

L'Union

Plan Local d'Urbanisme

Modification 4

approuvée par délibération du 22/06/2023

1 – Rapport de Présentation

1.1 - Notice explicative

L'UNION

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 REGLEMENTAIRE 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 9

2. CHANGEMENTS APPORTES AU DOCUMENT D'URBANISME 10

2.1 Comptabilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible 10

2.1.1 Compatibilité avec le SCOT *(Approuvé le 21/04/2017)* 10

2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain *(Approuvé le 17/10/2012)* 12

2.1.3 Compatibilité avec le PCAET *(Approuvé le 27/06/2019)* 12

2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues 13

2.2.1 Point d'objet N°1 : Création d'un sous-secteur UBe 13

2.2.2 Point d'objet N°2 : Modification de l'article UA et UB du règlement écrit 18

2.2.3 Point d'objet N°3 : instauration d'ERL 20

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 (Plan Local d'Urbanisme) et documents en tenant lieu, la Métropole est désormais amenée à gérer tous les POS (Plan d'Occupation des Sols) 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 4ème Modification du Plan Local d'Urbanisme, commune de L'Union.

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'était 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 L'Union afin de réintroduire certains outils réglementaires nécessaires à l'atteinte des objectifs ainsi fixés.

Aussi, les modifications proposées dans la 4ème Modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de L'UNION, visent à favoriser la production de logements et de logements locatifs sociaux.

La temporalité de ces objectifs de production est incompatible avec la procédure d'élaboration du PLUi-H métropolitain dont l'approbation est prévue en 2024 et nécessite de réintroduire dès maintenant ces outils réglementaires.

La commune de L'UNION est dotée d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 juillet 2006, qui a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- la 1ère Modification du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2008,
- la 2ème Modification du PLU a été approuvée par délibération du Conseil de Communauté en date du 29 septembre 2011,
- la Mise en compatibilité du PLU a été approuvée par arrêté Préfectoral en date du 5 décembre 2013,
- la 1ère Révision Simplifiée à été approuvée par délibération du Conseil de Communauté en date du 19 décembre 2013,
- la 1ère Mise à jour du PLU a été approuvée par arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 17 février 2014,
- la 3ème Modification a été approuvée par délibération du Conseil de Communauté en date du 17 décembre 2015,
- la 2ème Mise à jour du PLU a été approuvée par arrêté du 22 décembre 2015.

La présente modification du PLU constitue donc la 4ème Modification du PLU de la commune de L'UNION.

En outre, les points d'objet de cette procédure ont été conçus pour s'intégrer à la double logique des grands principes du futur PLUi-H et de la loi Climat et Résilience.

1.2 Cadre législatif

1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification

A la demande de la commune de L'UNION, 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 du 31 mars 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.

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%) ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

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

- Modifier les orientations du P.A.D.D. ;
- 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.

Conformément à l'arrêté de mise en œuvre signé par le Président de Toulouse Métropole en date du 31 mars 2022, la présente procédure a pour objet :

- De permettre le renouvellement urbain sur le site du centre commercial Lidl,
- D'instaurer des outils réglementaires en faveur du logement social.

En conséquence, elle s'inscrit dans le champ d'application de la modification de droit commun.

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 PLU 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 PADD, 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 du Code de l'Urbanisme, le projet de dossier de modification du PLU a été notifié 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,*
  - *Madame la Présidente 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 de Toulouse, Launaguet, Saint-Jean, Montrabé et Balma.*

  Un commissaire enquêteur sera désigné pour conduire l'enquête publique relative au projet de 4ème Modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de L'UNION.

- **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 L'UNION,
  - 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, 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.

- **Déroulé de la procédure de modification du PLU**

Arrêté de mise en œuvre par le Président de Toulouse Métropole *31 mars 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	*R122-2*
Notification aux Personnes Publiques Associées	*L153-40, L.132-7, L.132-9*
Délibération motivée sur décision de réaliser ou non l'Evaluation Environnementale	*En l'absence d'impact sur l'environnement, la MRAe peut dispenser la collectivité d'une procédure d'évaluation environnementale*
Arrêté du Président de Toulouse Métropole de mise à Enquête Publique de la modification	*L103-6*
Enquête Publique - 1 mois	*L123-3 - CE*
Délibération avis de la commune	*L 5211-57 - CGCT*
Approbation par le Conseil de la Métropole	*L153-47* *Mesures publicités* *Caractère exécutoire*

1.3 Les objectifs assignés à la modification du PLU

1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme

Points d'objet	Projet - Type de modification	Pièces du dossier concernées
I. Permettre le renouvellement urbain sur le site du centre commercial Lidl		
1	Création d'un sous-secteur UBe	4.1 Règlement écrit 4.2. Document Graphique du Règlement (DGR) : plan au 1/5000ème
II. Instauration d'outils réglementaires en faveur du logement social		
2	Modification des articles 2 des zones UA et UB	4.1 Règlement écrit
3	Instauration d'ERL	4.2. Document Graphique du Règlement (DGR) : plan au 1/5000ème 4.3. Liste des Emplacements Réservés

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

2. Changements apportés au document d'urbanisme

2.1 Comptabilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible

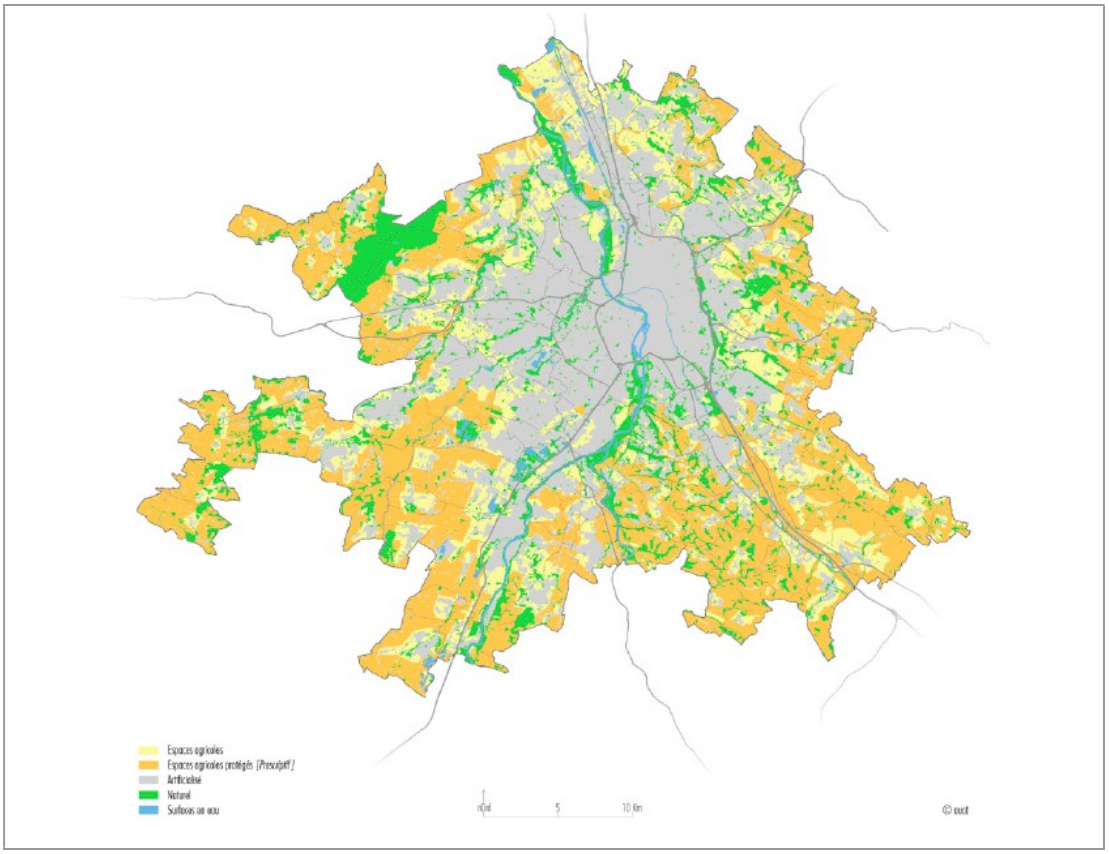
2.1.1 Compatibilité avec le SCOT *(Approuvé le 21/04/2017)*

La compatibilité de la procédure de Modification du PLU de L'UNION est analysée selon les 3 axes édictés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT :

- Maitriser l'urbanisation
- Polariser le développement
- Relier les territoires

La présente procédure n'intervenant que sur des modifications mineures d'outils et règlements, elle respecte ainsi les grandes orientations édictées du SCOT qui sont les suivantes :

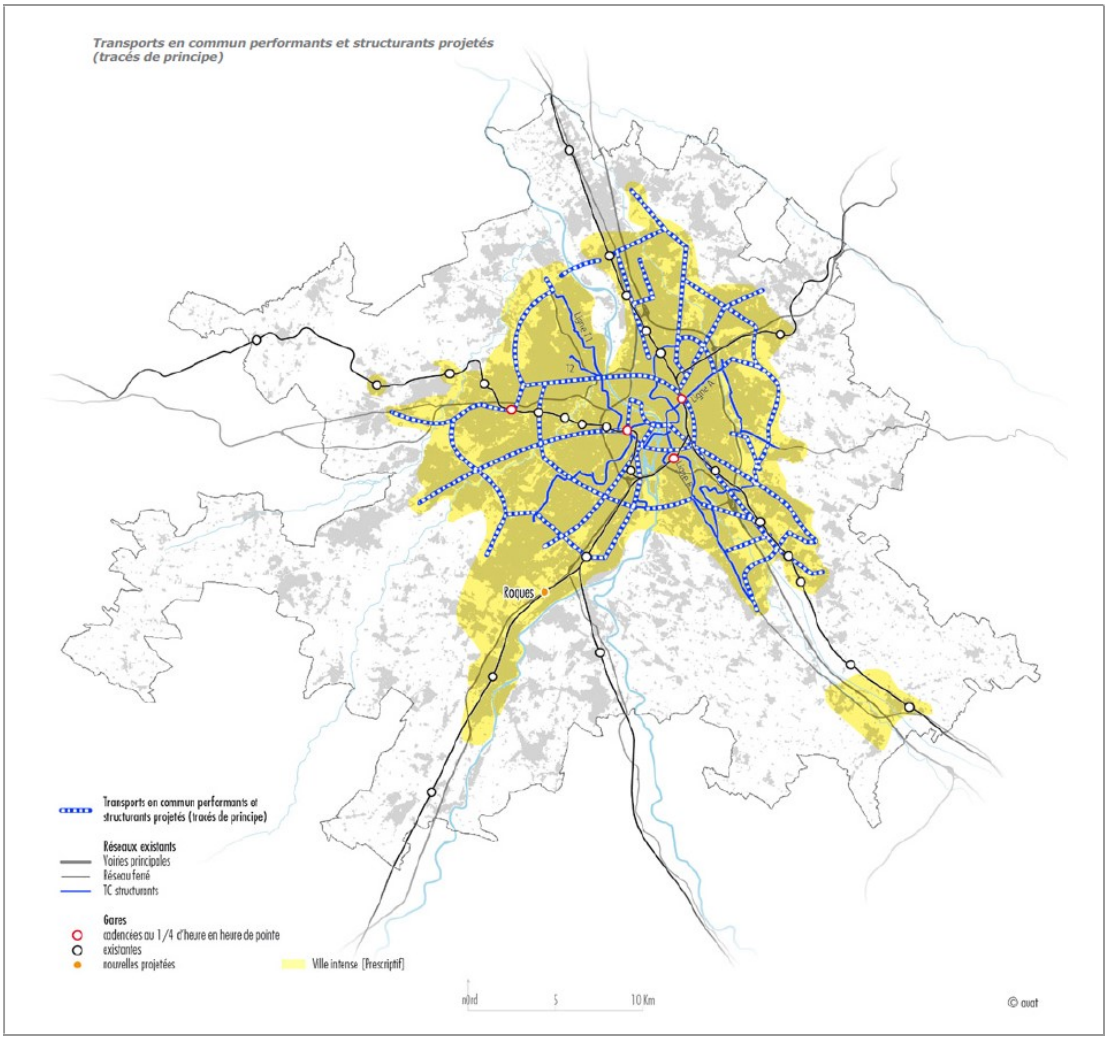
1. Maîtriser l'urbanisation : conformément au champ d'application de la procédure de modification définit par le Code de l'Urbanisme, la présente procédure ne propose pas d'extension urbaine et préserve la Trame Verte et Bleue. Elle concerne par ailleurs des zones urbaines déjà artificialisées et n'a pas d'impacts significatifs sur des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers. En ce sens, elle respecte le premier axe du SCOT en apportant des évolutions permettant la maîtrise à long terme de l'urbanisation et privilégiant un renouvellement urbain fonctionnel et qualitatif.



Source : SCOT – Document d'Orientations et d'Objectifs – Espaces agricoles et naturels- page 14


UB
ND
1NA
UA
UAb
UAa
UE
UEa
N
N2
NS
NL1
UL2
UE4
UE5
UE1
UE2
UE2c
UE1c
UM1
UM1c
NH
AUb
UBd
AUa
AU0
NL1
UL2
UE1
UE2
UE2c
UM1
UM1c
UE1c
UE1
UL2
UL2
UE4
UE4
UE5
UE5
UE1
NL1
NL1
N1
A
A
A
NS
NS
NS

3. Relier les territoires : la commune de l'Union est desservie par le LINEO 9. Les secteurs visés par le renouvellement urbain et par l'instauration d'outils en faveur de la mixité sociale se situent à proximité de cet axe et bénéficieront par conséquent de cette accessibilité.



Source : SCOT – Document d'Orientations et d'Objectifs –
Relier pour un système de déplacement durable - page 90

2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain *(Approuvé le 17/10/2012)*

La présente procédure de modification n'intervenant que sur des modifications mineures d'outils et règlements, elle respecte ainsi les grandes orientations du PDU.

2.1.3 Compatibilité avec le PCAET *(Approuvé le 27/06/2019)*

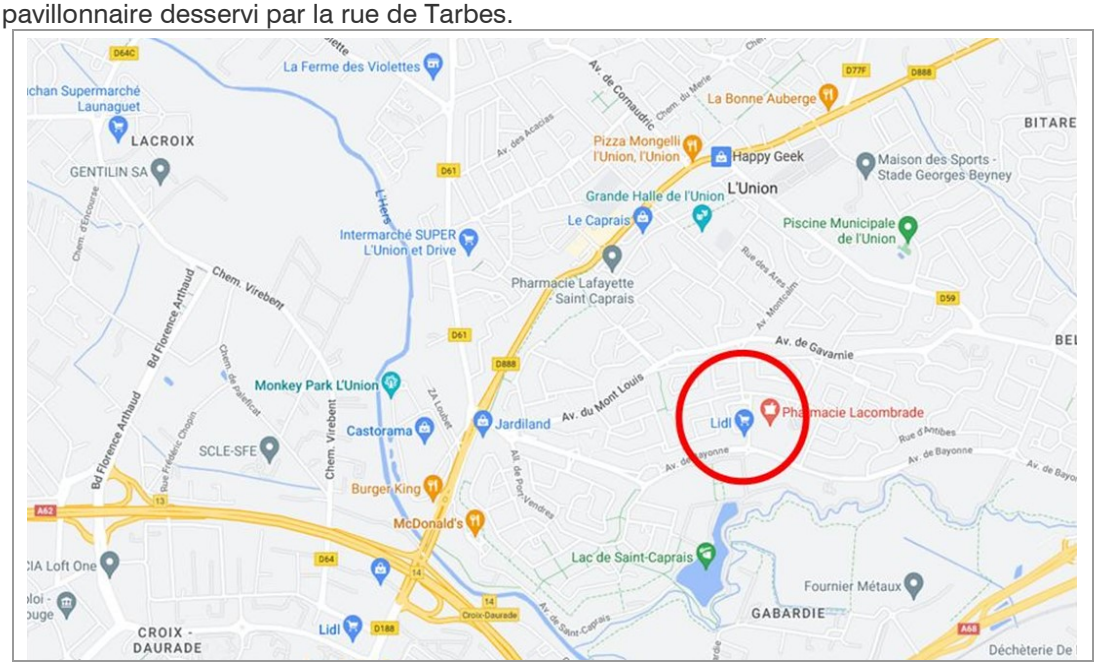
La présente procédure de modification n'intervenant que sur des modifications mineures d'outils et règlements, elle respecte ainsi les grandes orientations du PCAET.

2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues

2.2.1 Point d'objet N°1 : Création d'un sous-secteur UBe

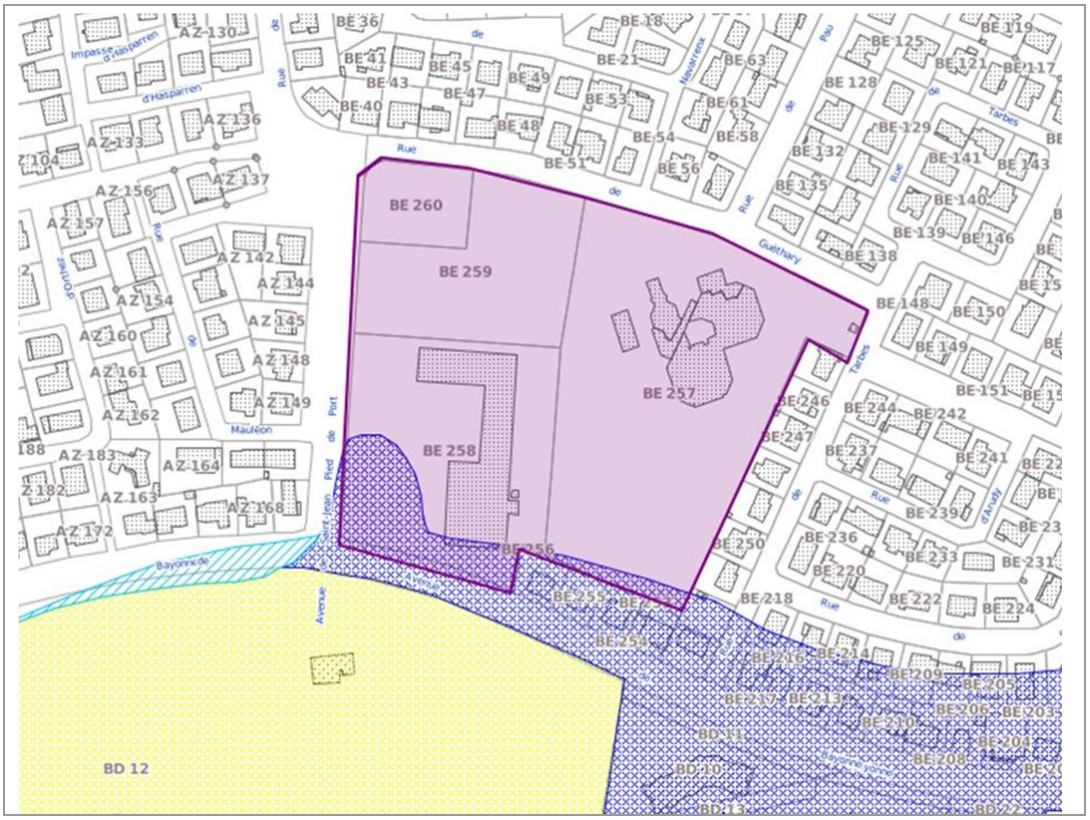
- **Localisation**

Le site dit du centre commercial « Lidl » est situé au sud de la commune de l'Union, à l'angle de l'Avenue de Bayonne et de la rue Saint-Jean Pied de Port. Au nord, il est bordé par la rue de Guethary où se situe un espace de nature semi arboré et la desserte de l'école maternelle Montizalguier. A l'Est, le site est bordé par une frange d'habitat pavillonnaire desservi par la rue de Tarbes.





En englobant la parcelle BE 257 occupée par l'école maternelle, la parcelle BE 258 occupée par le centre commercial et les parcelles BE 259 et 260 couvertes par l'espace vert, la superficie totale du secteur est d'environ 3,7 ha.



- **<u>Exposé des motifs de changement</u>**

Bien que vieillissant, le centre commercial est structurant à l'échelle du quartier et représente un vrai service de proximité, notamment par l'implantation de l'enseigne Lidl mais aussi par la présence de nombreux autres commerces et services (pharmacie, professionnels de santé, tabac-presse, coiffeur...). L'enseigne principale souhaitant s'agrandir (à travers une opération de démolition-reconstruction phasée dans le temps), la commune propose de mettre en valeur ce foncier stratégique en augmentant les droits à construire afin d'accueillir de l'habitat sous forme de logements collectifs. Cette requalification intègrera dans son programme une part de logements sociaux permettant ainsi à la commune de répondre à ses objectifs de production de logements sociaux.

Actuellement, le site est situé en zone UB mixte avec une hauteur de construction fixée à 7 mètres, un coefficient d'emprise au sol fixé à 50 % et un pourcentage d'espace vert fixé à 30 % par unité foncière.

Il est donc proposé de créer un sous-secteur UBe englobant les parcelles BE 257, 258, 259 et 260 afin d'accueillir une zone mixte d'habitat collectif, de commerces, de services et d'équipements publics. Dans ce sous-secteur, la hauteur des constructions est portée à 10 mètres, l'emprise au sol est fixée à 40 % et le pourcentage d'espace vert est fixé à 35 % par unité foncière.

Afin de conforter et de protéger durablement l'espace de nature existant, il est proposer de créer un EVP (Espace Vert Protégé).

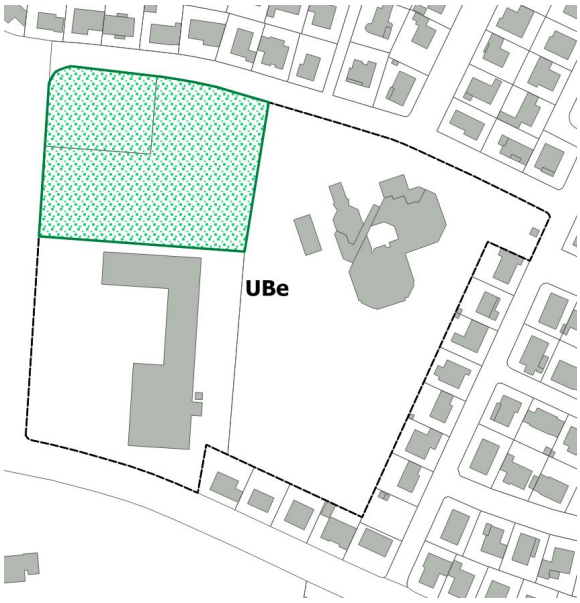
- **Modification des documents proposés :**

Les dispositions proposées :

4.1 - Règlement écrit	
Avant	**Après**
PLU opposable (3éme Modification du 17/12/2015)	**Projet de modification**
Caractère de la zone Un secteur UBa… Un secteur UBb… Un secteur UBC… Un secteur UBd…	**Caractère de la zone** Un secteur UBa… Un secteur UBb… Un secteur UBC… Un secteur UBd… **Un secteur UBe (d'une surface d'environ 3,7 ha)** correspondant au site du centre commercial Lidl. Il est destiné à accueillir une zone mixte d'habitat collectif, de commerces, de services et d'équipements publics.
Article UB2 – occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières 2 – En secteurs UB, UBa et UBD, pourront être autorisées les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou bien au fonctionnement des constructions autorisées, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation en vigueur sur la protection de l'environnement et que soient prises les mesures nécessaires pour éviter les nuisances et dangers qu'elles sont susceptibles de présenter.	**Article UB2 – occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières** 2 – En secteurs UB, UBa, UBd et UBe, pourront être autorisées les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou bien au fonctionnement des constructions autorisées, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation en vigueur sur la protection de l'environnement et que soient prises les mesures nécessaires pour éviter les nuisances et dangers qu'elles sont susceptibles de présenter.
Article UB2 – occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières Paragraphe 3 – *voir point d'objet n° 2 consacré au SPL.*	**Article UB2 – occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières** Paragraphe 3 – *voir point d'objet n° 2 consacré au SPL.*
Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 1.1 Toute construction ou installation 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 en secteurs UB et UBd, - 4 mètres en secteurs UBa, UBb.	**Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** 1.1 Toute construction ou installation 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 en secteurs UB, UBd et UBe, - 4 mètres en secteurs UBa, UBb.

Article UB9 – Emprise au sol Excepté pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services d'intérêt collectif, 1 – En UB et UBd, … 2 – Dans le secteur UBa, … 3 – En secteur UBb, … 4 – En secteur UBC, … 5 – Les emprises au sol des nouvelles constructions…	**Article UB9 – Emprise au sol** Excepté pour les bâtiments publics ou les équipements nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de services d'intérêt collectif, 1 – En UB et UBd, … 2 – Dans le secteur UBa, … 3 – En secteur UBb, … 4 – En secteur UBC, … 5 – En secteur UBe, ce coefficient est limité à 40 %. 6 – Les emprises au sol des nouvelles constructions…
Article UB10 – Hauteur maximale des constructions **Définition de la hauteur (H) :** La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère. 1 – la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.	**Article UB10 – Hauteur maximale des constructions** **Définition de la hauteur (H) :** La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de l'acrotère. 1 – la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres, à l'exception du sous-secteur UBe où la hauteur des constructions peut atteindre 10 mètres mesurée sur sablière ou 11 mètres mesurée à l'acrotère.
Article UB – 13 espaces boisés classés – Espaces libres et plantations **2 – Espaces boisés et plantations existantes**	**Article UB – 13 espaces boisés classés – Espaces libres et plantations** **2 – Espaces Verts protégés (EVP)** Les Espaces verts protégés (EVP) sont régis par les articles L151-19, L151-23 et R. 151-14 du Code de l'Urbanisme. Seules les constructions et aménagements suivants d'impact modéré sont autorisés : abris de jardin de moins de 9 m² de surface de plancher, piscine dans la limite de 10 % de l'EVP, agrès sportifs ou jeux d'enfants, bancs, panneaux de signalisation, allées piétonnes et/ou cyclables, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, kiosques, éléments décoratifs, emmarchements de taille limitée, petits bassins, franchissement d'un cours d'eau à usage exclusif piétons/cycles, petits équipements (de moins de 9 m² de surface de plancher) indispensables à l'agrément du public, les travaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public et les éventuels déblais et remblais visant à améliorer et à mettre en valeur le caractère paysager d'un

	EVP. Les constructions et aménagements autorisés ci-avant devront être éloignés des végétaux majeurs et ne devront pas impacter l'unité générale de l'EVP au sens où la conservation de la végétation doit être manifeste et majeure.
Article UB – 13 espaces boisés classés – Espaces libres et plantations **5 – Espaces libres et espaces verts à créer** 5.1 En UB, UBa et UBd, … 5.2 En UBb, … 5.3 En UBc, … 5.4 En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations …	**Article UB – 13 espaces boisés classés – Espaces libres et plantations** **6 – Espaces libres et espaces verts à créer** 6.1 En UB, UBa et UBd, … 6.2 En UBb, … 6.3 En UBc, … 6.4 En UBe, sur chaque unité foncière privative, 35 % 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. 6.5 En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations

4.2. Document Graphique du Règlement (DGR) : plan au 1/5000ème	
Avant	**Après**
PLU opposable **(3ème Modification du 17/12/2015)**	**Projet** **soumis à enquête publique**
	

2.2.2 Point d'objet N°2 : Modification de l'article UA et UB du règlement écrit

- **Localisation**

  Evolution réglementaire dans le Règlement écrit (pièce *4.1 Règlement*) du PLU.

- **Exposé des motifs de changement**

  Dans son chapitre 1.4 (Permettre l'accueil de population nouvelle), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune de l'Union incite à la diversité et la mixité sociale. A cet effet, la 3ème modification du PLU approuvée le 17/12/2015 a introduit dans les zones UA et UB un pourcentage de production de logements locatifs sociaux énoncé comme tel dans le règlement écrit ;

  En application de l'article L123-1-5-II, 4° du Code de l'urbanisme :

  - pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant entre 500 et 800 m² inclus, de surface de plancher affectés à du logement, ou comportant 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 1600 m² 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 ou 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.

  Par la suite, le PLUi-H approuvé le 11 avril 2019 a intégré un important volet Habitat ayant permis de créer une réelle dynamique de politique de l'habitat à l'échelle de la Métropole.

  Concernant la commune de l'Union, les seuils de déclenchement en m² de surface de plancher (SP) étaient les suivants :

  - *minimum 35% pour tout projet de plus de 500 m² de surface de plancher ou 6 logements.*

  L'outil tel qu'il avait été défini avec un taux de logements locatifs sociaux modulé en fonction de la taille de l'opération a pour effet d'inciter les opérateurs à développer des programmes dont la surface plancher est entre 800 et 1600 m², déclenchant ainsi une obligation de 50 % de LLS.

  Cet outil a entraîné un effet d'évitement par le dépôt de permis de construire pour des programmes de moins de 800 m² de SP ou de plus de 1600 m² de SP et donc un évitement des opérations dont la taille imposait une obligation de réaliser 50 % de logements locatifs sociaux.

  Il est donc nécessaire que le PLU évolue et corrige ces effets de seuil.

  La règle proposée pour définir le Secteur à Pourcentage de Logement est donc calibrée sur une obligation de minimum 40 % de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 500 m² de surface plancher ou 6 logements.

Intégrer ces nouvelles normes de déclenchement de logement locatif social dans la présente procédure de modification du PLU permet ainsi de rester dans la lignée de la politique de l'habitat amorcée depuis les travaux sur le PLUI-H à l'échelle de la Métropole et de favoriser la mixité sociale et la production de logements et logements locatifs sociaux. Cette modification ne remet pas en cause le PADD du PLU de L'UNION puisque celui-ci évoque des extensions urbaines maîtrisées et du renouvellement urbain mais toujours dans un esprit communautaire au service d'une mixité sociale métropolitaine.

- **Les dispositions proposées :**

4.1 - Règlement écrit	
Avant	**Après**
PLU opposable (3ème Modification du 17/12/2015)	**Projet de modification**
ARTICLE UA 2.6 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES En application de l'article L123-1-5-II, 4° du Code de l'Urbanisme : - pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant entre 500 et 800 m² inclus, de surface de plancher affectés à du logement, ou comportant 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 1600 m² 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 ou 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	**ARTICLE UA 2.6 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES** En application de l'article ~~L123-1-5-II, 4°~~ L151-15 du Code de l'Urbanisme : - pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant ~~entre 500 et 800 m² inclus,~~ 500 m² de surface de plancher affectés à du logement, ou comportant ~~entre 6 et 10 lots inclus~~ 6 logements, il est exigé qu'au moins ~~35 %~~ 40 % de la surface de plancher du programme de logements et au moins ~~35 %~~ 40 % du nombre de logements soient affectés à du logement locatif social. ~~- pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant entre 801 m² et 1600 m² 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 ou 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

d'aménager ou dans la déclaration préalable.	ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.
ARTICLE UB 2.3 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES **En secteurs UB, UBa**, en application de l'article L123-1-5-II, 4° du Code de l'Urbanisme : - pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant entre 500 et 800 m² inclus, de surface de plancher affectés à du logement, ou comportant 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 1600 m² 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 ou 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.	**ARTICLE UB 2.3 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES** **En secteur UB, UBa et UBe**, en application de l'article ~~L123-1-5-II, 4°~~ L151-15 du Code de l'Urbanisme : - pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant ~~entre 500 et 800 m² inclus,~~ 500 m² de surface de plancher affectés à du logement, ou comportant ~~entre 6 et 10 lots inclus~~ 6 logements, il est exigé qu'au moins ~~35 %~~ 40 % de la surface de plancher du programme de logements et au moins ~~35 %~~ 40 % du nombre de logements soient affectés à du logement locatif social. ~~- pour toute opération de construction ou d'aménagement comportant entre 801 m² et 1600 m² 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 ou 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.

2.2.3 Point d'objet N°3 : instauration d'ERL

- **Localisation**

  Evolutions graphiques de la pièce *4.2. Document Graphique du Règlement (DGR) : plan au 1/5000ème* et de la pièce *4.3 Liste des Emplacements réservés*. Cet outil relève de l'article L151-41-4 du Code de l'Urbanisme.

  Sont créés :

- L'ERL n°1 (8/10 avenue de Toulouse, sur les parcelles AT 185, AT 186, AT 237, AT 236) pour une superficie de 876 m², 15 logements minimum (50 % LLS, 50% en accession sociale) au bénéfice de Toulouse Métropole.
- L'ERL n°2 (8/10 avenue de Toulouse, sur les parcelles AT 213, AT 239, AT 238) pour une superficie de 1610 m², 45 logements minimum (50 % LLS, 50% en accession sociale) au bénéfice de Toulouse Métropole.
- L'ERL n°3 (8/10 avenue de Toulouse, sur les parcelles AT 214, AT 217, AT 223 pour une superficie de 1172 m², 20 logements minimum (50 % LLS, 50% en accession sociale) au bénéfice de Toulouse Métropole.

- **Exposé des motifs de changement**

La commune de L'Union, dont le taux SRU au 1er janvier 2021 est à 9,77 % souhaite, en complément de l'outil SPL (Secteur à Pourcentage de Logements), renforcer ses outils règlementaires et définir des ERL (Emplacements Réservés Logements) permettant de favoriser la mixité sociale, la production de logements locatifs sociaux et de tendre vers les objectifs légaux imposés par la loi SRU.

- **Modification des documents proposés**

  Les dispositions proposées :

4.2. Document Graphique du Règlement (DGR) : plan au 1/5000ème
ERL 1, 2 et 3 : 8/10 avenue de Toulouse
Avant
PLU opposable (3ème Modification du 17/12/2015)

Après
Projet de modification


4.3. Liste des Emplacements Réservés

LISTE des ERL

Rajout des lignes suivantes :

ERL1

Commune	*Adresse*	*Ref cadastrales*	*Surface (m²)*	*Programme*	*Logement Locatif Social (% minimum)*	*Accession sociale (% minimum)*	*Bénéficiaire*
L'Union	8/10 Avenue de Toulouse	AT 185 AT 186 AT 237 AT 236	876 m²	15 logements minimum	50 %	50 %	Toulouse Métropole

ERL2

Commune	*Adresse*	*Ref cadastrales*	*Surface (m²)*	*Programme*	*Logement Locatif Social (% minimum)*	*Accession sociale (% minimum)*	*Bénéficiaire*
L'Union	8/10 Avenue de Toulouse	AT 213 AT 239 AT 238	1610 m²	45 logements minimum	50 %	50 %	Toulouse Métropole

ERL3

Commune	*Adresse*	*Ref cadastrales*	*Surface (m²)*	*Programme*	*Logement Locatif Social (% minimum)*	*Accession sociale (% minimum)*	*Bénéficiaire*
L'Union	8/10 Avenue de Toulouse	AT 214 AT 217 AT 223	1172 m²	20 logements minimum	50 %	50 %	Toulouse Métropole