

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

Plan Local d'Urbanisme

- **Approuvé le 10 juillet 2006**
- **Modifié le 27 juin 2008**
- **Modifié le 29 septembre 2011**
- **Mise en compatibilité approuvée le 5 décembre 2013**
- **1ère révision simplifiée approuvée le 19 décembre 2013**

3ème Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 17/12/2015

1 - Rapport de présentation

- **Notice explicative**

L'UNION

aua/Toulouse aire urbaine

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 - OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU ET PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE 5

1.1. Rappel de l'évolution du document d'urbanisme 5
1.2. Objets de la 3ème modification du PLU 5

2 - PROCÉDURE DE LA 3ÈME MODIFICATION DU PLU 6

2.1. Enquête publique 6
2.2. Notification du dossier aux personnes publiques associées 6
2.3. Planning de la procédure de modification du PLU 6

3 - LES OBJECTIFS DE LA 3ÈME MODIFICATION 7

3.1. Intégration de règles permettant l'accueil de mixité sociale en application de l'article L 123-1-5 II,4° du Code de l'urbanisme 7
3.2. Évolution du zonage de la zone UA 9
3.3. Évolutions réglementaires du Règlement écrit 10
3.4. Mettre à jour la liste des Emplacements Réservés 14
3.5. Mettre à jour ponctuellement le règlement écrit au regard des nouvelles lois 15
3.6. Mettre à jour l'annexe du PLU concernant le classement sonore des infrastructures de transport terrestre 16

4 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT 17

5 - LISTE DES DOCUMENTS MODIFIÉS 19

PLU du Grand Toulouse – Commune de L'Union
3ème Modification du PLU

NOTICE EXPLICATIVE

Introduction

Au 1er Janvier 2009, et par arrêté préfectoral du 24 Décembre 2008, la Communauté d'Agglomération de Toulouse métropole est devenue Communauté Urbaine. Depuis le 1er Janvier 2015 (décret du 22 septembre 2014) la Communauté Urbaine de Toulouse métropole est devenue « Toulouse métropole ». Compétente notamment en matière de PLU et documents en tenant lieu, elle est amenée à gérer tous les POS et PLU communautaires à l'échelle des 37 communes membres de Toulouse métropole.

Toulouse métropole, conformément aux dispositions de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, lance le projet de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse métropole, commune de L'Union.

1- OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU ET PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE

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

Le PLU de L'Union a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2006. Il a été modifié par deux fois le 27 juin 2008 et le 29 septembre 2011. Le 5 décembre 2013, le PLU a fait l'objet d'une mise en compatibilité pour prendre en compte le projet de Boulevard Urbain Nord (BUN). Une 1ère Révision simplifiée du PLU a été approuvée par délibération du conseil communautaire le 19 décembre 2013.

1.2 - Objet de la 3ème modification du PLU

Cette modification s'inscrit dans l'objectif d'actualiser le document réglementaire pour prendre en compte de nouveaux besoins de la commune. :

1er Objectif. : Intégration de règles permettant l'accueil de mixité sociale en application de l'article L 123-1-5 II,4° du Code de l'urbanisme

2ème Objectif. : Evolution du zonage de la zone UA

3ème Objectif. : Evolutions réglementaires du Règlement écrit

4ème Objectif : De mettre à jour la liste des Emplacements Réservés

5ème Objectif : De mettre à jour ponctuellement le règlement écrit

6ème Objectif : De mettre à jour l'annexe du PLU concernant le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

La présente procédure de modification s'inscrit dans les objectifs de l'article L.123.13 du Code de l'Urbanisme :

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

La présente modification sera soumise à enquête publique par l'Arrêté du Président de Toulouse métropole du 12 mai 2015. L'enquête publique aura lieu 10 juin 2015 au 10 juillet 2015 inclus.

2- PROCÉDURE DE LA 3ÈME MODIFICATION DU PLU

2.1 - Enquête publique

La présente modification a été soumise à Enquête Publique par Arrêté du Président de Toulouse métropole du 12 mai 2015.

Cette enquête s'est déroulée du 10 juin 2015 au 10 juillet 2015 inclus.

2.2 Notification du dossier aux personnes publiques associées

Le dossier du PLU conformément à l'article L-121.4 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant le début de l'enquête notamment aux personnes publiques suivantes pour information :

Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées,
Monsieur le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du SMEAT,
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du S.M.T.C.,
ainsi qu'à Monsieur le Maire de L'Union

2.3 Planning de la procédure de modification du PLU

Elaboration du projet de modification du PLU

Notification du dossier PLU aux personnes ci-dessus pour avis

Arrêté

Mise à enquête publique du 10 juin 2015 au 10 juillet 2015

- Mesures de publicité : affichage + 2 journaux régionaux ou locaux

15 jours

- Enquête publique (+ nouvelle insertion dans les journaux)

1 mois

- Rapport du Commissaire Enquêteur

1 mois

- Modification du projet et réunions éventuelles

Délibération

Approbation en Conseil Métropolitain

Mesures de publicité : affichage Mairie et Toulouse métropole + 1 journal départemental + recueil des actes administratifs

Nouveau PLU opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution et recueil

3- LES OBJECTIFS DE LA 3ÈME MODIFICATION

Les changements apportés par cette 3ème procédure de modification du P.L.U concernent les pièces suivantes :

- le règlement écrit,
- le règlement graphique,
- la liste des emplacements réservés,
- les annexes

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par cette notice explicative.

En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu du règlement écrit, ils sont de deux ordres :

- les ajouts d'information sont indiqués par une police noire surlignée en jaune, tel que suit : ajouts
- les suppressions d'information sont symbolisées par une police rouge barrée, tel que suit : ~~suppression~~

3.1 INTÉGRATION DE REGLES PERMETTANT L'ACCUEIL DE MIXITÉ SOCIALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 123-1-5 II.4° DU CODE DE L'URBANISME

D'une part, afin d'affirmer sa volonté et ses objectifs de mixité sociale sur son territoire, la ville de L'Union souhaite compléter son PLU avec certains dispositifs du code de l'urbanisme, par l'article L 123-1-5 II,4°, lui permettant d'imposer dans les nouvelles opérations de logements un pourcentage de logements sociaux.

D'autre part, en faisant partie de Toulouse Métropole, le PLU de la ville de L'Union doit être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) qui a été adopté par le Conseil Communautaire de Toulouse métropole le 17 mars 2011. Toulouse Métropole, compétent pour piloter la programmation du logement social des 37 communes membres, a adressé aux Maires concernés des objectifs à atteindre pour l'accueil et la production de ces logements et les moyens susceptibles d'être mobilisés pour les respecter. Une Charte a, par ailleurs, été signée entre Toulouse Métropole, la Fédération des Promoteurs Constructeurs, le Groupement Départemental HLM et le Syndicat des Aménageurs afin de favoriser la production de logement social de façon harmonisée et équilibrée sur l'ensemble du territoire de Toulouse Métropole, dans une recherche de diversité et de mixité.

Le 18 janvier 2013, la loi dite « loi Duflot » impose que sur une commune, 25% des résidences principales soient destinés à des logements sociaux en 2025. La commune de l'Union ayant au 1er janvier 2013, un pourcentage de logement sociaux de 3.91%, les nouvelles dispositions mises en place dans cette modification du PLU vise à réajuster cette proportion.

Des dispositions particulières pour rééquilibrer l'accueil de logements sociaux ont déjà été inscrites au PLU de l'Union, sur les zones **AUa**, **AUb** et **UBd**. La volonté est ici de généraliser les règles sur tout le territoire de la commune.

Pour ce faire, un outil est introduit dans la présente modification du PLU : les secteurs à pourcentage de logements sociaux (SPL), dispositifs créés par la loi ENL, « Engagement National pour le Logement » du 13 juillet 2006 permettant d'instituer, dans les zones urbaines ou à urbaniser des Plan Locaux d'Urbanisme (PLU), des servitudes consistant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage doit être affecté à des catégories de logements locatifs, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Il est donc proposé dans cette 3ème modification du PLU de mettre en œuvre ces nouvelles dispositions de la manière suivante :

- **Mise en place de « secteurs à pourcentage de logements sociaux » (SPL)**

Il est proposé de mettre en place des SPL sur la totalité des zones constructibles destinées à recevoir de l'habitat, zones **UA**, **UB et UBa,** conformément aux dispositions du PLH de Toulouse métropole et afin de ne pas différencier certaines zones en particulier. Sur ces secteurs, les opérations de constructions devront comporter un pourcentage minimum de logements sociaux.

Il est rappelé ici que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) actuellement en vigueur dans le PLU de la Ville de L'Union intègre déjà cette volonté en permettant la diversité et la mixité sociale dans son chapitre **« 1.4. Permettre l'accueil de populations nouvelles »**.

En application de l'article L 123-1-5-II,4° du Code de l'Urbanisme, pour les opérations de construction ou d'aménagement à usage d'habitat, il est exigé une surface de plancher minimale affectée à des logements locatifs sociaux et un nombre minimal de logements locatifs sociaux, calculés en fonction de la surface de plancher affectée à l'habitation ou du nombre de logements et tels que précisés dans les règles mises en place ici.

Cette obligation concerne l'ensemble de l'unité foncière et pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.
La modification du PLU vise à moduler la proportion de logements sociaux en fonction de la taille de l'opération, afin de privilégier le regroupement de logements sociaux, plutôt sur des opérations de taille moyenne, c'est-à-dire de 11 à 25 logements et de limiter la concentration de logement sociaux sur des opérations plus importantes (+ de 25 logements).

Trois catégories ont été retenues :

- Une première catégorie pour des opérations de petite taille entre 500m² et 800m² de surface de plancher où le montage des projets doit permettre d'intégrer économiquement quelques logements sociaux.
- Une deuxième catégorie, qui représente des opérations de taille moyenne entre 800m² et 1600m² de surface de plancher, les plus réalisées sur la commune où seront demandés 50% de logement sociaux.
- Et une troisième catégorie d'opération au-dessus de 1600m² où seront demandés la aussi 35% de logement sociaux afin d'assurer une mixité sociale cohérente avec les programmes de logement sur la commune.

Pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant :	**Sera affectée à du logement locatif social :**
Entre 500m² et 800m² de surface de plancher affectés à du logement ou entre 6 et 10 logements inclus ou entre 6 et 10 lots inclus	Au moins 35 % de surface de plancher du programme de logements et au moins 35 % du nombre de logements ou de lots.
Entre 801m² et 1600m² de surface de plancher affectés à du logement ou entre 11 et 25 logements inclus ou entre 11 et 25 lots inclus	Au moins 50 % de surface de plancher du programme de logements et au moins 50 % du nombre de logements ou de lots.
Plus de 1600 m² de surface de plancher affectés à du logement ou plus de 25 logements ou plus de 25 lots	Au moins 35 % de surface de plancher du programme de logements et au moins 35 % du nombre de logements ou de lots.

La disposition retenue dans le règlement écrit 4.1

Dans le règlement du PLU, au document écrit, l'Article 2 des zones **UA**, **UB** et **UBa** est donc ajouté un alinéa :

ARTICLE UA/UB/UBa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

en application de l'article L 123-1-5-II, 4° du Code de l'Urbanisme :

- pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant entre 500m² et 800m² inclus de surface de plancher affectés à du logement, ou comportant entre 6 et 10 logements inclus, ou entre 6 et 10 lots inclus, il est exigé qu'au moins 35 % de la surface de plancher du programme de logements et au moins 35 % du nombre de logements soient affectés à du logement locatif social ;
- pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant entre 801 m² et 1600m² inclus de surface de plancher affectés à du logement, ou comportant entre 11 et 25 logements inclus, ou entre 11 et 25 lots inclus, il est exigé qu'au moins 50 % de la surface de plancher du programme de logements et au moins 50 % du nombre de logements soient affectés à du logement locatif social ;
- pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant plus de 1600 m² de surface de plancher affectés à du logement, ou comportant plus de 25 logements, ou plus de 25 lots, il est exigé qu'au moins 35 % de la surface de plancher du programme de logements et au moins 35 % du nombre de logements soient affectés à du logement locatif social.

Cette obligation concerne l'ensemble de l'unité foncière et pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.

Les règles pour le secteur **UBd** et les zones **AUa** et **AUb** restent inchangées.

Dans le document graphique du règlement 4.2

Ajout dans la légende de la référence à la nouvelle règle pour les zones **UA**, **UB** et **UBa**

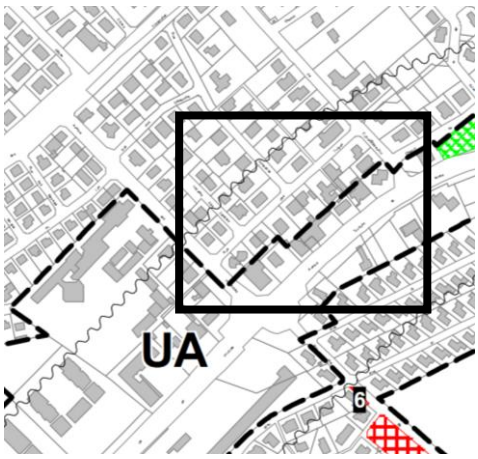
3.2 EVOLUTION DU ZONAGE DE LA ZONE UA

Afin de permettre les projets de renouvellement urbain sur son territoire et particulièrement sur son centre-ville, la ville de L'Union souhaite agrandir ponctuellement le périmètre de la zone **UA** mise en place sur le document graphique du règlement de son PLU.

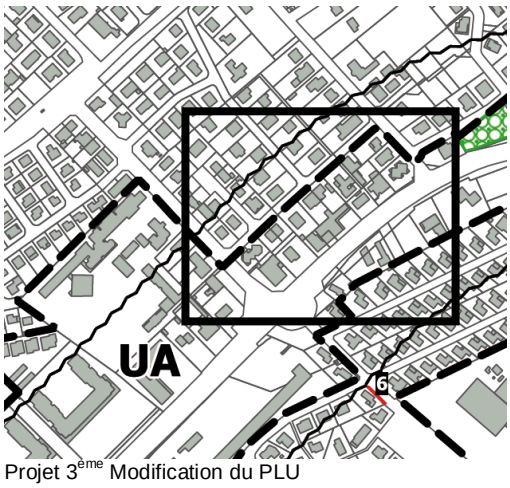
Cette disposition doit aussi permettre sur le secteur proposé d'organiser et d'aménager les projets de renouvellement urbain proposés à la commune, d'une manière plus cohérente dans l'organisation urbaine des accès et des formes bâties à accueillir.

La proposition est d'étendre la zone UA sur une partie d'un ilot situé entre la rue des Tulipes et la RD88.

La disposition retenue dans le document graphique du règlement 4.2



PLU Révision simplifiée du 19/12/2013



Projet 3ème Modification du PLU

3.3 EVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

⇨ Compléter l'Article IV - DISPOSITIONS GENERALES afin de rappeler les conditions d'application des règles de stationnement pour le logement social.

ARTICLE IV - DISPOSITIONS GENERALES

(…)

6-Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement (CF Décret du 1er avril 1999).

(…)

⇨ Modification de l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions

La ville de L'Union souhaite permettre et autoriser d'autres types de toitures, en zone **UB** par l'accueil de construction plus contemporaine en permettant la construction de toiture terrasse. L'article 11 de la zone **UB** est modifié comme suit :

La disposition retenue dans le règlement écrit 4.1

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

2 - Toitures

2.1~~.1. Hors les secteurs UBd~~ Les matériaux de couverture pour les constructions seront : ~~doivent être obligatoirement~~

- la tuile canal ou une tuile en terre cuite à grandes ondes~~, sauf si l'architecture du bâtiment impose un autre type de couverture~~. Dans ce cas-là, les pentes de toitures devront être comprises entre 28 et 40 %. Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout autre procédé assimilable. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

~~2.1.2. Dans les secteurs UBd~~

- d'autres matériaux et d'autres pentes sont autorisés (toiture terrasse, toiture végétalisée…) sous réserve de ne pas nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou du paysage urbain.

(…)

⇨ Modification de l'article 11 pour les constructions de type abris de jardins

Pour permettre l'installation de petites constructions inférieure à 9m² n'ayant pas un impact architectural important et donner plus de souplesse au règlement pour leur installation, la ville de L'Union souhaite autoriser en zones **UA** et **UB** de son PLU, d'autres types de toitures pour la construction d'abris de jardins de moins de 9m², dans la limite de l'utilisation de matériaux de qualité et du contexte environnant.

L'article 11 des zone **UA** et **UB** est modifié comme suit :

La disposition retenue dans le règlement écrit 4.1

ARTICLE UA et UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

(…)

2 - Toitures

2.6 D'autres types de toiture pourront être accordés, en respectant les hauteurs définies aux articles 7et 10 pour les constructions annexes isolées (garages, abris, locaux techniques…) inférieures à 9m². Exceptées en tôle, plaques de fibrociment et panneaux ondulés, nervurés ou métalliques et en respectant le contexte architectural environnant.

⇨ Modification de l'article 11 pour les constructions des clôtures en limites séparatives

Pour donner la possibilité à plus d'intimité sur les parcelles et aux constructions entres elles, la ville de L'Union souhaite augmenter la hauteur des murs bahuts pour les clôtures à construire en limites séparatives. La hauteur permise passerait de 0.40m à 1.60 mètre.

L'article 11 des zone **UA** et **UB** est modifié comme suit :

La disposition retenue dans le règlement écrit 4.1

4 - Clôtures

(…)

4.3. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, ne devront pas dépasser la hauteur de 1,80 mètre par rapport au terrain naturel et devront être constituées :

. d'un grillage,

. ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de ~~0,40~~ 1.60 mètre.~~, surmonté ou non d'un grillage.~~

(…)

⇨ Modification de l'article 12 pour le stationnement des vélos

La loi ALUR avec l'article L123-1-12 impose désormais aux immeubles d'habitation et de bureaux de fixer des obligations minimales pour les vélos.

Le règlement du PLU de la commune de L'Union (toutes les zones) impose actuellement des obligations pour les 2 roues (remplacé par **Vélos**) et pour toutes les destinations de constructions de plus de 300m² de surface de plancher hors œuvre nette à raison de 2 % de la surface hors œuvre projetée avec un minimum de 10m². Dans les zones d'habitat collectif il impose également un local fermé et de préférence intégré au bâtiment principal.

Le seuil de 300m² affiché aujourd'hui au PLU ne permet pas d'appliquer cette règle à des opérations de tailles réduites. Il est proposé dans cette modification de ramener ce seuil à 200m² et ainsi imposer des emplacements pour les vélos à un plus grand nombre de projets de logements collectifs.

Le code de la construction et de l'habitat, réglementation parallèle au code de l'urbanisme, impose un certain nombre de normes relatives au stationnement vélo. Le PLU peut donc supprimer la mention relative au local fermé.

L'article 11 des zone **UA**, **UB, UE, AU et AUE** est modifié comme suit :

La disposition retenue dans le règlement écrit 4.1

ARTICLES UA, UB, AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

(…)

2 - Stationnement des ~~deux-roues~~ vélos

~~Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface hors œuvre projetée avec un minimum de 10 m².~~

Il est demandé pour les opérations d'habitations à partir de 200m² de surface de plancher ou de 3 logements et pour les opérations de bureaux à partir de 100m² de surface de plancher : un emplacement pour le stationnement des vélos à raison de 2 % de la surface de plancher avec un minimum de 10m².

Pour les autres constructions de plus de 300m² de surface de plancher : un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la de plancher avec un minimum de 10 m².

De plus, tout projet de logements collectifs doit prévoir un local ~~fermé, et~~ de préférence intégré au bâtiment principal.

(…)

ARTICLES UE, AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

(…)

2 - Stationnement des ~~deux-roues~~ vélos

~~Pour les constructions de plus de 300 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface hors œuvre projetée avec un minimum de 10 m².~~

Il est demandé pour les opérations de bureaux à partir de 100m² de surface de plancher : un emplacement pour le stationnement des vélos à raison de 2 % de la surface de plancher avec un minimum de 10m².

Pour les autres constructions de plus de 300m² de surface de plancher : un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

⇨ Article 13 concernant la création d'espaces verts

Afin de permettre et favoriser le développement de commerces sur son territoire et particulièrement dans les secteurs d'habitations pour plus de mixité urbaine, la commune souhaite, comme elle le demande déjà en zone UE, réduire la part des espaces verts de 30% à 15% uniquement pour les constructions à usage de commerces. Cette disposition tout en imposant un pourcentage d'espaces verts conséquent, devra permettre à un commerce d'aménager ses espaces de dessertes et de stationnement nécessaires à son bon fonctionnement de manière qualitative.

L'article 13 de la zone **UB** est modifié comme suit :

La disposition retenue dans le règlement écrit 4.1

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

(…)

5 - Espaces libres et espaces verts à créer

5.1. En UB, UBa, et UBd, sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de jardin.

- Pour les commerces : Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, et en particulier, l'espace libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doivent être traités en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain. (…)

⇨ Article 13 de la zone N

La loi D'AVENIR POUR L'AGRICULTURE du 13 octobre 2014 redéfinie les constructions autorisées en zone **A** et **N**. Sur le PLU de L'Union seules sont concernées les zones **N** (pas de zone A).

Il est ajouté à l'article 2 de la zone **N** un complément de règle afin que les constructions autorisées ne portent pas atteinte aux espaces naturels.

La disposition retenue dans le règlement écrit 4.1

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

1. **En zone inondable, en parties urbanisées et non urbanisées, d'aléa fort (en rouge) et d'aléa faible à moyen (en jaune et bleu),** d'après le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du bassin de la Sausse (annexe 5i1) et telle que figurée au plan graphique (en annexe 5i2) et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3.4 METTRE À JOUR LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Dans le cadre de cette modification du PLU, la liste des emplacements réservés(ER) est mis à jour :

- Redéfinir les bénéficiaires de certains emplacements réservés en fonction de leur compétence (voir liste modifiées) et mettre à jour les bénéficiaires des Emplacements Réservés suite au transfert de compétences de la Commune de L'Union à la Toulouse Métropole (ER 2, 3, 4,6, 12). Suite à l'abandon de l'ER 1 par le Département, cet emplacement réservé est repris par Toulouse Métropole.
- Supprimer les emplacements réservés ayant fait l'objet d'acquisition par leur bénéficiaire (ER 21, 31, 32, 33, 34, 35).
- L'emplacement réservé n°5 est supprimé, Toulouse métropole ne souhaitant pas le conserver.

Liste des Emplacements réserves modifiées 4.3

N°	Désignation	Maître d'ouvrage	Superficie en m²
	Voie de communication		
1	~~Rectification point noir RD112~~ Aménagement des abords de la RD 112	~~Département~~ Toulouse Métropole	2 505
2	Élargissement de l'impasse de la Violette	~~Commune~~ Toulouse Métropole	1 060
4	Rond-point avenue de Bayonne et aménagements paysagers	~~Commune~~ Toulouse Métropole	2 860
~~5~~	~~Voie le long de la Dancelle~~	~~Commune~~	~~1 420~~
6	Rue du Somport, alignement en continuité de la maison attenante	~~Commune~~ Toulouse Métropole	40
7	Infrastructure multimodale de transports intégrant piétons, cycles, transports en commun en site propre, véhicules particuliers et parc relais associés (Boulevard Urbain Nord)	Toulouse Métropole	5436
Sous-total de la superficie			~~13 321~~ 11 901
	Réseau cyclable et cheminements piétons		
11	Le long ~~de la Pichounelle de l'Hers et~~ de la Dancelle	Commune	~~71 700~~ 9350
12	Le long de la Pichounelle et le long de l'Hers ~~et de la Dancelle~~	Toulouse Métropole	62 350
	~~**Ouvrages publics**~~		
~~21~~	~~Elargissement de la voie ferrée~~	~~SNCF~~	~~15 700~~
	~~**Bassins de rétention de n° 31 à 35 en m3**~~		
~~31~~	~~S1 Sous la place du marché~~		~~2 350~~
~~32~~	~~S2 Av. de Bayonne~~		~~1 400~~
~~33~~	~~S3 Av. de Bayonne~~		~~3 950~~
~~34~~	~~S5 Rue des Acacias~~		~~750~~
~~35~~	~~S6 Av. Cornaudric~~		~~700~~
36	Liaisons vertes et pistes piétons/cycles de l'Hers, quartier de la Violette Sud	Toulouse Métropole	1 980

3.5 METTRE À JOUR PONCTUELLEMENT LE RÈGLEMENT ÉCRIT AU REGARD DES NOUVELLES LOIS

Est supprimés dans tout le règlement écrit :

- Toutes référence à la Surface Hors Œuvre Nette ou projetée est remplacée par la Surface de plancher

- Le contenu de l'Article 14 en référence au coefficient d'occupation du sol (COS) en cohérence avec l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) en Mars 2014.

  Compte-tenu de la taille des parcelles présentes sur le territoire de la commune de L'Union, la suppression du COS n'impose pas la mise en place de règle particulière pour « compenser » les effets de cette suppression. En effet, la taille moyenne des parcelles étant de 500 à 700m², la suppression du COS n'aura pas ou peu d'impact sur la possibilité d'accueillir des projets incohérents avec l'environnement urbain des quartiers de L'Union, d'autant plus que la plupart des zones ont déjà intégrée dans le règlement des coefficient d'emprise au sol et un pourcentage d'espace vert. (voir tableau ci-dessous).

Commune	Zone	Vocation	ARTICLE 5	ARTICLE 14	Article 9	Article 10	Article 13
L'UNION	UA	Mixte	Néant	Néant		12 mètres	
L'UNION	Uaa					7 mètres	
L'UNION	Uab					plan masse	
L'UNION	UB		Néant	0,4	Maxi 50 % de l'UF	7 mètres	au moins 30 % de l'UF doit être en jardin.
L'UNION	Uba	Mixte	Néant	0,25 0,15 (zones inondables)	Maxi 30 % de l'UF habitat Maxi 40 % de l'UF activité (h+a= maxi 50 % de l'UF)	7 mètres 13 mètres pour EP	au moins 30 % de l'UF doit être en jardin.
L'UNION	Ubb (assainissement)	habitat	4000m2	0,1	Maxi 10 % de l'UF	7 mètres	au moins 50 % de l'UF doit être en jardin.
L'UNION	Ubc	Mixte (ZAC)	Néant	Néant		7 mètres	
L'UNION	Ubd	Mixte	Néant	0,4	Maxi 50 % de l'UF	7 mètres	au moins 30 % de l'UF doit être en jardin.
L'UNION	UE		Néant	Néant			
L'UNION	Aua	Mixte (OA)	Néant	0,45	Maxi 50 % de l'UF	13 mètres	Néant
L'UNION	Aub	Mixte (OA)		0,4		7 mètres	
L'UNION	AUE	Activités	Néant	Néant			
L'UNION	AUE0	fermée					

- Le contenu de l'Article 5 de la zone UB est supprimé conformément aux nouvelles dispositions de la loi ALUR

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

~~1 - En UBb, pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif, doit avoir une superficie minimale de 4 000 m².~~

~~Cette disposition ne s'applique pas pour les aménagements, extensions (sans création de logement nouveau) et création d'annexes liées aux constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement).~~

~~2 - En UB, UBa, UBc, UBd : néant.~~

Est modifiée dans tout le règlement écrit :

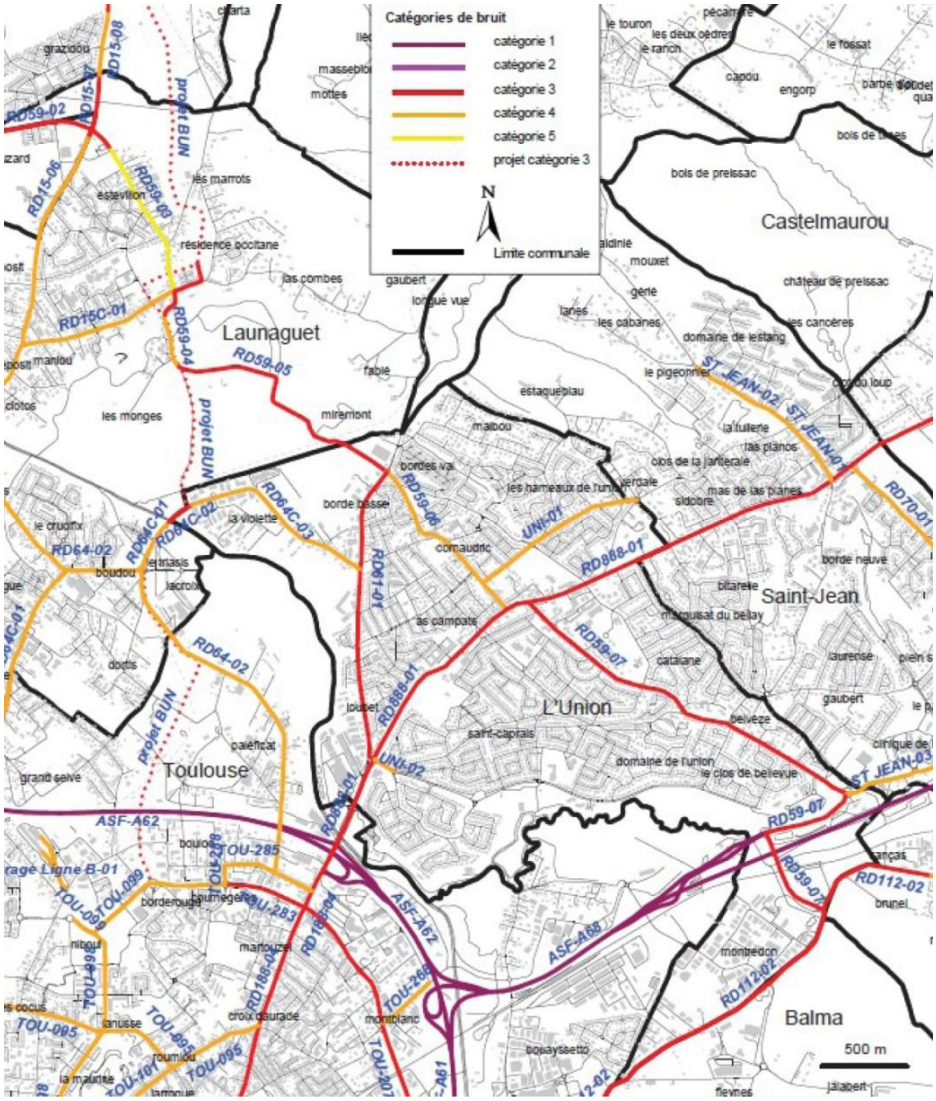
- La référence à l'article **L.123-1-7°** remplacé par l'article **L 123-1-5-III, 2°** du Code de l'Urbanisme concernant le bâti de caractère à protéger.

- La référence à l'article **L.123-1-16°** remplacé par l'article **L 123-1-5-II, 4°** du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes pour l'accueil de logements sociaux.

- La référence à la RN 88 est remplacée par la RD 888, cette voie étant passée sous compétence du Conseil Départemental de Haute-Garonne.

3.6 METTRE À JOUR L'ANNEXE DU PLU CONCERNANT LE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Mise à jour des Annexes par le nouvel arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 23 décembre 2014 (annule et remplace celui du 26 juillet 2000).



Cette mise à jour concerne :

- le règlement écrit 4.1

- la date de l'arrêté est modifiée dans les dispositions générales

- le Document Graphique du Règlement 4.2

Les tracés des périmètres concernés par les voies bruyantes repérées sont mis à jour

- l'**Annexe 5c** du PLU approuvé

4 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences du projet de 3ème modification du PLU au regard du réseau Natura 2000

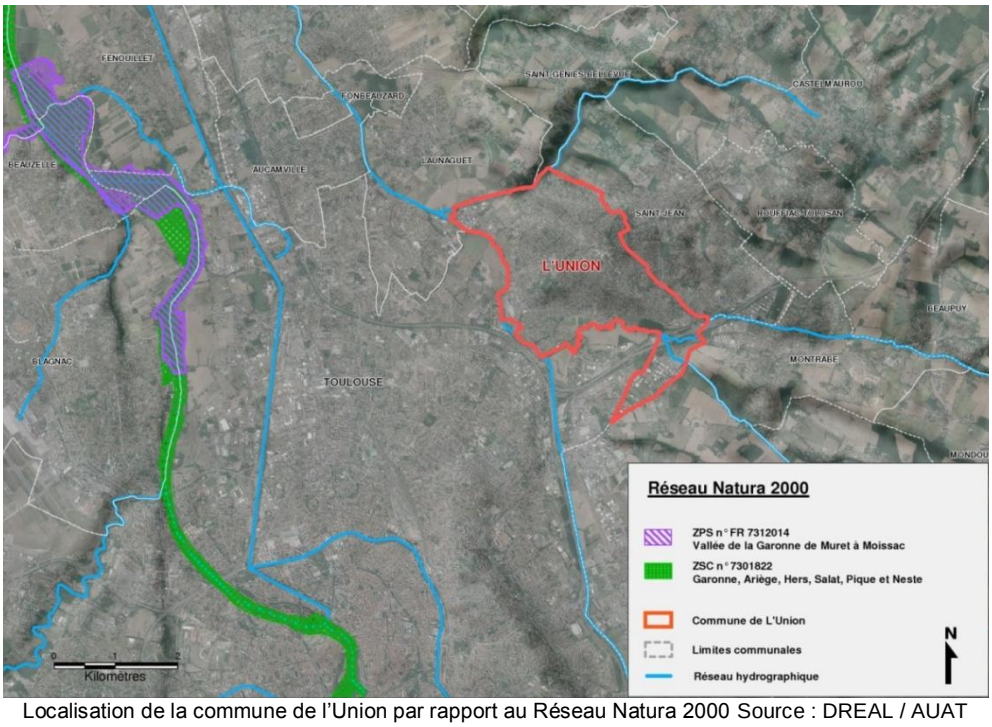
Une commune relativement éloignée des sites Natura 2000

La commune de l'Union ne possède pas de site Natura 2000 sur son territoire, néanmoins, deux sites de protection se situent à 4 km de la commune, dans l'agglomération toulousaine, le long de la Garonne. Il s'agit de :

La Zone Spéciale de Conservation- ZSC n° FR 7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » correspondant à l'aire de fréquentation historique du Saumon atlantique. Elle abrite plusieurs habitats naturels et espèces animales et végétales, aquatiques et terrestres, d'intérêt communautaire. Le périmètre du site correspond au lit mineur et aux berges des rivières Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste. Sur la Garonne, il inclut également des portions de lit majeur, principalement des convexités de méandres.

La Zone de Protection Spéciale -ZPS n°FR 7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » où les espèces concernées sont principalement des échassiers (Blongios nain, Bihoreau gris, Aigrette garzette, …) et des rapaces (Balbuzard pêcheur, Aigle botté, Milan noir, …) qui nichent à proximité du fleuve ou qui sont présents en migration.

- **Plan de situation**



Localisation de la commune de l'Union par rapport au Réseau Natura 2000 Source : DREAL / AUAT

Les différents points, objets de cette 3ème modification du PLU portent sur des ajustements du règlement écrit et graphique et ne comportent pas d'incidences notables sur l'environnement.

1. Intégration de règles permettant l'accueil de mixité sociale

Dans un contexte où la loi du 18 janvier 2013 impose 25 % de logements locatifs sociaux à horizon 2025, seules 3,91 % des résidences principales sur la commune de l'Union sont des logements locatifs sociaux. Afin de renforcer ses objectifs de mixité sociale sur son territoire, la ville de L'Union souhaite compléter son PLU en généralisation les secteurs à pourcentage de logements, permettant d'imposer un pourcentage de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations de logements.

Ainsi, la modification du PLU introduit les dispositions de l'article L 123-1-5-II, 4° sur l'ensemble du territoire communal. Ces dispositions concernant les zones urbaines et s'appliquant à des opérations d'ores et déjà autorisées dans le cadre des règles actuelles du PLU n'ont pas d'incidences sur l'environnement.

2. Evolution des contours de la zone UA

La zone UA correspond aux espaces centraux de la commune de l'Union. Afin de permettre les projets de renouvellement urbain, le périmètre de la zone UA est élargit ponctuellement entre la rue des Tulipes et la RD888, offrant ainsi une profondeur permettant d'organiser et d'aménager les projets de renouvellement urbain proposés à la commune, d'une manière plus cohérente.

Cette évolution limitée du zonage ne concerne que des zones déjà urbanisées et à ce titre n'implique aucune incidence sur l'environnement.

3. Evolutions du règlement écrit

Les évolutions réglementaires intégrées à la modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de l'Union visent à :

- assouplir les régles de toitures,
- faire évoluer les régles de clôtures en limites séparatives afin de préserver l'intimité des jardins,
- adapter le règlement aux nouvelles dispositions de la loi ALUR : stationnement vélos, suppression du COS,
- suppression des règles relatives à la taille minimum des parcelles,
- réduire les obligations en matière d'espaces verts pour les commerces en zone UB et favoriser ainsi la mixité fonctionnelle de cette zone à dominante pavillonnaire,
- restreindre les conditions de contructions dans les zones N, conformément aux nouvelles dispositions de la loi d'avenir pour l'agriculture.

L'ensemble de ces évolutions concernent les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) et à ce titre ne présentent pas d'impact significatif sur l'environnement. En outre, le règlement de la zone N a été modifié afin de répondre aux nouvelles exigences législatives et de mieux préserver les espaces naturels.

4. Mise à jour des emplacements réservés

La modification du PLU permet de faire évoluer les bénéficiaires d'un certain nombre d'emplacements réservés en fonction des compétences de Toulouse Métropole et de supprimer les emplacements réservés déjà propriété publique ou qui ne fonct plus l'objet de projet.

Cette mise à jour des emplacements réservés ne présente aucun impact sur l'environnement.

Ainsi, les évolutions réglementaires apportées par la modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de l'Union portent sur des secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser et ne comportent pas d'impact significatif sur l'environnement. Certaines des dispositions nouvelles, au contraire, tendent à améliorer la prise en compte de l'environnement.

En outre, l'éloignement entre la commune de l'Union et les sites Natura 2000 recensés situés à 4 km, amènent à conclure à l'absence d'incidences de la modification sur les sites Natura 2000.

Ce projet ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des sites et ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation des incidences plus détaillées.

5 - LISTE DES DOCUMENTS MODIFIÉS

Les pièces :

4 – PIECES REGLEMENTAIRES

4.1 - Règlement écrit

4.2 - Documents Graphiques du Règlement (DGR) au 1/5000ème

4.3 - Liste des emplacements réservés

5 – ANNEXES

5.c Voies bruyantes

5.l Périmètres d'application d'une Taxe d'Aménagement Majorée

5.m Périmètre de sursis à statuer au regard de l'article L-111-10 du Code de l'Urbanisme

5.n Droit de Préemption Urbain