

L'Union

Plan Local d'Urbanisme

Modification 4

approuvée par délibération du 22/06/2023

1 – Rapport de Présentation

1.2 - Notice des incidences sur l'environnement

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. RAPPEL LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE 5

1. Rappel général 5

2. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA PROCEDURE 6

2.1 Évolutions du document d'urbanisme 6

2.2 Cadre législatif 6

2.3 Objectifs de la 2ème modification 7

3. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES CONCERNEES PAR LA 4EME MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE L'UNION ET DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE CETTE MODIFICATION SUR CES ZONES 8

3.1 Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure 8

3.2. Incidences du point d'objet 1 / Permettre le renouvellement urbain sur le site du centre commercial Lidl / Création d'un sous-secteur Ube .. 19

3.3. Incidences du point d'objet 2 / Instauration d'outils réglementaires en faveur du logement social - modification de l'article 2 des zones UA et UB 22

3.4. Incidences du point d'objet 3 / Instauration d'outils réglementaires en faveur du logement social – instauration d'ERL (Emplacements Réservés Logements) 25

1. RAPPEL LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

1. Rappel général

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.

Dans l'attente de la parution d'un arrêté d'application du décret, mettant en place un nouveau formulaire cerfa pour les examens au cas par cas réalisés par la personne publique responsable, Toulouse Métropole s'est référée à l'annexe 3 de la Fiche « Procédure d'examen au cas par cas PLU-PLUi » actualisée en avril 2017 qui décline les différentes informations demandées par la DREAL Occitanie, pour constituer le présent dossier de demande d'examen au cas par cas dans le cadre de la 4ème modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de l'Union.

Conformément à l'Art R104-29 du Code de l'Urbanisme (CU), ce dossier pour l'examen au cas par cas comprend trois parties :

- 1° Une description des caractéristiques principales du document.
- 2° Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document.
- 3° Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

2. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA PROCEDURE

Le détail des caractéristiques de la procédure sont présentées dans la notice explicative (cf. 1. Cadre réglementaire) transmise avec ce dossier d'examen au cas. Les éléments essentiels à la compréhension du présent dossier sont les suivants :

2.1 Évolutions du document d'urbanisme

La commune de l'Union est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 juillet 2006. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions, dont la dernière en date a été approuvée par délibération du conseil de la Métropole en date du 17 décembre 2015 (3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de l'Union).

En tant que collectivité compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu, Toulouse Métropole a été amenée à gérer tous les POS et PLU des 37 communes membres et à élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'Habitat (PLUi-H) approuvé le 11 avril 2019.

Suite à l'annulation contentieuse du PLUi-H de Toulouse Métropole, les POS et les PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont redevenus applicables depuis le 20 mai 2021.

Conformément aux dispositions des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, **Toulouse Métropole lance donc le projet de 4ème modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de l'Union**.

Les modifications proposées dans cette procédure visent à permettre le renouvellement urbain sur le site du centre commercial Lidl et à instaurer des outils en faveur du logement social.

2.2 Cadre législatif

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%),
- 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 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 objets :

- de créer un sous-secteur UBe,
- de majorer les SPL en zones UA et UB,
- d'instaurer des ERL.

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

2.3 Objectifs de la 2ème modification

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

3. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES CONCERNEES PAR LA 4EME MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE L'UNION ET DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE CETTE MODIFICATION SUR CES ZONES

3.1 Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure

Cette sous-partie apporte des éléments sur la sensibilité environnementale globale du territoire. Dans la mesure du possible, le principal point d'objet de la procédure de modification (renouvellement urbain sur le site du Lidl) a été localisé sur les cartes afin d'identifier les enjeux.

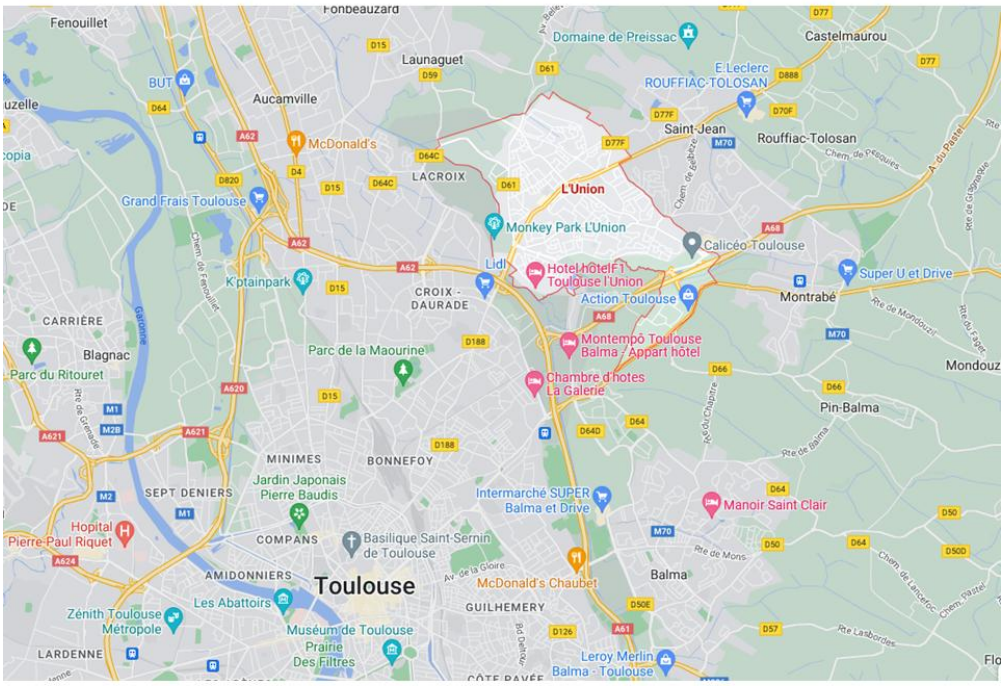
- **Éléments de contexte**

  Comptant 12194 habitants (selon les données de l'INSEE 2018), pour une superficie de 687 hectares. Le territoire de la commune de l'Union se rattache au secteur est de l'agglomération toulousaine, en rive droite de la vallée de l'Hers-Mort. Cette position de la commune qui s'étend à la fois sur la plaine et le pied des coteaux suivant une direction sud-ouest/nord-est, la succession de plusieurs vallons orientés dans le sens opposé, rendent la lecture de la morphologie du territoire complexe. Le dénivelé présente une cinquantaine de mètres suivant un axe sud-est/nord-ouest. La vallée de la Sausse limite le territoire au sud.

  Bien que faisant partie de l'entité paysagère des Coteaux du Lauragais, l'Union, commune de l'aire d'attraction de Toulouse, est située dans son pôle urbain, en banlieue est de Toulouse. Elle est membre de l'intercommunalité de Toulouse Métropole. La commune de L'Union se situe en première couronne et la quasi-totalité de son territoire est aujourd'hui urbanisé.

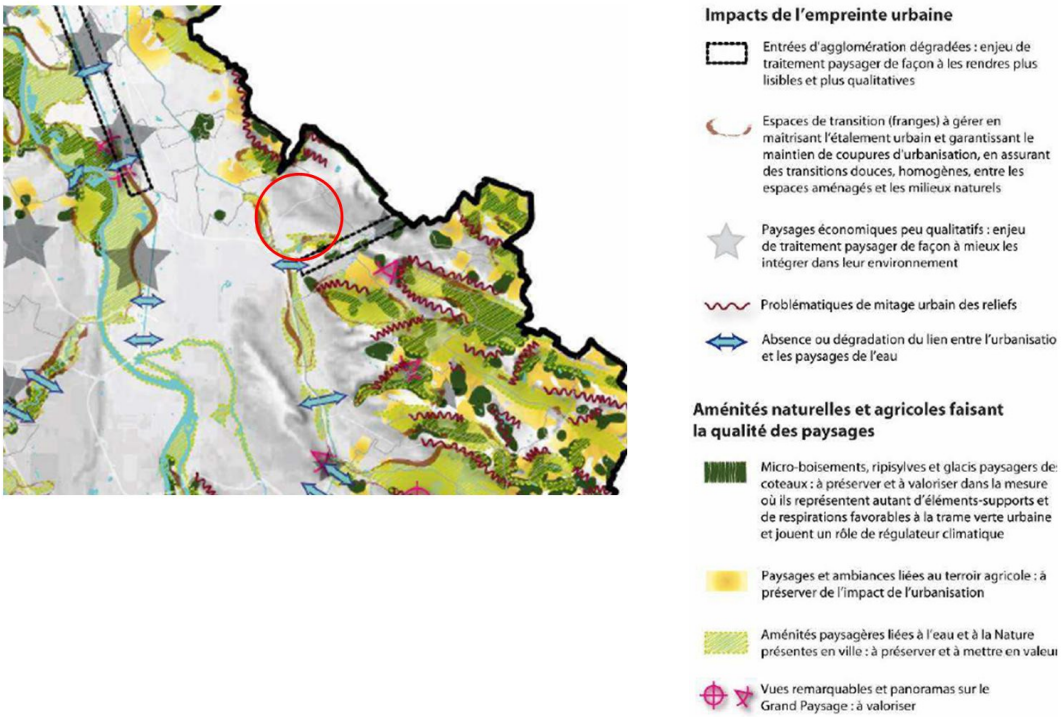
  La commune de l'Union fait partie du SCoT de la grande agglomération, approuvé le 15 juin 2012 et révisé en date du 27 avril 2017. Il est, depuis janvier 2018, en cours de révision.

- **Localisation de la commune de l'Union**



- **Paysages et patrimoine bâti**

Le territoire communal appartient à l'unité paysagère des Coteaux sud-est du Lauragais.



Etat Initial de l'Environnement – Even Conseil/Biotope – 2016/2017

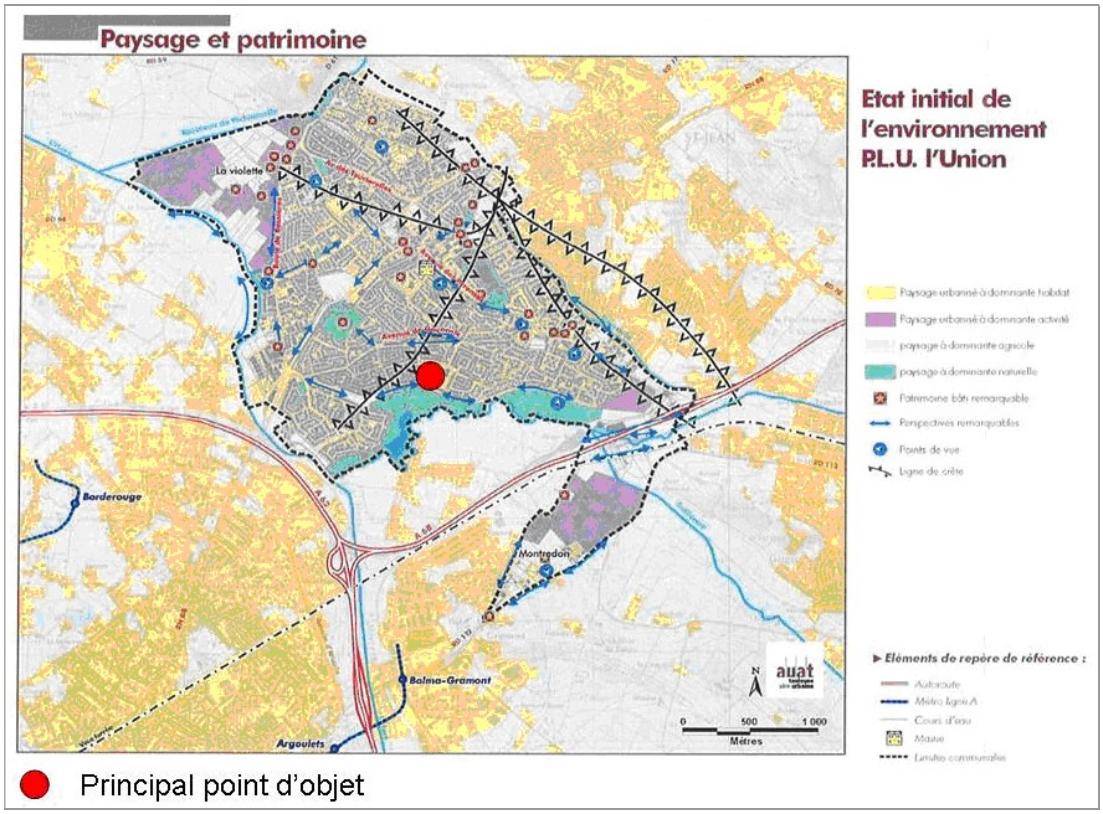
La commune possède des paysages plutôt urbains (habitat pavillonnaire à flancs de coteaux), de nombreux parcs et aménagements publics ainsi qu'un espace naturel le long de la Sausse, au sud du territoire, dont la qualité paysagère est reconnue dans différentes études (SCOT, volet paysager du PLUI-H).

La commune présente de nombreux bâtiments et ouvrages de caractères :

- le château de Malpagat au sein du parc de même nom, témoigne de la qualité de l'architecture traditionnelle toulousaine,
- les demeures traditionnelles, entourées de vastes jardins, dans les hameaux anciens de Belbèze et de Cornaudric,
- l'église Saint-Jean Baptiste, dont la façade est ornée d'un Cèdre du Liban,
- la mairie et sa place sur laquelle se trouvent un olivier âgé de plusieurs centaines d'années et une croix cathare,
- d'anciens bâtiments de fermes bourgeoises, dont certains, accompagnés d'un pigeonnier,
- le manoir et la ferme de la Belle Hôtesse,
- l'édifice des halles,

(…)

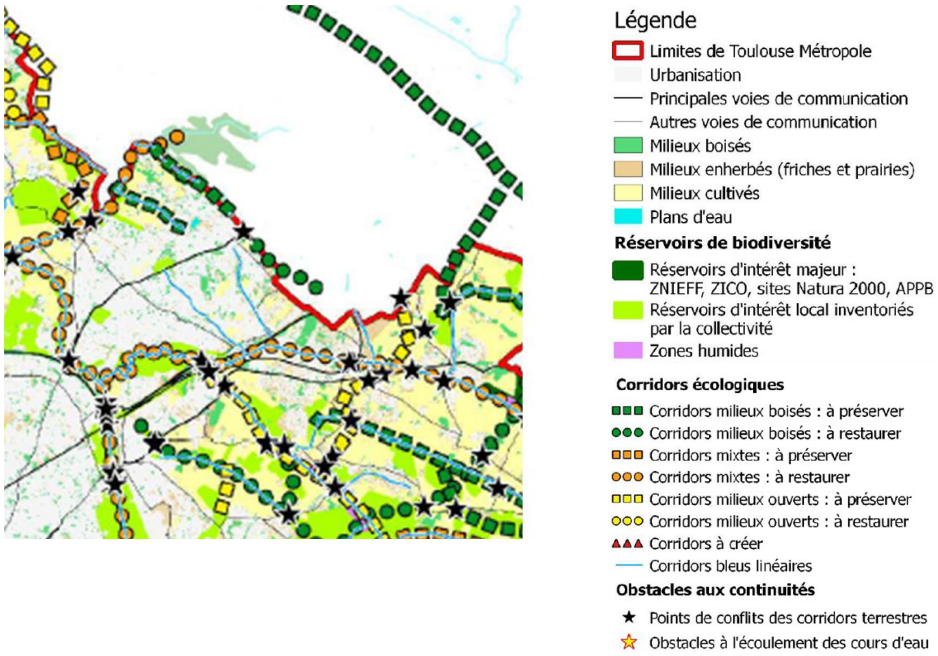
En terme de patrimoine architectural protégé au titre de la loi du 31 décembre 1913 relative à la protection des monuments historiques, la commune est uniquement concernée par le débordement de la protection du domaine de Miremont à Launaguet, qui est classé Monument Historique depuis le 21 décembre 1984. Il bénéficie à ce titre d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon.



Extrait rapport de présentation du PLU de l'Union

- **Richesses écologiques**

  Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques sont principalement localisés le longs du cours d'eau de la Sausse. La cartographie ci-dessous fait apparaître différents éléments présents sur le territoire communal.

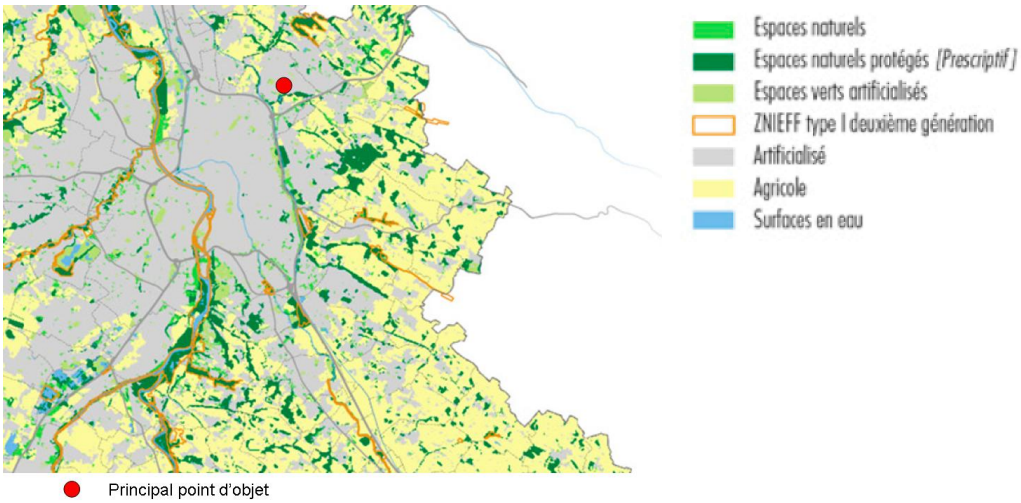


Etat Initial de l'Environnement – Even Conseil/Biotope – 2016/2017

On note également les protections réglementaires suivantes :

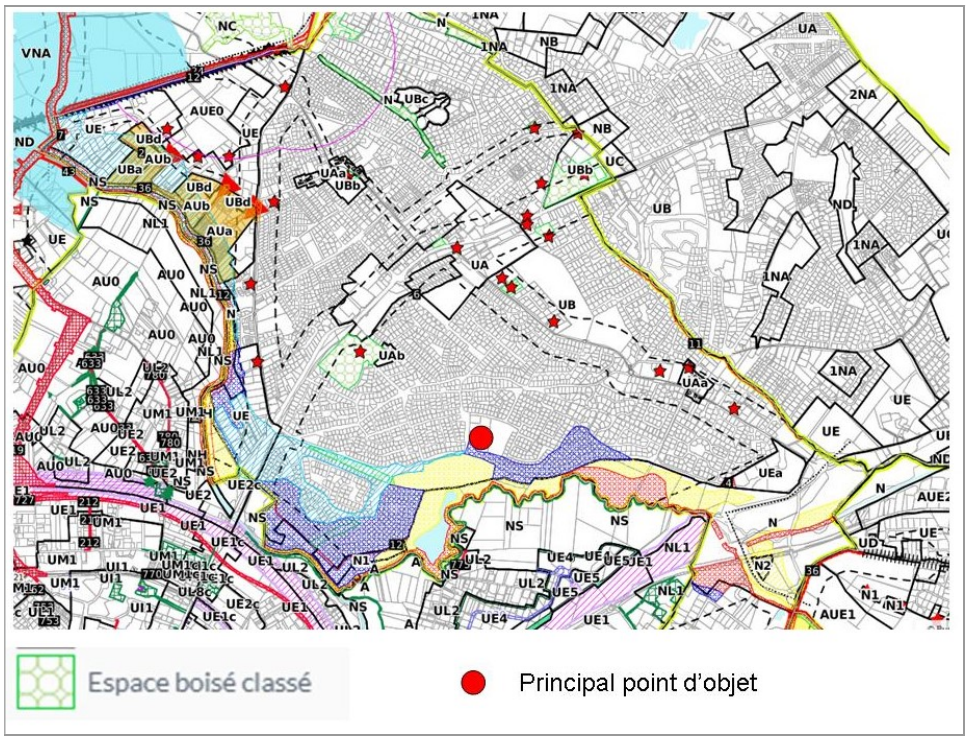
- **Une zone de protection et d'intérêt écologique :**

  La vallée de la Sausse classée en tant qu'Espace Naturel Protégé au SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine est aussi identifiée comme continuité écologique à restaurer.



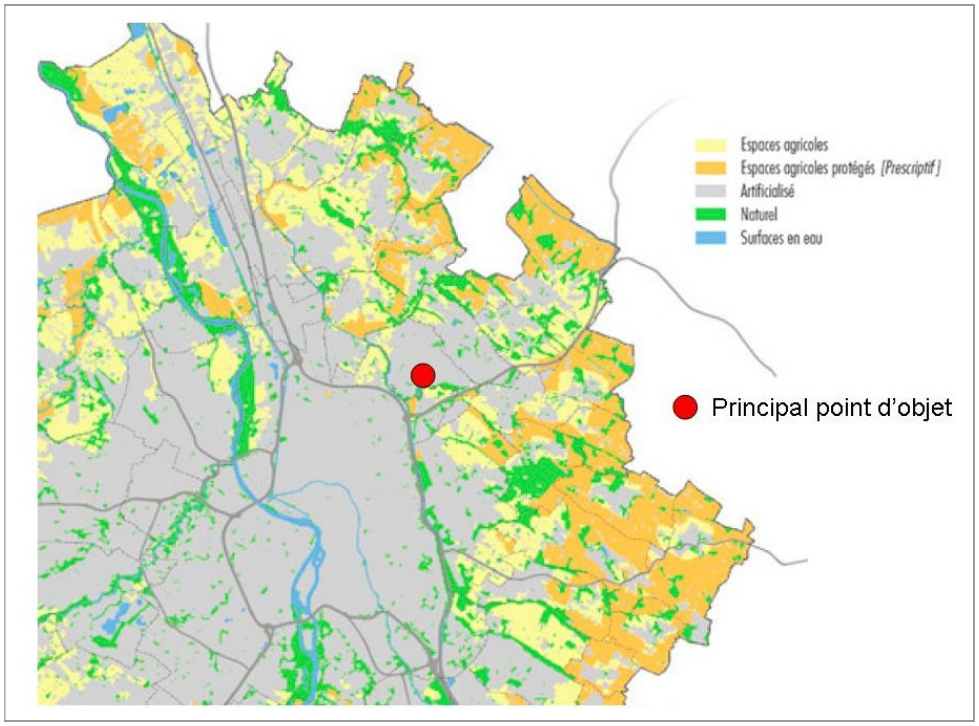
Les espaces naturels, extrait du DOO du SCOT Grande agglomération toulousaine P16 (2017).

Parallèlement à ces dispositions réglementaires, le PLU a matérialisé des Espaces Boisés Classés (EBC) permettant de préserver ces espaces de l'urbanisation illustrés dans la cartographie ci-dessous.

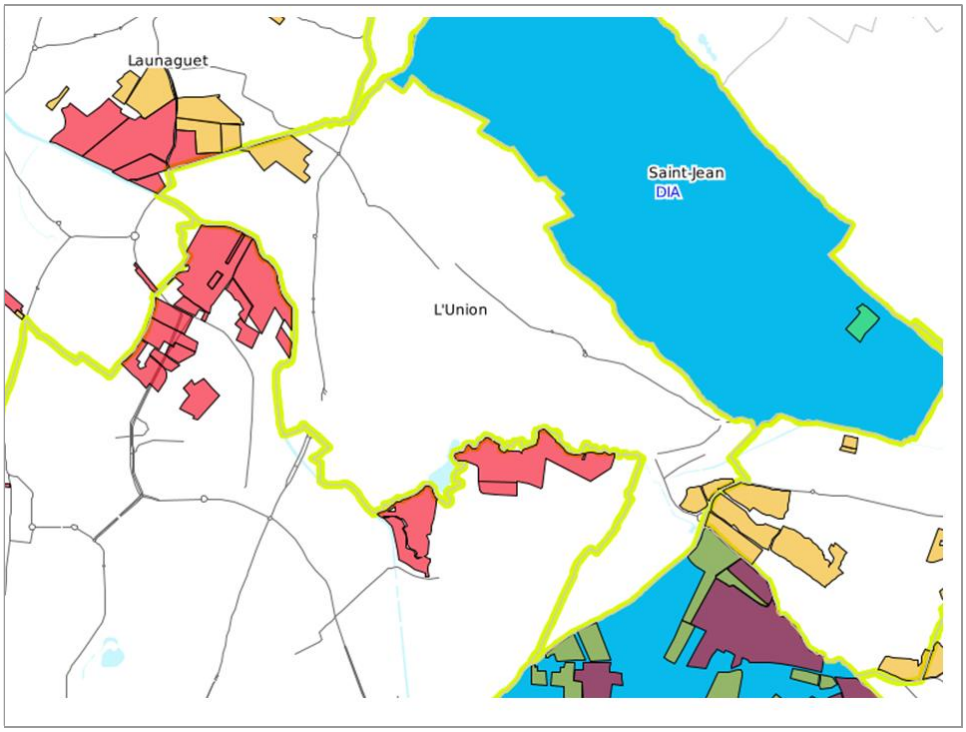


- **Enjeux agricoles**

La commune n'accueille pratiquement plus d'activité agricole dans la mesure où la quasi-totalité du territoire est aujourd'hui urbanisé. On note cependant une zone agricole au nord du territoire, en limite de la commune de Launaguet.



Les espaces agricoles, extrait du DOO du SCOT Grande agglomération toulousaine p14 (2017).

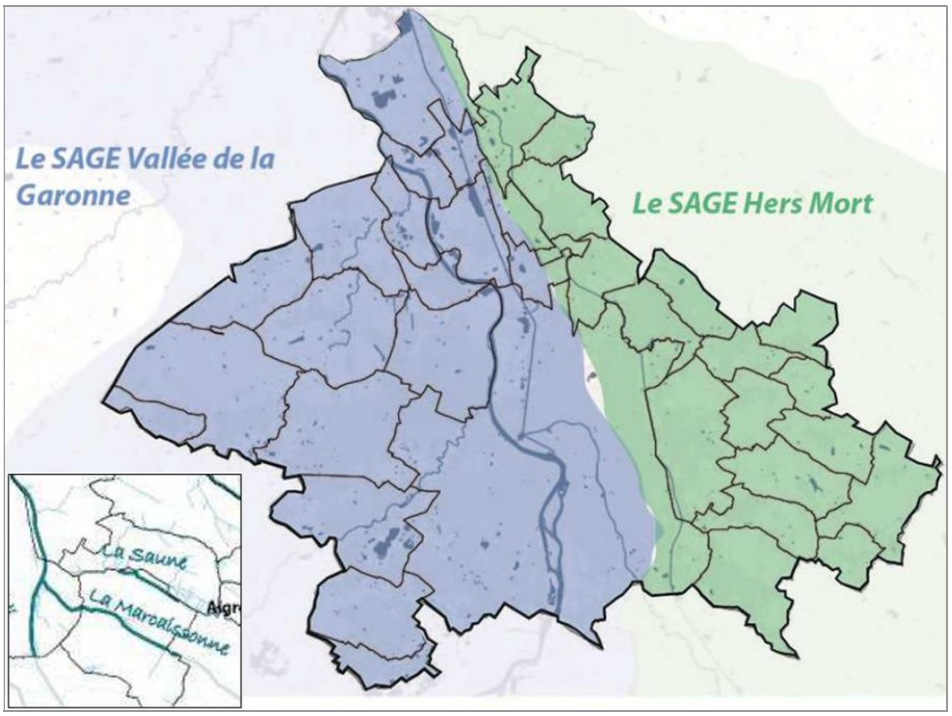


- **Consommation des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers**

  Après analyse de la donnée de travail provisoire en date de janvier 2022 issus de l'OCSGE 209 et permettant de définir les espaces urbanisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers, il s'avère qu'aucun des points d'objets de la procédure n'impacte un ENAF.

- **Gestion de la ressource en eau**

  La commune de l'Union, établie sur des coteaux molassiques, est située dans le bassin versant de la vallée de l'Hers-Mort.



Le réseau hydrographique est relativement présent sur la commune ; la Sausse constitue le principal cours d'eau.

La nappe alluviale est vulnérable dans la plaine de l'Hers-Mort. Le territoire est couvert par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Hers-Mort Girou, approuvé le 17 mai 2018.

L'état des masses d'eau superficielles présentes sur le territoire a été évalué en 2013 dans le cadre de l'état des lieux préparatoire au SDAGE 2016-2021. La Sausse présente un état écologique moyen et un état chimique bon.

- **Eaux pluviales:**

Il existe un zonage d'assainissement des eaux pluviales sur la commune. Un Règlement du Service Public de l'assainissement des Eaux Pluviales existe sur l'Union permettant ainsi de garantir la bonne gestion des eaux pluviales. Un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales métropolitain doit également être réalisé prochainement

- **Assainissement des eaux usées**

Le territoire de l'Union est totalement couvert par un système d'assainissement collectif (cf.carte ci-dessous).

Le système de traitement des eaux usées est intercommunal. Les eaux usées de l'Union sont traitées par la station d'épuration de Ginestous à Toulouse.

Le zonage d'assainissement opposable de la métropole est issu des zonages communaux, datant du début des années 2000.

Un schéma directeur d'assainissement, réalisé en 2019, a été approuvé avec les hypothèses du PLUI-H annulé. Le système de traitement est en mesure de faire face à l'augmentation des quantités d'eaux usées produites sur le territoire liée à l'augmentation de la population ou à ces nouvelles activités.

Le territoire communal ne présente pas d'insuffisance pour le développement de l'assainissement.



- **Alimentation en eau potable**

  Aucun captage destiné à l'alimentation humaine n'est présent sur la commune. L'Union est alimentée en eau potable via un système d'alimentation intercommunal.

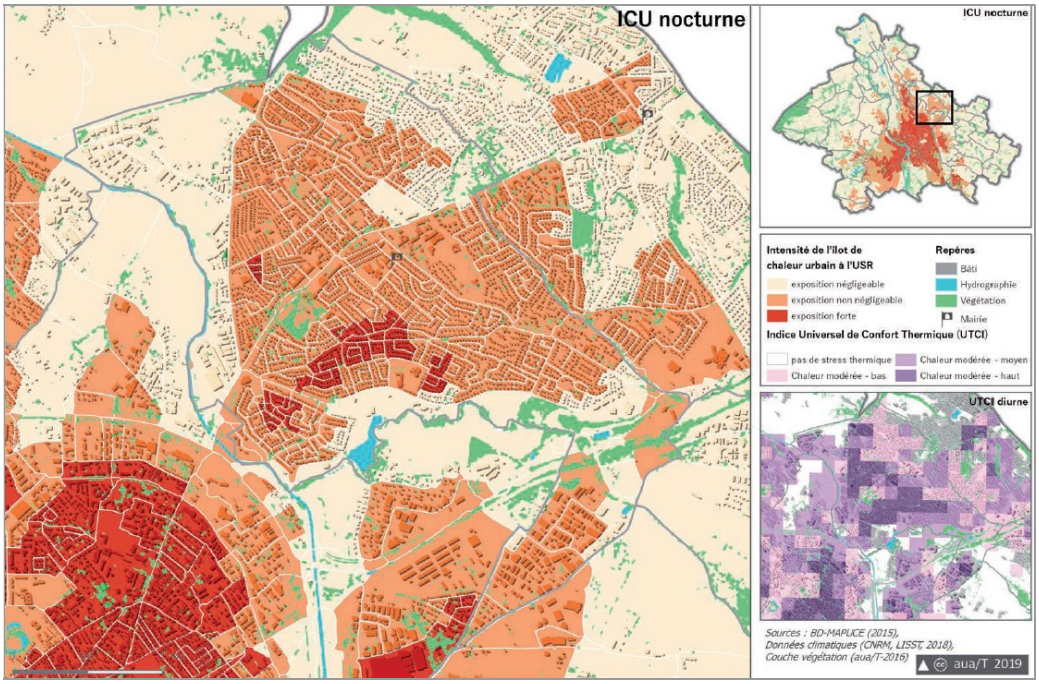
  Le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable réalisé en 2015 permet de faire face à l'augmentation de la demande en eau potable sur le secteur lié à l'augmentation de la population ou à ces nouvelles activités.

  La quantité de l'eau distribuée est conforme aux normes de potabilité (données RPQS 2020). Le taux de conformité est de 100 % en 2020.

  La commune de l'Union est desservie en eau potable et ne présente pas d'insuffisance pour le développement de l'alimentation en eau potable.

- **Climat-énergies**

  Le territoire communal de l'Union est confronté au phénomène d'îlot de chaleur urbain nocturne, en particulier dans le centre ville.

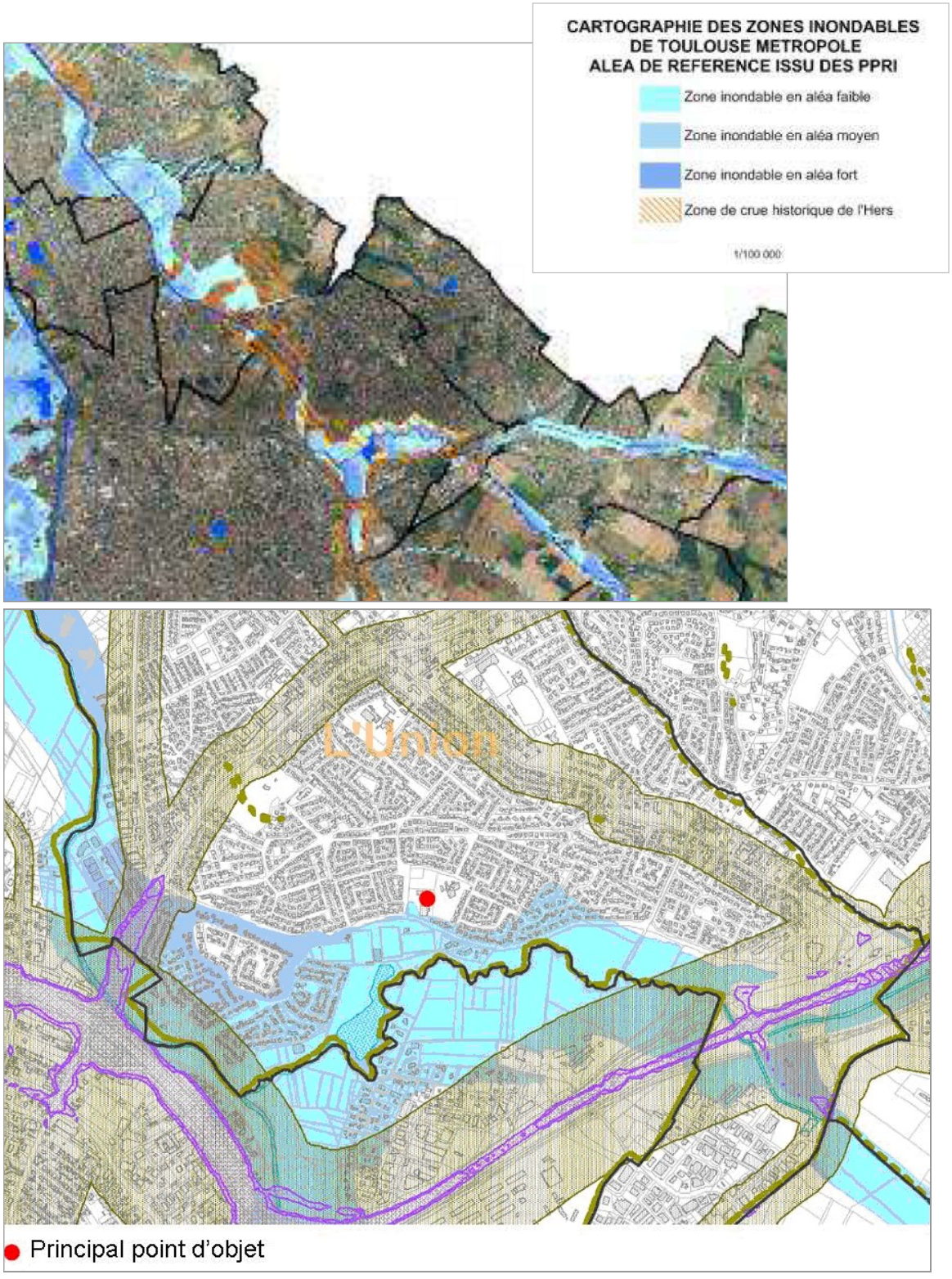


- **Risques et nuisances**

  - Sur le territoire communal de l'Union, le Plan de Prévention des Risques Naturels – risques Inondations Sausse a été approuvé le 21 juin 2004.

- **Risque inondation :**

  La commune de l'Union est donc soumise au risque inondation le long du cours d'eau de la Sausse. Il est présent dans quelques secteurs urbanisés localisés au sud de la commune (aléa moyen à fort).



Etat Initial de l'Environnement – Even Conseil/Biotope – 2016/2017

- **<u>Risque Ruissellement :</u>**

  Le bassin de l'Hers-Mort et du Girou, qui a connu une forte croissance depuis plus de 20 ans, les réseaux pluviaux captent les eaux des zones imperméabilisées et les rejettent en un point dans les cours d'eau.

Cette concentration de l'écoulement provoque en période d'orage des montées d'eau brutales dans les cours d'eau récepteurs. Ainsi, on constate sur les ruisseaux à forte pente de l'agglomération toulousaine, des phénomènes d'érosion à l'aval des rejets pluviaux, qui engendrent des dégâts ou des menaces sur les aménagements et les habitations…

Afin de maîtriser, le SAGE a établi une cartographie des bassins les plus sensibles au risque de ruissellement urbain (illustration ci-dessous). On constate ainsi que de nombreux bassins versants de petits affluents présents sur le territoire métropolitain présentent une forte sensibilité au phénomène de ruissellement.

Ainsi, les bassins versants « Pichounelle », « Gilet », « Marquisat » et Borde Neuve » , ont été identifiés par le SAGE comme bassins versant sensibles au ruissellement urbain susceptibles d'avoir des conséquences sur la Sausse.

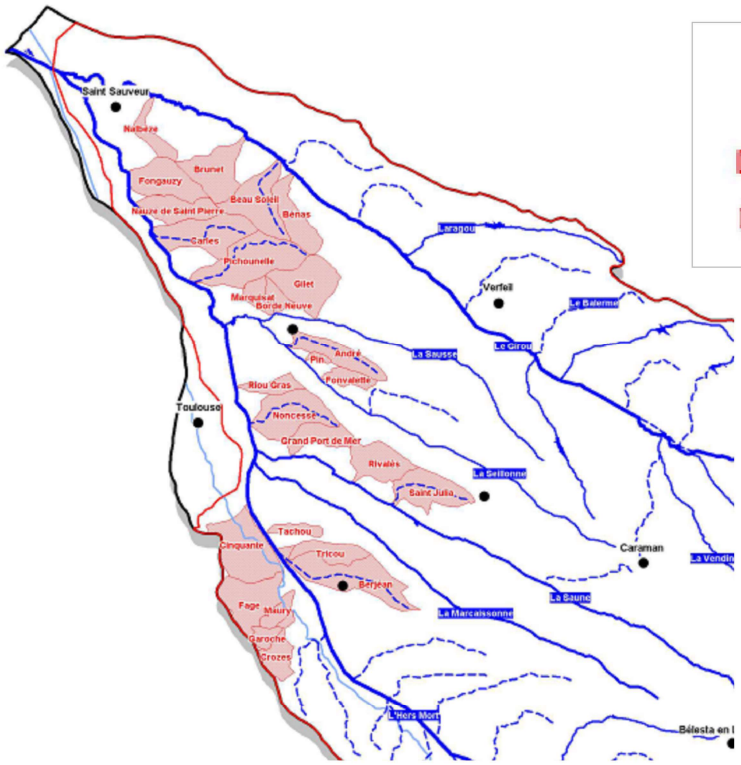


Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux Hers-Mort - Girou

PAGD

E12.1 - Bassins versants sensibles au ruissellement urbain

- **<u>Risque sécheresse</u>**

  - Sur le territoire communal de l'Union, le Plan de Prévention des Risques Sécheresse a été approuvé le 30 août 2005.

- **<u>ICPE, risques Transports de matières dangereuses et bruit :</u>**

  Aucune ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumise à déclaration n'est recensée sur la commune.

  La RM88, la RM61, la RM64c, la RM 59, la RM59 et le chemin du Merle sont classés en tant que voies bruyantes (catégorie 3 et 4) en raison du trafic journalier non négligeable qu'elles supportent.

- **Sols pollués :**

  Un recensement des sites pollués, indépendant de l'inventaire national Basol, a été réalisé par les services de Toulouse Métropole. Ce recensement découle de l'Inventaire Historique Urbain (IHU), qui a été finalisé en 2016 sur la métropole toulousaine. L'IHU recense, à partir de toutes les archives disponibles, les actions polluantes sur un territoire de manière plus précise (à la parcelle) que l'inventaire Basol.

  Pour l'élaboration du PLUiH, les données ont été triées afin de ne faire ressortir que les activités polluantes les plus importantes, où les risques sont accrus, en retirant les sites non opportuns. La cartographie qui en est issue figure ci-dessous pour le territoire de l'Union.

Cartographie Inventaire historique urbain des sites pollués ou potentiellement pollués

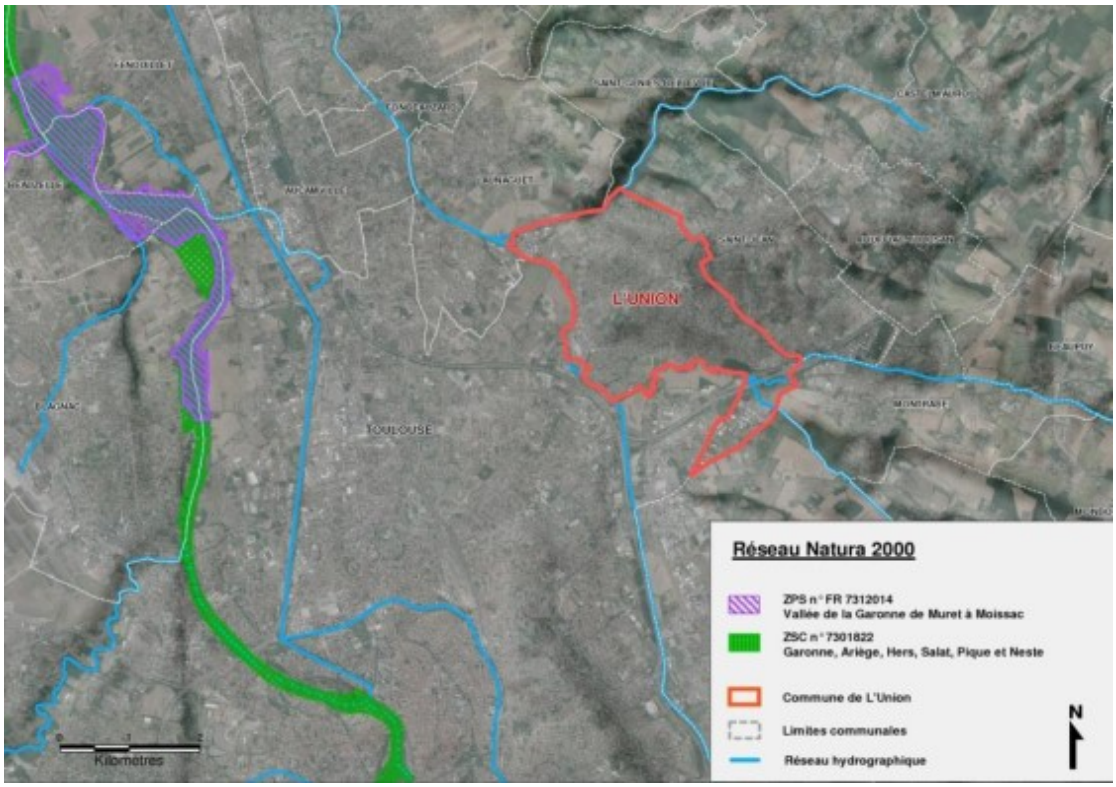


- **Natura 2000**

  La commune de L'UNION ne possède pas de site Natura 2000 sur son territoire. Néanmoins, deux sites de protection se situent 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.



Localisation de la commune de l'Union par rapport aux sites Natura 2000

3.2. Incidences du point d'objet 1 / Permettre le renouvellement urbain sur le site du centre commercial Lidl / Création d'un sous-secteur Ube

- **Présentation succincte :**

  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...).

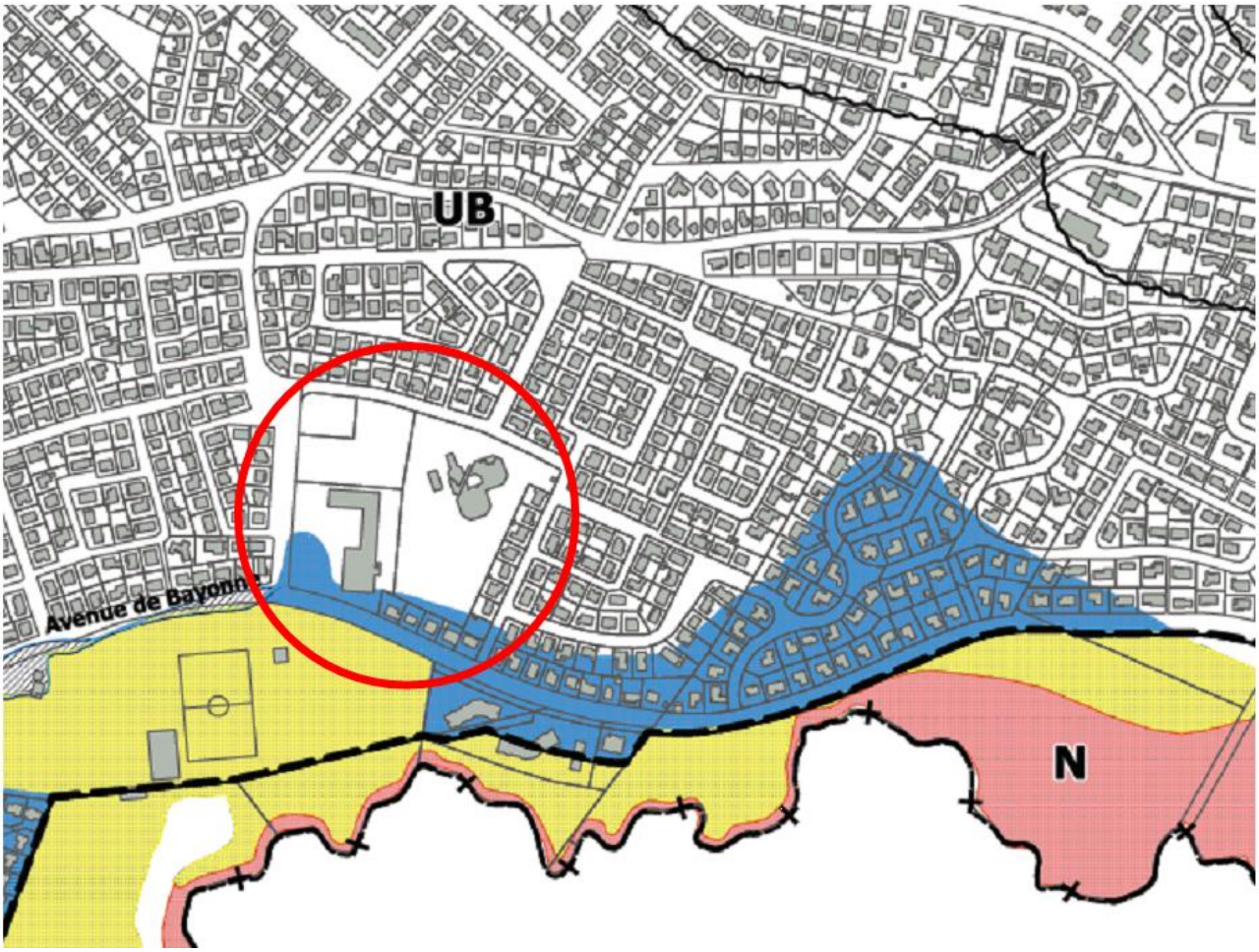
  L'enseigne principale souhaitant s'agrandir (à travers une opération de démolition-reconstruction phasée dans le temps), la commune propose de mettre en valeur ce foncier stratégique en augmentant les droits à construire afin d'accueillir de l'habitat sous forme de logements collectifs.

  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.

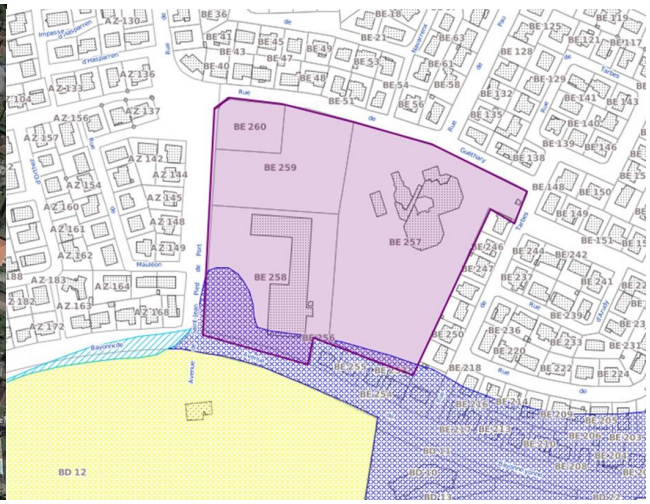
  Actuellement, le site est situé en zone UB mixte avec une hauteur de construction fixée à 7 mètres, un coefficient d'emprise au sol fixé à 50 % et un pourcentage d'espace vert fixé à 30 % par unité foncière.

  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.

- **Localisation :**







Enjeux environnementaux en terme d'agriculture, de biodiversité, de paysage, de patrimoine bâti, de risques, de nuisances et de consommation foncière	Incidences de la modification au regard des enjeux environnementaux identifiés
Paysages et patrimoine : Les éléments de paysages et de bâtis patrimoniaux ont été pris en compte au PLU, cf cartographies précédentes.	La modification n'a pas pour objet de modifier les protections et outils de valorisation du patrimoine bâti et naturel. Le site concerné ne comporte aucune protection patrimoniale ou environnementale. La création d'un sous-secteur UBe n'aura donc pas d'impact sur le patrimoine et les paysages.
Richesses écologiques : Les zones U jouxtent en différents endroits des milieux boisés ou des espaces de biodiversité.	Le site concerné se situe dans l'espace urbanisé de la commune de L'Union, au sud du territoire, le long de l'avenue de Bayonne. Le site est par ailleurs situé en espace artificialisé et ne consomme pas d'ENAF. Il ne détériore aucun espace boisé mais comporte un espace vert de qualité qui a vocation a être protégé au moyen d'un EVP (Espace Vert Protégé). La modification instaure donc un outil de protection environnementale aujourd'hui absent.
Gestion de la ressource en eau : Aucun captage destiné à l'alimentation humaine n'est présent sur la commune. L'Union est alimentée en eau potable via un système d'alimentation intercommunal. Tout le territoire communal est desservi par l'assainissement collectif. Les bassins versants « Pichounelle », « Gilet », « Marquisat » et Borde Neuve » ont été identifiés par le SAGE comme bassins versants sensibles au ruissellement urbain susceptibles d'avoir des conséquences sur la Sausse.	Le site concerné se situe dans l'espace urbanisé de la commune de l'Union, au sud du territoire.. La modification n'aura donc pas d'impact notable sur la gestion de la ressource en eau.
Climat et énergies : La majeure partie du territoire situé de part et d'autre de la RM88 est concerné par le phénomène d'îlot de chaleur urbain nocturne.	La création du sous-secteur UBe n'est pas de nature à modifier le climat ni la qualité de l'air du secteur dans la mesure où il ne vise qu'à accompagner le renouvellement urbain dans un secteur déjà fortement urbanisé.

Enjeux environnementaux en terme d'agriculture, de biodiversité, de paysage, de patrimoine bâti, de risques, de nuisances et de consommation foncière	Incidences de la modification au regard des enjeux environnementaux identifiés
Risques-nuisances : La limite communale sud du territoire est impactée par un risque fort d'inondation par débordement et principalement classée en zone U et N. Les zones U sont traversées par la RM88, la RM61, la RM64c, la RM 59, la RM59 et le chemin du Merle qui sont classées en tant que voies bruyantes (catégories 3 et 4) en raison du trafic journalier non négligeable qu'elles supportent. L'inventaire Basol indique la présence de quelques sites pollués ou potentiellement pollués.	La création du sous-secteur UAe n'entraînera pas l'exposition de nouvelles personnes à un risque fort d'inondation ou de pollution du sol. Seule une petite partie de la parcelle BE 258 est concerné par un risque d'inondation (aléa fort, actuel parking du Lidl). A cet effet, l'article UB2.6 stipule : *En zone inondable de crue historique (en bleu hachuré au plan graphique) : la construction de bâtiments nouveaux et l'extension des bâtiments existants tels que définis en § 3.2 et 3.3 du PPR pour la zone d'aléa faible à moyen en zone urbanisée (bleue), sont autorisées sous réserve que le premier plancher soit surélevé de 30 centimètres par rapport au terrain naturel et que la construction soit implantée dans le sens de l'écoulement des eaux.* Le futur sous-secteur UBe n'est pas concerné par la nuisance Bruit.
Natura 2000 : Comme précédemment démontré, lors de l'analyse globale du territoire, la zone Natura 2000 ne se situe pas en proximité des secteurs de renouvellement urbain.	Compte tenu de la distance des sites du réseau Natura 2000 par rapport au territoire (plus de 5 kilomètres), les modifications apportées par la présente procédure n'auront aucun effet sur les espaces et espèces protégés au titre la directive européenne 92/43/CEE sur la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages, instituant le réseau Natura 2000

3.3. Incidences du point d'objet 2 / Instauration d'outils réglementaires en faveur du logement social - modification de l'article 2 des zones UA et UB

- **Présentation succincte :**

  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.

- **Localisation :**

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

Enjeux environnementaux en terme d'agriculture, de biodiversité, de paysage, de patrimoine bâti, de risques, de nuisances et de consommation foncière	Incidences de la modification au regard des enjeux environnementaux identifiés
Paysages et patrimoine : Les éléments de paysages et de bâtis patrimoniaux ont été pris en compte au PLU, cf cartographies précédentes.	La modification n'a pas pour objet de modifier les protections et outils de valorisation du patrimoine bâti et naturel. La modification n'aura donc pas d'impact sur le patrimoine et les paysages.
Richesses écologiques : Les zones U jouxtent en différents endroits des milieux boisés ou des espaces de biodiversité.	L'outil SPL concerne les zones urbaines mixtes où sont autorisés les logements. Il ne s'applique pas dans les zones naturelles ou agricoles du PLU. La procédure n'aura pas d'impact sur les sites de protection de l'environnement (EBC…). L'outil SPL s'appliquera aux fonciers constructibles (zone U du PLU) en ENAF La modification n'aura donc pas d'impact notable sur l'enjeu lié aux richesses écologiques.
Gestion de la ressource en eau : Aucun captage destiné à l'alimentation humaine n'est présent sur la commune. L'Union est alimentée en eau potable via un système d'alimentation intercommunal. Tout le territoire communal est desservi par l'assainissement collectif. Les bassins versants « Pichounelle », « Gilet », « Marquisat » et Borde Neuve » ont été identifiés par le SAGE comme bassins versants sensibles au ruissellement urbain susceptibles d'avoir des conséquences sur la Sausse.	La majoration du SPL de 35 à 40 % n'aura pas d'impact sur la gestion de la ressource en eau déjà planifiée pour l'accueil de population du PLU.
Climat et énergies : La majeure partie du territoire situé de part et d'autre de la RM88 est concerné par le phénomène d'îlot de chaleur urbain nocturne.	L'outil SPL n'a aucun impact significatif sur le climat. Il n'est pas de nature à modifier le climat et la qualité de l'air dans al mesure où il ne vise qu'à accompagner la croissance du parc de résidence prévue au PLU par une part de logements locatifs sociaux.

Enjeux environnementaux en terme d'agriculture, de biodiversité, de paysage, de patrimoine bâti, de risques, de nuisances et de consommation foncière	Incidences de la modification au regard des enjeux environnementaux identifiés
Risques-nuisances : La limite communale sud du territoire est impactée par un risque fort d'inondation par débordement et principalement classée en zone U et N. Les zones U sont traversées par la RM88, la RM61, la RM64c, la RM 59, la RM59 et le chemin du Merle qui sont classées en tant que voies bruyantes (catégories 3 et 4) en raison du trafic journalier non négligeable qu'elles supportent. L'inventaire Basol indique la présence de quelques sites pollués ou potentiellement pollués.	Le SPL n'intervient qu'en accompagnement de la programmation d'opérations de logements déjà prévue au PLU. Ainsi il n'entraînera pas l'exposition de nouvelles personnes à un risque fort d'inondation ou de pollution du sol. De même, le SPL sera mis en place dans des espaces soumis à la nuisance Bruit mais il n'augmentera pas son impact. Les mesures d'isolation acoustique restent applicables.
Natura 2000 : Comme précédemment démontré, lors de l'analyse globale du territoire, la zone Natura 2000 ne se situe pas en proximité des secteurs de renouvellement urbain	Compte tenu de la distance des sites du réseau Natura 2000 par rapport au territoire (plus de 5 kilomètres), les modifications apportées par la présente procédure n'auront aucun effet sur les espaces et espèces protégés au titre la directive européenne 92/43/CEE sur la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages, instituant le réseau Natura 2000

3.4. Incidences du point d'objet 3 / Instauration d'outils réglementaires en faveur du logement social – instauration d'ERL (Emplacements Réservés Logements)

- **Présentation succincte :**

  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.

- **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.



wEnjeux environnementaux en terme d'agriculture, de biodiversité, de paysage, de patrimoine bâti, de risques, de nuisances et de consommation foncière	Incidences de la modification au regard des enjeux environnementaux identifiés
Paysages et patrimoine : Les éléments de paysages et de bâtis patrimoniaux ont été pris en compte au PLU, cf cartographies précédentes.	La modification n'a pas pour objet de modifier les protections et outils de valorisation du patrimoine bâti et naturel. La modification n'aura donc pas d'impact sur le patrimoine et les paysages.
Richesses écologiques : Les zones U jouxtent en différents endroits des milieux boisés ou des espaces de biodiversité.	L'outil ERL concerne des parcelles ciblées en zone UA. Il ne s'applique pas dans les zones naturelles ou agricoles du PLU. La procédure n'aura pas d'impact sur les sites de protection de l'environnement (EBC…). La modification n'aura donc pas d'impact notable sur l'enjeu lié aux richesses écologiques.
Gestion de la ressource en eau : Aucun captage destiné à l'alimentation humaine n'est présent sur la commune. L'Union est alimentée en eau potable via un système d'alimentation intercommunal. Tout le territoire communal est desservi par l'assainissement collectif. Les bassins versants « Pichounelle », « Gilet », « Marquisat » et Borde Neuve » ont été identifiés par le SAGE comme bassins versants sensibles au ruissellement urbain susceptibles d'avoir des conséquences sur la Sausse.	L'instauration d'ERL n'aura pas d'impact sur la gestion de la ressource en eau déjà planifiée pour l'accueil de population du PLU.
Climat et énergies : La majeure partie du territoire situé de part et d'autre de la RM88 est concerné par le phénomène d'îlot de chaleur urbain nocturne.	L'outil ERL n'a aucun impact significatif sur le climat. Il n'est pas de nature à modifier le climat et la qualité de l'air dans al mesure où il ne vise qu'à accompagner la croissance du parc de résidence prévue au PLU par une part de logements locatifs sociaux.
Risques-nuisances : La limite communale sud du territoire est impactée par un risque fort d'inondation par débordement et principalement classée en zone U et N. Les zones U sont traversées par la RM88, la RM61, la RM64c, la RM 59, la RM59 et le chemin du Merle qui sont classées en tant que voies bruyantes (catégories 3 et 4) en raison du trafic journalier non négligeable	L'outil ERL n'intervient qu'en accompagnement de la programmation d'opérations de logements déjà prévue au PLU. Ainsi il n'entraînera pas l'exposition de nouvelles personnes à un risque fort d'inondation ou de pollution du sol. De même, les ERL seront mis en place dans des espaces soumis à la nuisance Bruit mais ils n'augmenteront pas son impact. Les

wEnjeux environnementaux en terme d'agriculture, de biodiversité, de paysage, de patrimoine bâti, de risques, de nuisances et de consommation foncière	Incidences de la modification au regard des enjeux environnementaux identifiés
qu'elles supportent. L'inventaire Basol indique la présence de quelques sites pollués ou potentiellement pollués.	mesures d'isolation acoustique restent applicables.
<u>Natura 2000 :</u> Comme précédemment démontré, lors de l'analyse globale du territoire, la zone Natura 2000 ne se situe pas en proximité des secteurs de renouvellement urbain	Compte tenu de la distance des sites du réseau Natura 2000 par rapport au territoire (plus de 5 kilomètres), les modifications apportées par la présente procédure n'auront aucun effet sur les espaces et espèces protégés au titre la directive européenne 92/43/CEE sur la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages, instituant le réseau Natura 2000