **sur la partie activités aéroportuaire ou industrielles :**

  *Nouveau centre de tri FedEx (livraison octobre 2021),

  *Station de production et de distribution d'hydrogène vert HyPort (livraison T1 2022),

- **sur la partie « Activités de diversifications »**

  *Ensemble immobilier tertiaire Sky One (livraison 2025/2026) : co-working, workcafé, bureaux, data center, salle de sport dont la réussite est notamment dépendante de l'évolution de la règle de hauteur inscrite dans cette modification du PLU afin d'atteindre le parti architectural escompté.

Blagnac 1 fait l'objet d'un permis d'aménager en cours d'instruction par l'État et suivront les permis pour chacun des projets évoqués.

En parallèle, Airbus optimise son foncier pour permettre une construction d'un nouveau bâtiment dénommé « Customer Care Center » (CCC), sis Campus, à proximité de l'entrée Dewoitine. Afin d'améliorer le support aux clients, ce CCC est développé selon un concept embarquant toutes les compétences de la chaîne de valeur (customer services, engeneering, etc) représentant un effectif évalué à 900 personnes. En plus d'être le centre opérationnel du support aux clients (AIRTAC), le CCC doit ainsi devenir une vitrine mondialement reconnue et marquer de son empreinte le paysage industriel d'Airbus.

AIRBUS



Annexe 1 : Emplacement et emprise envisagés pour le projet Customer Care Center • B21

- **Justification des évolutions au regard du champs d'application de la modification**

  Compte tenu de la présence des servitudes aéronautiques de l'aéroport de Toulouse Blagnac et des enjeux en terme de reprise économique sur secteur dédié, il est proposé de ne pas réglementer les hauteurs.

- **Modification des documents proposés :**

  - évolution réglementaire de l'article 10

Au règlement écrit 4A du PLU
Zone 1UE
Projet suite à enquête publique
ARTICLE 1UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS **1 - Préalable** Dans le cas de toitures autres qu'en terrasse ou à faible pente : cette hauteur se mesure à partir du terrain naturel au droit de ces constructions, et jusque sur les lignes sablières. Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente, la hauteur se mesure hors tout à partir du terrain naturel au droit de ces constructions. **2 - Au-dessus de cette hauteur ainsi mesurée peuvent être autorisés des dépassements de hauteur,** 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. **3 - La hauteur des constructions ne peut excéder** : ~~. 24 mètres dans le secteur 1UEa,~~ . 12 mètres dans le secteur 1UEb. Elle peut être portée à 16 mètres sur 10 % de la surface de l'unité foncière. **4 - En secteur 1UEc et 1UEa**, la hauteur maximale des constructions est limitée par les servitudes aéronautiques et radioélectriques de l'aéroport de Toulouse Blagnac. »

Zone UD _ Ajustement de l'écriture de l'article UD10

Afin d'élargir l'application de la règle, la rédaction du point 1 - « préalable » qui pose les principes généraux du calcul des hauteurs notamment pour les installations techniques, un ajustement d'écriture est proposé pour répondre aux évolutions des normes en matière de constructions d'équipements publics.

Au règlement écrit 4A du PLU
Zone UD
Projet suite à enquête publique
« **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS** **…** 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'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. **…**

NB :

- Les éléments liés à l'incidence sur l'environnement des nouvelles dispositions sont détaillés dans la notice "cas par cas", transmise à la MRAe pour avis conforme.

- Erreurs matérielles survenues au dossier d'enquête publique au 4b1 – correction du « Document graphique du Règlement au 1/5000e » - Zac Andromède suppression des hachurés au titre des prescriptions architecturales et urbaines – retour au Plu applicable MOD5