RAPPORT
CONCLUSIONS ET AVIS
ANNEXES

SUITE A

L'ENQUETE PUBLIQUE

AYANT POUR OBJET

LA MODIFICATION N°4 DU PLU

DE LA

COMMUNE DE L'UNION 31240

Daniel Astruc
Commissaire enquêteur
Le 7 février 2023

3 3ème partie – ANNEXES

3.1 Annexe 1 : dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier annexé est composé de :

Un rapport de présentation incluant
- une notice explicative des changements envisagés de 22 pages comprenant un extrait des pièces réglementaires (graphiques et écrites) présentant les modifications apportées
- une notice des incidences sur l'environnement de 28 pages.

Les pièces administratives relatives à la procédure dont
- L'arrêté de mise en œuvre de la 4ème modification du PLU de la commune de l'Union
- L'avis d'enquête publique
- La désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal administratif
- Les certificats d'affichage avec photos de l'affichage sur les sites
- Les publications presse
- les avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et des personnes publiques associées.

3.2 Annexe 2 : les registres

Registres de l'Union et de Toulouse Métropole

registre de l'Union.pdf

registre de Toulouse Métropole

Registre dématérialisé

Registre Numérique dEnquete publique.

écran registre dématérialisé.pdf

Les observations déposées lors des permanences à l'Union et en pièce jointe dans le registre dématérialisé

registre l'Union Requête LIDL auprès

registre dématérialisé PJ Mm

registre dématérialisé PJ M P

registre dématérialisé PJ M P

registre dématérialisé PJ M

registre l'Union sogem contribution

3.3 Le rapport de synthèse et mémoire en réponse

Le rapport de synthèse intégral comprenant les questions du commissaire enquêteur et les réponses de Toulouse Métropole

PV_synthèse_
L'Union.pdf

Fait à Castres, le 7 février 2023

Daniel Astruc
Commissaire enquêteur

Copie d'écran du registre dématérialisé mis à disposition du public pendant l'enquête publique

Patrick CASTAN
19 rue de Soumoulou
31240 L UNION

Le 20 décembre 2022

Contribution à l'Enquête d'utilité publique pour la 4ème modification du PLU de L'Union

La présente contribution concerne exclusivement le « point d'objet n°1 : Création d'un sous-secteur UBe ».

1- Remarques sur la création d'un espace vert

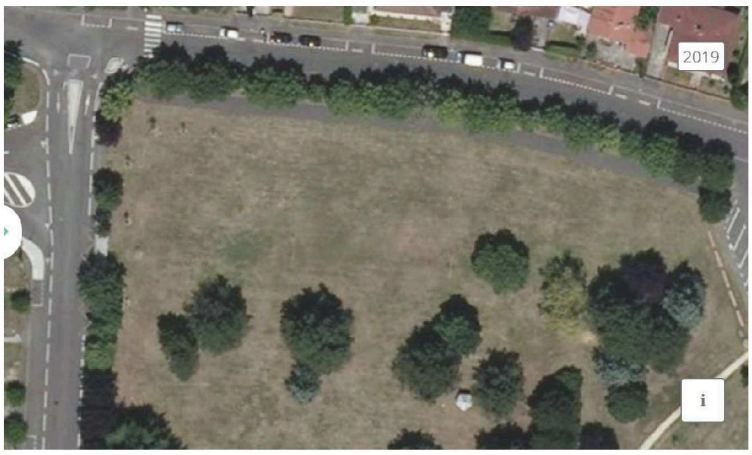
Qu'elle est la valeur réglementaire de la création d'un Espace vert protégé quand on prévoit en même temps d'autoriser des constructions en R+3 de hauteur de 12 mètres ? On peut penser que le moment venu, la commune autorisera la construction d'un immeuble sur l'espace vert protégé moyennant de ne pas détruire les végétaux historiques du fond de la parcelle BE 259.

En 2018, la commune a commencé la destruction de l'espace vert existant pour créer une nouvelle voirie parallèle à la rue de Guétary pourtant largement dimensionnée. Comment peut-on croire que la même commune protège un espace vert qu'elle vient de bétonner et qu'elle veut classer en zone constructible en R+3 ?

Vue aérienne de l'espace vert avant la création d'une voirie supplémentaire :

source IGN 2012

Vue aérienne de l'espace vert après la création d'une voirie supplémentaire :



Source IGN 2019

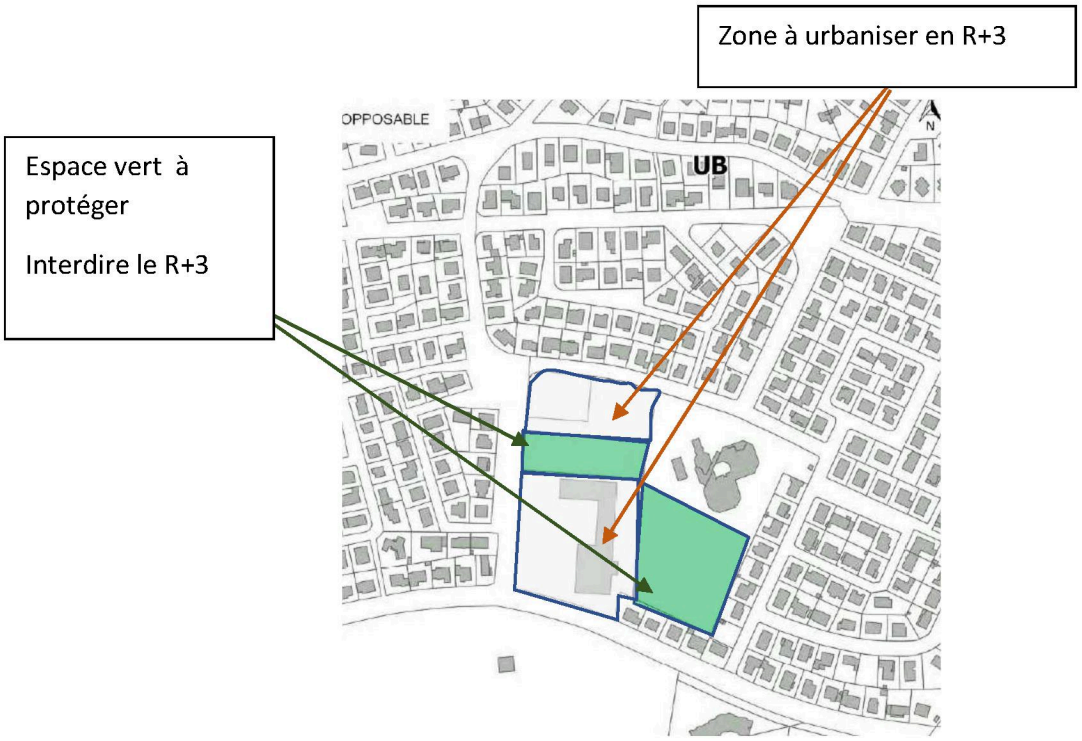
Source Patrick Castan 2022

Les photos ci-dessus illustrent la destruction entamée d'un espace vert pour construire une voirie en parallèle d'une rue suffisamment dimensionnée pour tous les moyens de déplacement.

Une protection pertinente devrait concerner exclusivement la zone boisée de la parcelle BE 259 et la zone non urbanisée de la parcelle BE 257. Pour être efficace ces zones devraient être exclues de la zone UBe qui autorise des constructions en R+3.

Il serait préférable d'autoriser la construction en R+3 en bordure de la rue de Guétary et de positionner les espaces verts à l'arrière des voies de circulation.

Projet de modification du PLU en résumé de ce qui précède :



2- Remarques sur la construction en R+3 en zone inondable

La parcelle BE 258 qui accueille le centre commercial est partiellement en zone inondable. Aussi en cas de reconstruction avec augmentation de la capacité du centre commercial et la création d'habitat :

- La station-service actuellement positionnée dans la zone inondable ne pourra pas y rester,
- Le besoin de place de stationnement va grandir fortement sans qu'il soit possible de créer des stationnements en sous-sol compte tenu de la présence de la zone inondable.

Il n'y a pas de possibilité de créer les espaces de stationnement nécessaire sauf en bétonnant les espaces verts ou bien en construisant des parkings à étage.

Conclusion sur le point 1 Création d'un sous-secteur UBe

- Les propositions de protection d'espace verts ne sont pas bien ciblées. Elles devraient être positionnées sur l'arrière de la parcelle BE 259 et sur la parcelle BE 257
- Le désir d'autoriser la construction en R+3 sur la parcelle BE 257 est malheureux
- Le classement en UBe ne devrait concerner que les parcelles BE 258, BE 260, et l'extrémité de la parcelle BE 259
- Un terrain de loisirs partiellement arboré est présent sur les parcelles BE 259 et BE 260. Pour protéger efficacement cet espace vert, il serait plus pertinent de ne pas modifier le PLU.

Donc rien ne justifie de modifier le PLU comme présenté.

----------FIN DE LA CONTRIBUTION----------

Patrick CASTAN
19 rue de Soumoulou
31240 L UNION

Le 20 décembre 2022

Contribution à l'Enquête d'utilité publique pour la 4ème modification du PLU de L'Union

La présente contribution concerne exclusivement le « point d'objet n°1 : Création d'un sous-secteur UBe ».

1- Remarques sur la création d'un espace vert

Qu'elle est la valeur réglementaire de la création d'un Espace vert protégé quand on prévoit en même temps d'autoriser des constructions en R+3 de hauteur de 12 mètres ? On peut penser que le moment venu, la commune autorisera la construction d'un immeuble sur l'espace vert protégé moyennant de ne pas détruire les végétaux historiques du fond de la parcelle BE 259.

En 2018, la commune a commencé la destruction de l'espace vert existant pour créer une nouvelle voirie parallèle à la rue de Guétary pourtant largement dimensionnée. Comment peut-on croire que la même commune protège un espace vert qu'elle vient de bétonner et qu'elle veut classer en zone constructible en R+3 ?

Vue aérienne de l'espace vert avant la création d'une voirie supplémentaire :

source IGN 2012

Vue aérienne de l’espace vert après la création d’une voirie supplémentaire :

Source IGN 2019

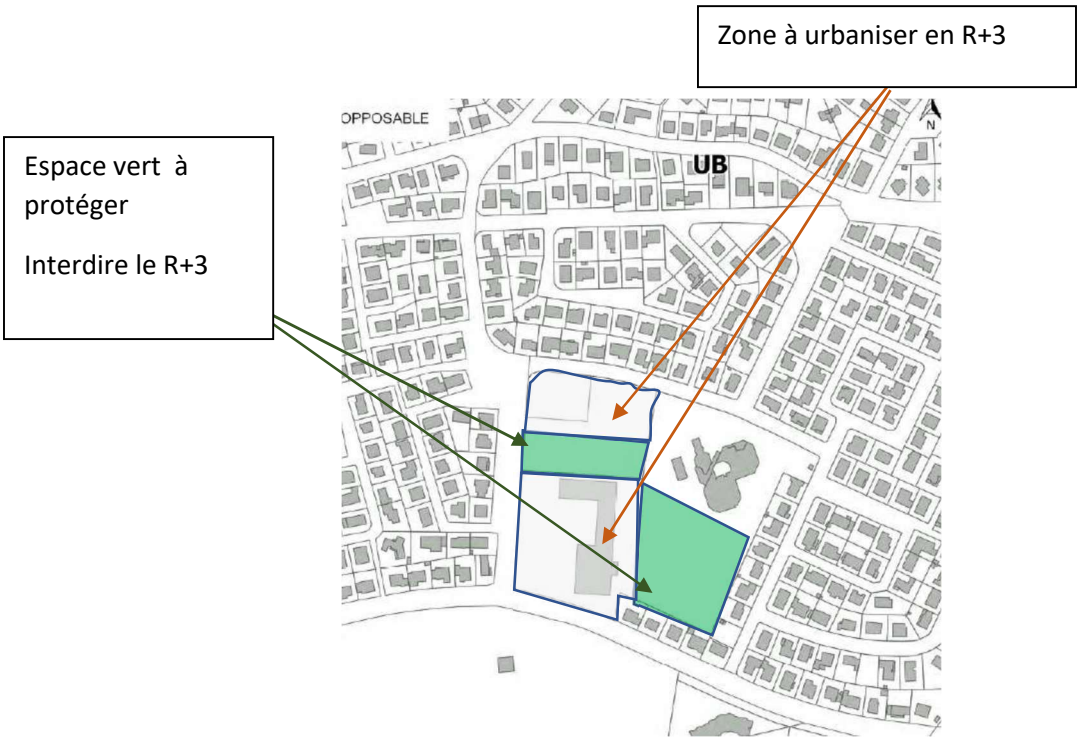
Source Patrick Castan 2022

Les photos ci-dessus illustrent la destruction entamée d’un espace vert pour construire une voirie en parallèle d’une rue suffisamment dimensionnée pour tous les moyens de déplacement.

Une protection pertinente devrait concerner exclusivement la zone boisée de la parcelle BE 259 et la zone non urbanisée de la parcelle BE 257. Pour être efficace ces zones devraient être exclues de la zone UBe qui autorise des constructions en R+3.

Il serait préférable d’autoriser la construction en R+3 en bordure de la rue de Guétary et de positionner les espaces verts à l’arrière des voies de circulation.

Projet de modification du PLU en résumé de ce qui précède :



2- Remarques sur la construction en R+3 en zone inondable

La parcelle BE 258 qui accueille le centre commercial est partiellement en zone inondable. Aussi en cas de reconstruction avec augmentation de la capacité du centre commercial et la création d'habitat :

- La station-service actuellement positionnée dans la zone inondable ne pourra pas y rester,
- Le besoin de place de stationnement va grandir fortement sans qu'il soit possible de créer des stationnements en sous-sol compte tenu de la présence de la zone inondable.

Il n'y a pas de possibilité de créer les espaces de stationnement nécessaire sauf en bétonnant les espaces verts ou bien en construisant des parkings à étage.

Conclusion sur le point 1 Création d'un sous-secteur UBe

- Les propositions de protection d'espace verts ne sont pas bien ciblées. Elles devraient être positionnées sur l'arrière de la parcelle BE 259 et sur la parcelle BE 257
- Le désir d'autoriser la construction en R+3 sur la parcelle BE 257 est malheureux
- Le classement en UBe ne devrait concerner que les parcelles BE 258, BE 260, et l'extrémité de la parcelle BE 259
- Un terrain de loisirs partiellement arboré est présent sur les parcelles BE 259 et BE 260. Pour protéger efficacement cet espace vert, il serait plus pertinent de ne pas modifier le PLU.

Donc rien ne justifie de modifier le PLU comme présenté.

----------FIN DE LA CONTRIBUTION----------

Participation enquête publique

4e modification du PLU de Toulouse Métropole

Commune de l'Union

Objet :

La participation suivante concerne la création d'un sous-secteur Ube au droit du centre commercial 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.

Sujet sensibilités environnementales du secteur

La notice des incidences sur l'environnement est censée décrire les principales incidences du projet de modification sur l'environnement.

Contrairement à la vocation même de ce document, **cette notice des incidences ne traite pas les incidences du projet nécessitant le mise en œuvre de solutions d'évitement ou de compensation.**

Par exemple, le fait de proposer la création de logements collectifs avec des hauteurs de constructions portées de 7 à 12 m et une extension d'un centre commercial, vont nécessairement engendrer des impacts à minima notables sur le trafic local et sur l'aspect paysager.

Ces 2 thématiques environnementales ne sont pas traitées dans les documents joints à cette consultation.

Vis-à-vis du trafic routier :

Ce projet est localisé en partie Sud de la commune de l'Union, correspondant à un secteur dont les infrastructures routières ne sont plus adaptées au trafic journalier constaté en jours ouvrés. En effet, les 2 axes routiers desservant ce secteur sont l'avenue de Bayonne et l'avenue de Gavarnie/avenue de Pyrénées. Ces axes mènent soit à la route départementale RD888 à hauteur de jardinerie, soit en direction de la départementale D59.

Ces 2 passages sont constamment saturés en début et fin de journée du lundi au vendredi. Implanter des logements supplémentaires, avant d'avoir réfléchis à une réorganisation du Trafic routier n'est ni judicieux ni adapté.

En conséquence cette modification de PLU va augmenter significativement l'impact local sur le trafic. En effet, lorsque le secteur est déjà saturé, la moindre augmentation de population ou de trafic engendrera un impact supplémentaire sur le trafic local aux heures de forte circulation.

Afin de proposer des solutions de compensation, ce type de projet doit être envisagé au travers d'une approche plus globale, permettant a minima de proposer des évolutions des axes routiers du secteur, afin de limiter cet impact.

Compte tenu du fait que ces évolutions vont engendrer une augmentation de trafic, dans un secteur déjà saturé, je ne suis pas favorable à l'ajout de logements supplémentaires, dans des proportions supérieures à ce qui est actuellement autorisé.

Vis-à-vis de l'aspect paysager :

D'un point de vu paysager, le passage à des **hauteurs de construction de 07 m à 12 m représente une augmentation de 71,4 % , ce qui est très loin d'être négligeable.**

Cette thématique n'est pas traitée dans la notice environnementale, mais il est clair **qu'une telle augmentation des hauteurs de constructions engendrera un impact paysager significatif pour le voisinage, pour les élèves et le personnel du groupe scolaire Montizalguier et pour les riverains du secteur.**

Je ne suis pas favorable à la modification des hauteurs de construction.

Autres thématiques :

Aucun pré diagnostic écologique n'est fourni dans le cadre de cette consultation. Les potentialités écologiques ne sont pas étudiées.

Aucun diagnostic zones humides n'est fourni. De plus, sur ce sujet, alors que nous sommes en partie en zone inondable, même une simple approche bibliographique n'est pas réalisée.

Une simple recherche permet de constater que ce secteur est concerné par une probabilité forte à très forte de présence de zones humides.

Localisation des zones humides recensées dans la bibliographie et probabilité de présence au sein de la zone du projet (INRA - http://sig.reseau-zones-humides.org/)

Il parait donc important de tenir compte de ce type d'information dans le cadre de ce projet.

La surface actuellement occupée par les espaces verts présents au Nord et à l'Est du centre commercial représente environ 1,3 ha.

En cas de présence avérée de zones humides, l'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, pour une surface supérieure à 0,1 ha, est soumis a minima à déclaration au titre de la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature IOTA loi sur l'Eau. Si c'était le cas, cela engendrerait en cas de présence, la nécessité de mise en œuvre de solution d'évitement En cas d'absence argumentée de solution d'évitement, la compensation devrait être au minimum de 1,5 fois la surface impactée. Une compensation minimale à hauteur de 150 % de la surface impactée devrait être recherchée par la maîtrise d'ouvrage au sein du même bassin versant que le projet, en l'occurrence celui de la Sausse.

Dans le cas ou des aménagements seraient envisagés au droit des espaces verts actuels, même si ces aménagements ne sont pas soumis à évaluation environnementale, il me semble qu'une commune comme l'Union, soucieuse de la préservation de son environnement local et du bien être de ces concitoyens, devrait être moteur afin de réaliser des études environnementales spécifiques et adaptées.

Au travers de ces 3 exemples, il parait clair que les sensibilités environnementales du projet n'ont pas été correctement appréhendées. Je suis donc contre ce projet qui ne prend pas en compte de manière satisfaisante les sensibilités de ce secteur.

Sujet Espace Vert Protégé

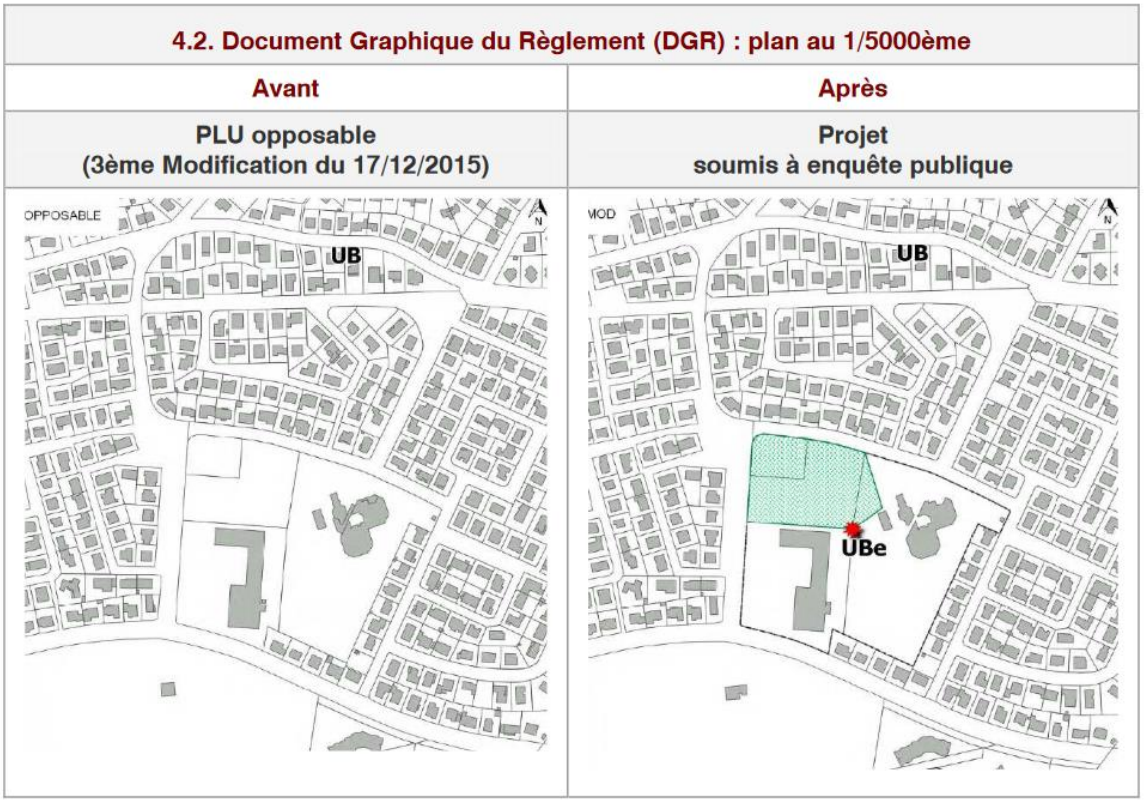
Il est indiqué dans la notice explicative, qu'afin de conforter et de protéger durablement l'espace de nature existant, il est proposer de créer un EVP (Espace Vert Protégé).

Or, dans les documents mis à la disposition du public, dans le cadre de cette enquête publique, à aucun endroit la localisation de cet EVP n'est précisé.

En page 17 de la notice explicative figure le document graphique présenté ci-dessous.

Est-ce que la zone hachurée en vert, au nord du centre commercial, correspond à l'EVP projeté ? Ce document graphique ne dispose pas de légende.

Ce manque de précision (absence de légende + pas de localisation explicite de l'EVP) est regrettable pour la compréhension du projet.



Extrait de la notice explicative (page 17)

Dans le cas où le document graphique précèdent illustrerait l'EVP projeté, qu'en est-il de la seconde partie de l'espace vert, localisée à l'Est du centre commercial ?

Photographie aérienne de la zone du projet permettant de visualiser les espaces verts actuels

Cette espace représente une bande tampon pour l'école et les habitations voisines. J'espère vivement que cet espace sera également conservé.

En conclusion, ces 2 espaces verts ont toujours été présents depuis la création du quartier. Ils participent de manière qualitative à la vie de ce quartier, représentent des zones de quiétude et abritent potentiellement des zones humides. J'espère vivement qu'au travers des modifications de règlement du PLU ces zones seront préservées.

Sujet demande d'examen au cas par cas

Au 02/01/23, la demande d'examen au cas par cas reçu par la MRAe le 06 juillet 2022 est introuvable en ligne (ni sur le site de la MRAe, ni sur le site de la Préfecture, ni sur le site du https://side.developpement-durable.gouv.fr).

Cette demande d'examen au cas par cas n'est pas non plus fournie dans les pièces consultables associées à cette enquête publique.

Il s'agit d'un manque d'information du public.

De ce fait, étant donnée que le contenu de la demande d'examen au cas par cas, déposée par Toulouse Métropole n'est pas consultable, la décision de la MRAe ne peut pas être appréciée à sa juste valeur.

Enfin, étant donnée que cette demande d'examen au cas par cas est non consultable, une analyse critique des possibles impacts notables sur l'environnement de ce projet, présentée par Toulouse Métropole, ne peut être effectuée.

Fait à l'Union le 02 janvier 2023,

Patrick LACAN

Habitant de l'Union

Isabelle PRESSENDA

Boutique Mademoiselle MAXINE

4 Rue Saint-Jean Pied de Port

Centre Commercial Léon Cogez

31 240 L'UNION

Tél : 06 12 46 20 21

Le 8 janvier 2023,

A l'attention de M. ASTRUC

Commissaire Enquêteur

<u>Objet</u> : Requêtes quant aux conséquences du projet de modification N°4 du PLU de L'Union.

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de votre fonction de Commissaire enquêteur et suite à notre entrevue du 21 décembre 2022, je vous fais part de **mes inquiétudes et de mes interrogations** quant à la modification N°4 du PLU demandée par La Mairie de L'Union auprès de Toulouse Métropole, sur et autour de la zone commerciale Léon Cogez dans laquelle je tiens un commerce de Prêt-à-porter féminin depuis avril 2019.

En effet, par cette modification, la Mairie de L'Union permet :

- Au **LIDL**, qui « menace » de partir, de s'agrandir et donc de pouvoir rester,
- Au **propriétaire,** de bénéficier d'un terrain sur lequel des logements de 3 étages pourront être construits,
- A **la commune** de poursuivre la construction de logements dont sociaux en maintenant un espace vert protégé.

Consciente des enjeux économiques, sociaux et environnementaux que connaît une Commune, la Mairie doit faire des choix guidés par les intérêts qu'elle souhaite privilégier notamment dans sa politique d'urbanisation.

Sauf que dans ce projet de modification, **les 3 acteurs semblent oublier qu'il y a 12 autres commerces** (Chausseur, Créateur, Tabac-presse, Traiteur, 2 Restaurants, Pharmacie, Cabinet médical, Prêt-porter, Coiffeur, Pressing-retouches et Station Essence) qui ont appris cette information par hasard fin novembre sans communication préalable, ce qui accentue mon anxiété quant au sentiment de ne pas compter dans cette démarche.

Où sommes-nous dans cette équation ?

Chacun des 3 acteurs se défend tour à tour de l'inexistence de projets déposés à ce jour. Sauf que **cette modification du PLU rendra POSSIBLE la naissance de projets immobiliers,** avec les conséquences directes sur les petits commerces en place.

A court terme ? A moyen terme ? A plus long terme ? Personne ne sait à quelle échéance ces projets prendront forme. Nous allons devoir à présent **vivre avec cette épée de Damoclès** au-dessus de nos têtes, empêchant les commerçants proches de la retraite de vendre leur fonds de commerce et les autres de trouver une solution pour sauver leur activité.

J'ai prévu de rencontrer le propriétaire en ce début d'année avec l'ensemble des commerçants afin de prendre connaissance de ses projets, d'une éventuelle échéance et de **sa position vis-à-vis de nous les petits commerçants** de sa zone.

Le 30 novembre 2022, Monsieur Le Maire nous a fait part du fait que le propriétaire ne peut financièrement rentabiliser son investissement d'agrandissement des locaux du LIDL avec la seule construction d'un simple étage. Cette modification du PLU répond à la problématique du propriétaire en lui permettant de construire en R+3 et **de réaliser ainsi une belle opération financière** puisqu'elle confère, de fait à sa zone commerciale, une valeur marchande exponentielle pour une éventuelle revente à un promoteur, par exemple.

Mon commerce se trouve sur **cette zone qui est donc privée** mais dans la mesure où **cette demande de modification du PLU est à l'initiative de la Mairie, que prévoit-elle pour nous ? Pendant les travaux nous empêchant d'ouvrir nos commerces ? Après les travaux ?** Un projet de travaux longue durée, de démolition ou d'élévation entraînera la résiliation de mon bail sans indemnités avec la perte de mon fonds de commerce, avec de plus au final une inconnue de taille : savoir si la réouverture de mon commerce sera possible sur cette zone en terme de local disponible, de configuration adaptée à mon activité, de nouveau loyer compatible avec mes revenus d'activité !

Dans **votre analyse avisée** de ce dossier et **votre expérience proche des commerçants**, je sollicite **votre bienveillance** afin de tenir compte dans vos recommandations des points suivants :

A) <u>Dans la gestion de l'avant</u> : de quel délai légal d'information disposerai-je avant mon éviction ? D'une part, pour légitimement savoir ce qu'il va m'arriver et d'autre part, du fait de mon activité pour laquelle je m'engage sur d'importants budgets d'achat par collection 6 à 8 mois avant la saison de commercialisation.

B) <u>Dans la gestion de la transition</u> :

1- Qu'allons-nous devenir pendant la phase de travaux nous empêchant d'exploiter partiellement ou totalement notre local ? La Mairie est-elle en capacité de nous proposer un local de substitution à tarif accessible ? Quelle couverture pendant les travaux ?

2- Si nous restons en place pendant les travaux, quid du paiement des charges pour l'entretien de la zone qui va être malmenée pendant la période des travaux ? : aujourd'hui, les commerçants de la zone payent directement l'entretien de celle-ci pour son usage dit classique, mais qu'en sera-t-il dans ce cas-là ? Il y aura des camions de charges lourdes qui vont fragiliser des canalisations déjà abimées par le poids des camions de livraison du LIDL et qui nécessitent à ce jour de payer des interventions trop récurrentes. Qu'en sera-t-il à ce moment-là ?

C) <u>Dans notre protection vis-à-vis du bailleur</u> : Mon bail n'est pas protecteur. Le propriétaire dispose de la faculté de résilier d'office mon bail en vue de construire, reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, sans indemnités et avec la perte de mon fonds de commerce. Quels appuis sont possibles de la part de la Mairie ? La Mairie prendra en direct la gestion de nos commerces ?

D) <u>Dans la gestion de l'après</u> :

1- Y aura-t-il un encadrement des nouveaux loyers ? Que faire, si par suite d'une augmentation du loyer, mon activité ne peut absorber une telle hausse ? Vais-je perdre mon fonds de commerce si mon business plan met en évidence une incapacité à couvrir mes nouvelles charges ?

2- Bénéficiera-t-on d'un statut de « *prioritaire* » pour l'accès aux locaux de la nouvelle zone commerciale ?

3- Quid pour les commerces arrivant en âge de revendre leur fonds de commerce ?

4- Quid des frais de déménagement et de réaménagement des locaux ? Je perds les aménagements faits dans le local existant et je devrai réaménager le nouveau local (sol, alarme, climatisation, cloisons cabines d'essayage, grilles de sécurité des portes, enseigne, store …), cela a un coût non négligeable pour une petite entreprise.

5- Quels commerces vont être amenés à disparaitre ?

- En effet, le LIDL sera agrandi, la parcelle constructible est réduite du fait de la zone inondable identifiée et la contrainte d'urbanisme impose 35% d'espaces verts => mathématiquement, l'espace constructible sera moindre !

- L'espace vert actuel BE259/BE260, sur lequel s'engage la Mairie à le rendre inconstructible, n'est pas clairement identifié en ce sens dans le document modificatif du PLU. Qu'en est-il ? Correspond-il aux 35% d'espaces verts imposés ?

Chaque acteur dans ce dossier cherche à défendre ses propres intérêts. **Je compte sur vous pour que les intérêts des uns ne s'expriment pas au détriment des autres**. Monsieur Le Maire nous a dit verbalement qu'il veillerait à notre protection et je l'en remercie. Mais quels sont les engagements concrets qu'il est en mesure de prendre vis-à-vis des commerçants en place ? Quid si un projet immobilier voit le jour sous le mandat d'un autre Maire à la tête de la commune ?

Ce courrier est donc une alerte quant à l'incertitude de l'avenir de mon commerce dans la ville où je réside. Je me suis battue pour réaliser mon rêve, cette société fait vivre ma famille, ce n'est pas un jouet pour occuper mes journées et **je refuse qu'elle disparaisse sur une décision de parties prenantes qui serait totalement injuste à mes yeux**.

Entreprendre est un acte engageant qui fait **vivre de belles histoires** au quotidien mais qui engendre **des moments de doute** liés aux aléas de l'activité, **de la peur aussi** avec une actualité qui nous malmène bien trop ces dernières années et également **un sentiment de frustration** puisque nous sommes dépendants de nos interlocuteurs : clients, fournisseurs, banquier, bailleur et Mairie.

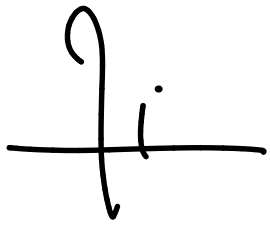
Dans cette époque où l'on cherche à préserver et à développer les petits commerces de proximité, **je compte donc sur vous, Monsieur Astruc, pour renverser mon sentiment actuel de laisser pour compte et de faire de cette modification du PLU une opportunité pour nous en protégeant ce que les petits commerces de cette zone ont réussi à créer** depuis plusieurs années : un environnement vivant et à taille humaine qui confère une réelle âme au quartier.

Je vous remercie de m'avoir reçu en décembre, d'intégrer ce courrier au registre de l'enquête publique et d'en tenir compte dans vos recommandations.

Dans l'attente de votre réponse.

Cordialement,

Isabelle PRESSENDA



REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : 4ème Modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, Commune de L'UNION

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

Arrêté n° AGT-22-0258 en date du 03 Novembre 2022

☒ M. le Président de Toulouse Métropole, Jean-Luc MOUDENC

☐ M. le Préfet de :

– Commissaire enquêteur :

M. Daniel ASTRUC, en qualité de commissaire enquêteur titulaire

Durée de l'enquête : date (s) d'ouverture : du Mardi 6 décembre 2022 au Mardi 10 janvier 2023 à 17h00 .

Toulouse Métropole : du lundi au vendredi de 8H00 à 18H00.

Mairie de L'Union : Les lundis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 17h00 , et le mardi de 8h30 à 19h00 .

Siège de l'enquête : Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc, 31505 Toulouse

Autre lieu de consultation du dossier : Mairie de L'Union, 6 bis Avenue des Pyrénées 31242 L'Union cedex .

Des horaires exceptionnels peuvent être mis en place dans les lieux de consultation du dossier et des registres compte tenu des vacances scolaires, du contexte sanitaire et des mesures gouvernementales prises pendant la période de la mise à disposition.

Registre d'enquête :

Comportant 17 feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc, 31505 Toulouse du Mardi 6 décembre 2022 à 9H00 au Mardi 10 janvier 2023 à 17H00 ou par le biais du registre dématérialisé sécurisé accessible via le site internet de Toulouse Métropole (www.toulouse-metropole.fr) accessible 7j/7j et 24h/24h rubrique *Je Participe : (modification-plu-blagnac@mail.registre-numerique.fr)*

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

Seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc, 31505 Toulouse et à la Mairie de L'Union. Aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chaque lieux où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture ainsi que sur le site internet de Toulouse Métropole.

Réception du public par le commissaire enquêteur à la Mairie de L'Union :

Le mardi 6 décembre 2022	de	9h00 à 12h00
Le mercredi 21 décembre 2022	de	14h00 à 17h00
Le mardi 10 janvier 2023	de	14H00 à 17H00

Une réunion publique ☐ a été ☒ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur

PREMIÈRE JOURNÉE

Les 16 décembre 2023 de 9 heures à heures

Observations de M[1]

10 janvier 2023 17 H 35

[1] *Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.*

Le 6 Janvier 2023 à 17 heures 35

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Daniel Cortine déclare clos le présent registre

qui a été mis à la disposition du public pendant 36 jours consécutifs,

du 6 Décembre 2022 au 6 Janvier 2023

de heures à heures et

de heures à heures

Les observations ont été consignées au registre

par personnes (pages n° à).

En outre, j'ai reçu lettres ou notes écrites

qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du de M

2 lettre en date du de M

3 lettre en date du de M

4 lettre en date du de M

5 lettre en date du de M

6 lettre en date du de M

signature

SOGEM
L'immobilier à Toulouse

Monsieur Daniel ASTRUC
Commissaire Enquêteur
Mairie de L'UNION
6 Bis avenue des Pyrénées
31242 L'Union

Toulouse, le 9 Janvier 2023

Objet : Observations concernant le projet de la 4ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de L'Union durant l'enquête publique du 6/12/2022 au 10/01/2023

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Nous vous sollicitons concernant la parcelle BE 258 située sur la commune de L'Union, à l'angle de l'Avenue de Bayonne et de l'Avenue Saint Jean Pied de Port.

Il s'agit d'un terrain bâti sur lequel se trouve un centre commercial entouré d'un parking dédié à la clientèle du centre.

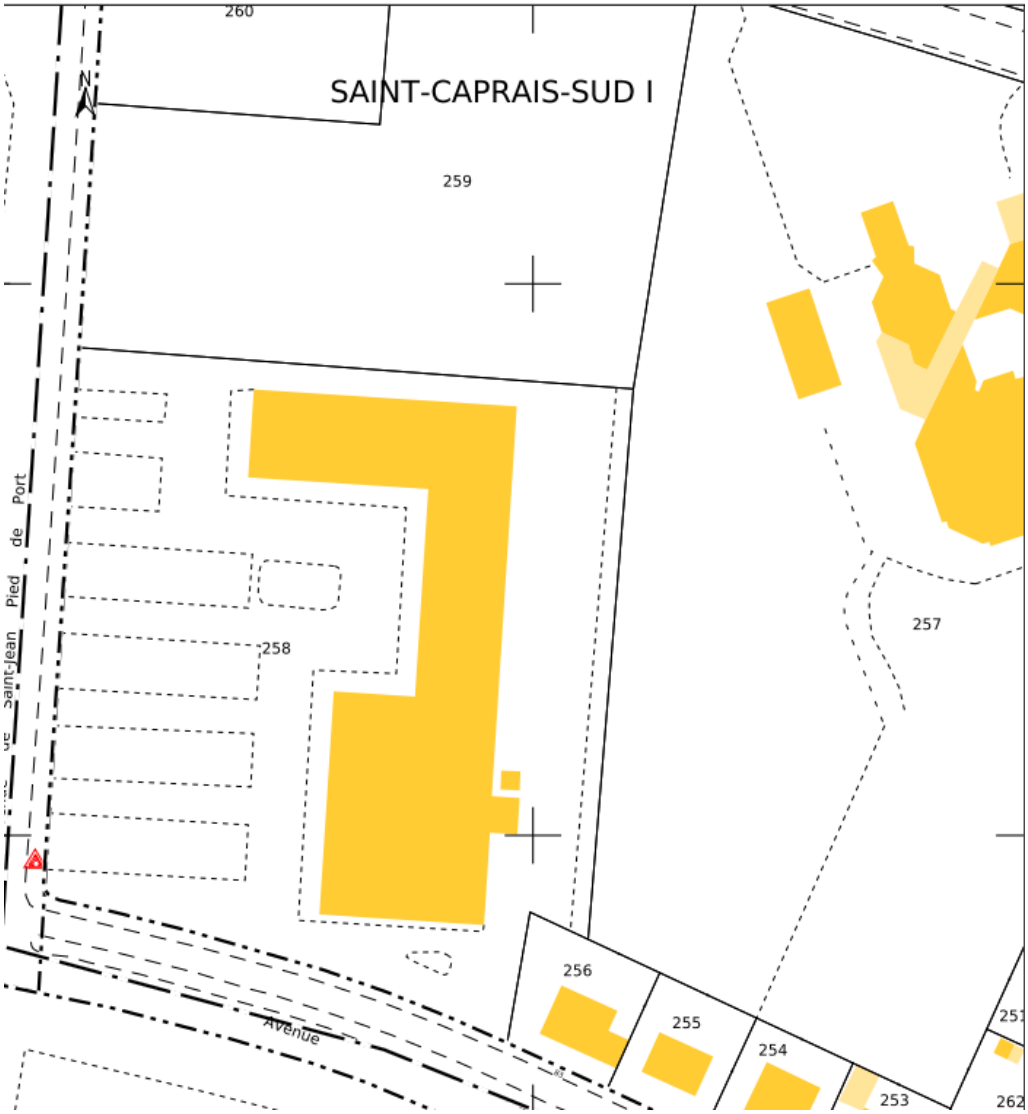
Plusieurs réunions ont eu lieu avec la Mairie afin de pouvoir valoriser ce centre en créant des logements et en permettant une végétalisation du site qui est actuellement de 1% de la surface totale. Le nombre de commerces resterait identique à celui existant mais en s'adaptant aux nouveaux besoins de la clientèle. Les commerces se situeraient en front de l'Avenue Saint Jean Pied de Port et les habitations sur la partie arrière sur du R+3.

D'un point de vue technique, le site est à proximité d'une zone inondable et les commerces seraient implantés en 1er étage sur parkings en rez-de-chaussée non cloisonné.

L'objectif est de répondre à un besoin de logements privés et sociaux sur la commune et de valoriser la création des espaces verts par rapport à l'existant. Pour permettre l'aménagement du site, la règle de 35% d'espaces verts devra probablement être aménagée avec un possible recouvrement des parkings de type Evergreen.

SOGEM
L'immobilier à Toulouse

Extrait du plan cadastral (avec points de niveau):



SOGEM
L'immobilier à Toulouse

Vue du site depuis la Avenue de Bayonne :

Compte tenu de la configuration actuelle, une des options serait de pouvoir transférer les commerces en front de rue rez-de-chaussée (côté non inondable) et sur parking en R+1 côté zone inondable.

Le bâtiment actuel serait supprimé pour créer des logements sur l'arrière de la parcelle afin de limiter totalement le vis-à-vis aux logements voisins.
L'autre option serait de permettre la création de plusieurs unités commerces et habitations sur la parcelle.

SOGEM
L'immobilier à Toulouse

Dans tous les cas la station-service sera démantelée.

Un aménagement paysager permettra d'améliorer la situation actuelle tout en permettant d'assurer l'implantation de logements et des commerces.

En espérant que notre demande puisse être prise en considération,
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Guillaume PORCARIO
P/ SAS LEON COGEZ

Copie adressée à Monsieur le Maire

Andrea NGIMBI
Hélène GUALINO TAMONINO
Lidl Direction Régionale Baziège
En Pigné
31450 Baziège

andrea.ngimbi@lidl.fr
0785745492
Helene.gualino@lidl.fr
0610818974

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
Toulouse Métropole
6 Rue René Leduc
BP 35821
31505 Toulouse Cédex 5

Objet : Contribution LIDL à l'enquête publique portant sur la modification n°4 du PLU de l'Union.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En date du 29 novembre 2022, nous avons été informés par le biais de l'association des commerçants du Centre Commercial Cogez dont nous faisons parti d'une modification du PLU en cours concernant cet ensemble commercial.
Par le biais de la présente contribution nous souhaitons porter à votre connaissance plusieurs requêtes relatives à cette modification du PLU et mettant en évidence des contraintes qui pourraient être engendrées et allant à l'encontre de l'activité quotidienne de notre supermarché.

1- *Exposé des motifs de changement*

A la lecture du projet de modification n°4 de la commune de l'Union, pour lequel nous n'avons jamais été consultés bien qu'étant un acteur implanté depuis plus de 30 sur la zone, nous avons découvert que pour partie cette modification du PLU devait permettre l'extension de notre supermarché. En effet en p.14 de ce projet il est indiqué que « *L'enseigne principale souhaitant s'agrandir (à travers une opération de démolition-reconstruction phasée dans le temps) [...].* »
Nous tenons à rappeler que nous sommes locataires du site. De fait il nous est impossible de nous engager sur une quelconque opération de démolition-reconstruction. Cet exposé des motifs de changement revêt donc un caractère erroné.

Voir annexe 1

FSC
MIX
Paper
FSC® C004354

2- *Article UB9 – Emprise au sol*

Il est précisé dans l'exposé des motifs de changement qu'il existe une volonté 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* ».

La modification de l'article UB9 fait apparaître dans son sous-article 5 la diminution de l'emprise au sol autorisée qui passerait de 50% à 40%.

Sans certitude aucune de la forme que pourrait revêtir un tel projet à terme et en émettant l'hypothèse que le propriétaire actuel des lieux envisage de nous mettre à disposition un nouveau bâtiment, ce dernier devra alors répondre au nouveau format de supermarché LIDL. Il existe alors un risque que ce coefficient d'emprise au sol soit trop réducteur et ne permette pas la mise en œuvre d'un tel projet.

A cet effet nous vous demandons de bien vouloir conserver un coefficient d'emprise au sol maximum de 50%

Voir annexe 2

3- *Article UB13 – Espaces boisés classés – Espaces Libres et plantations*

La modification de l'article UB13 fait apparaître dans son article 5.4 l'augmentation de la surface devant être traitée en jardin planté et gazonné de 30% à 35%.

Sans certitude aucune de la forme que pourrait revêtir un tel projet à terme sur cet ensemble commercial, il existe un risque que cette surface devant être traitée en jardin planté et gazonné contrevienne à un moment donné à la mise en œuvre d'un futur projet de réhabilitation de ce site.
A noter que la protection et le maintien de surfaces d'espaces verts sur site est déjà assurée puisqu'il est fait mention dans ce projet de modification du PLU du classement des parcelles BE 260 et BE 259 en Espaces Verts Protégés.

A cet effet nous vous demandons de bien vouloir conserver une surface devant être traitée en jardin planté et gazonné de 30%.

Voir annexe 3

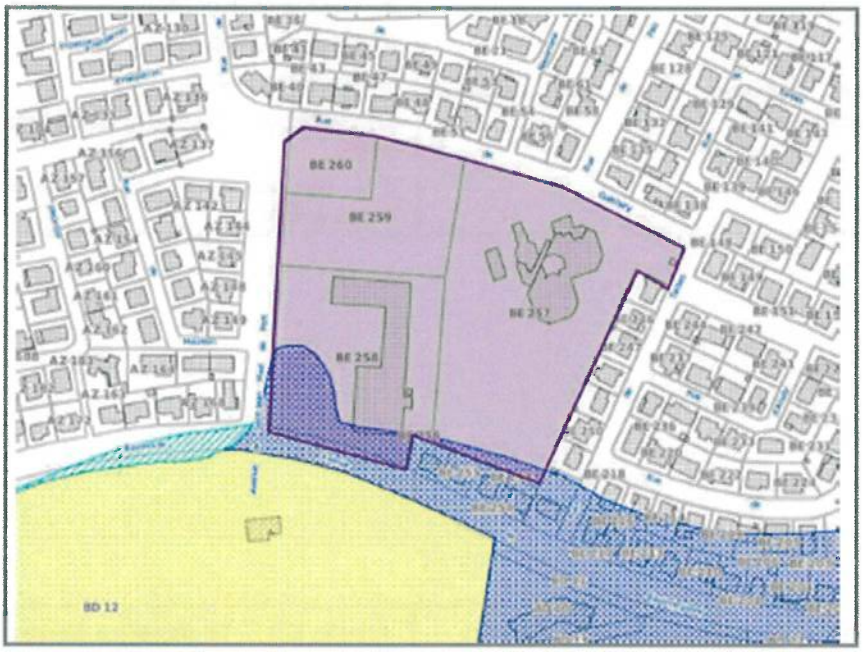
Nous vous remercions par avance, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de la bonne prise en considérations des requêtes constituant la présente contribution.
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de nos salutations distinguées.

Andrea NGIMBI
Responsable Développement Immobilier

Hélène GUALINO TAMONINO
Responsable Développement Immobilier

Annexe 1 :

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.



- **Exposé des motifs de changement**

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 12 mètres (soit R+3 comme dans la zone UA du centre ville), 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).

Annexe 2 :

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…

Annexe 3 :

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** **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 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. 5.5 En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : 4ème Modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, Commune de L'UNION

Arrêté d'ouverture de l'enquête :
Arrêté n° AGT-22-0258 en date du 03 Novembre 2022
☒ M. le Président de Toulouse Métropole, Jean-Luc MOUDENC
☐ M. le Préfet de :

– Commissaire enquêteur :
M. Daniel ASTRUC, en qualité de commissaire enquêteur titulaire

Durée de l'enquête : date (s) d'ouverture : du Mardi 6 décembre 2022 au Mardi 10 janvier 2023 à 17h00 .
Toulouse Métropole : du lundi au vendredi de 8H00 à 18H00.
Mairie de L'Union : Les lundis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 17h00 , et le mardi de 8h30 à 19h00 .
Siège de l'enquête : Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc, 31505 Toulouse
Autre lieu de consultation du dossier : Mairie de L'Union, 6 bis Avenue des Pyrénées 31242 L'Union cedex .
Des horaires exceptionnels peuvent être mis en place dans les lieux de consultation du dossier et des registres compte tenu des vacances scolaires, du contexte sanitaire et des mesures gouvernementales prises pendant la période de la mise à disposition.

Registre d'enquête :
Comportant 17 feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc, 31505 Toulouse du Mardi 6 décembre 2022 à 9H00 au Mardi 10 janvier 2023 à 17H00 ou par le biais du registre dématérialisé sécurisé accessible via le site internet de Toulouse Métropole (www.toulouse-metropole.fr) accessible 7j/7j et 24h/24h rubrique *Je Participe : (modification-plu-bgnac@mail.registre-numerique.fr)*

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :
Sont tenus à la disposition du public dès leur réception à : Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc, 31505 Toulouse et à la Mairie de L'Union. Aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chaque lieux où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture ainsi que sur le site internet de Toulouse Métropole.

Réception du public par le commissaire enquêteur à la Mairie de L'Union :
Le mardi 6 décembre 2022 de 9h00 à 12h00
Le mercredi 21 décembre 2022 de 14h00 à 17h00
Le mardi 10 janvier 2023 de 14H00 à 17H00

Une réunion publique ☐ a été ☒ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur

PREMIÈRE JOURNÉE

Les 6 décembre 2022 de 9 heures 00 à 12 heures

Observations de M(1) : RLV01 Marjorie Tempier, informations et questions sur la Modification n° 4.

RLV02 DELBÈS Jean-Noël. Informations et questions sur la modification n° 4.

RLV03 MAURIN Nadine. Très bonnes explications et informations très claires....

RLV04 CAYATTE V.E question : que devient l'école Montizaloquier ?

RLV05 Patrice ETAVE, le 13/12/2022 : Avis favorable à la modification du PLU, pour le secteur "LIDL". Toutefois, je souhaite que, dans le projet futur, le propriétaire du Centre Commercial actuel "ne s'enrichisse pas" grâce à cette modification. Pour le dire autrement, je souhaite que, s'il y a des "gains financiers globaux", au bilan prévisionnel du projet, ils soient à 100% affectés à "l'intérêt général communal".

Patrice ETAVE

(1) Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

21 décembre 2022

RW07 RIOT Jean-Michel

1) l'EVP n'est claire ni délimitée dans l'enquête.
2) contrairement à ce que le maire a écrit sur facebook il est question de R+3 et non R+2.

RW06 CASTAN Patrick

incohérence du projet avec un classement R+3 d'un terrain vert et des terrains des écoles
Aucune raison de prévoir du R+3 sur le terrain des écoles et sur le terrain vert
2 contributions complètes déposées en ligne

RW08 Jean-Yves Leclerc

Qu'en est il des infrastructures?
Le collège est déjà saturé en effectif.
Quel est le nombre d'habitants de ce projet?
~~Qu'en est il des infrastructures~~?

RW09 Mounié Bernard.

incohérence du projet du classement R+3 et inconnu du nombre d'habitants prévu sur ce projet à proximité d'écoles avec pour seul intérêt des gains financiers pour un seul propriétaire alors que l'impôt financier sur le foncier est de plus en plus lourd à supporter. Respect du espaces verts.

RW10 Saint-Sernin Francis et Yveline

Quartier habité par une majorité de retraités pour lesquels les commerces de proximité existants sont indispensables. Que deviendront ces commerces durant les travaux?
Que deviendra le groupe scolaire Montizaguier il ne s'agit pas que de l'école maternelle. Conservera-t-il sa superficie actuelle?
Rien n'est évoqué dans le projet concernant les emplacements de parking - pour l'accès aux commerces - pour les résidents?
Idem en ce qui concerne les énormes difficultés de circulation encore très largement aggravées par ces constructions.

RLW11 LOPEZ Françoise 21/12/2022

Avis favorable pour que les parcelles BE260 / BE259 / BE257 restent en l'état, sauvegardés en espaces protégés.

Je suis défavorable à la construction de R+3 sur la parcelle BE 258. Le centre commercial peut se moderniser sans élever les bâtiments.
Par ailleurs retirer de la surface de stationnement posera d'énormes problèmes lorsque des manifestations organisées sur les terrains de sport / autour du lac / halle ouverte amènent un très ~~g~~ important public ce qui déjà pose des problèmes aux riverains et n'est pas suffisant à l'heure actuelle.

Je suis favorable au retrait de la station service qui est actuellement sur la parcelle BE 258. qui n'est pas appropriée à recevoir beaucoup de public (bien en tous des pénuries de carburant).

RLW12 Rose-Marie Lescure 5 rue de Guéthary

- Est ce qu'il a été envisagé de rogner la parcelle D257 au profit de l'extension du Lidl et des commerces en général ?
- Avez-vous pensé à l'infrastructure routière ?

RLW13 Marie-Claude BELPEAU 21 rue de Tarbes

La solution visant la construction d'immeubles entre le carrefour de la rue des Hortensias et la rue des Cyprès, sur l'avenue de Toulouse, me paraît apporter une bonne solution pour la création de logements sociaux.
Dans corrélation avec le centre commercial Leclerc beaucoup de problèmes paraîtraient réglés, avec moins de nuisances sur l'environnement et sur l'habitat proche.

RL

M. FONTANILLES. Lucien 21 rue du Lendage.

RLU14

Je suis d'accord pour l'agrandissement de Lidl. Mais contre les logements sociaux.

RLU15 VALLE Audrey & DAVID William, tous deux habitants la rue de Taulès. 06/01/2023

Nous ne sommes pas favorables au R+3 prévu pour agrandir le Lidl ou tout autre logement prévu.
Nous ne sommes pas favorables à la destruction des espaces verts actuels ou à une modification (parcelles B 260, BE 258 et BE 257).

Avez-vous considéré le fait que d'augmenter le nombre de logement aura un impact sur le flux de circulation ? Qu'est-ce qui est prévu dans ce cas ?

DECUP Michaël 9 impasse d'Hasparren

RLU16

Je suis pour que les espaces vert soient preservés
~~Je suis~~ Ne sachant pas clairement de combien d'etages on parle de combien de logement je suis contre les logements
On est dans un espace priviligié et aucune infrastructure n'est prevue pour plus d'habitation alors que la sortie et la rentrée de l'union est deja saturée. Vers
Je n'ai rien contre l'extention de Lidl
Un immeuble de plusieurs etage gachera la vue du lac qui est un espace naturel et dont on peut voir sur une grande distance

Françoise REICHARD, 34 rue de Peyrehorade, l'Union.

RLU17

Dossier très bien fait et très clair, aisemment consultable.
Quelques questions :
- la loi met dans l'obligation une reservation de 40% de logements sociaux minimum. Pourquoi le choix de la mairie se porte-t-il sur 50% ? Pour rattraper le retard, je suppose mais mieux vaudrait ne pas concentrer sur les même sites mais répartir sur l'ensemble de la

commerce –

– Quid des parkings ? C'est un point important car le parking actuel est parfois saturé. Or, si le LIDL s'agrandit et que les riverains et nouveaux habitants ne disposent pas de parkings privés, il risque d'y avoir saturation –

– Quid des voies d'accès ? 80 logements supplémentaires, ce n'est pas rien et l'avenue des Pyrénées jusque là plutôt épargnée par la circulation, risque d'être très encombrée.

– Quid des espaces verts ? J'ai bien noté qu'ils doivent être préservés. Cependant, j'ai un gros doute, lié justement à la recherche d'emplacements de parkings ---

– Enfin, l'école qui jouxte la parcelle constructible ne risque-t-elle pas d'être saturée ? A-t-on prévu d'ouvrir des classes (si toutefois sa capacité le permet !). Sinon, comment et dans quels établissements seront dispatchés les enfants ? Peut-être va-t-il falloir construire une extension à l'école existante ou autre école ? C'est un point ~~crucial~~ important me semble-t-il –

Le 10 Janvier 2023

RLU18 Mr R. HENRY 23 rue de GUETHARY
06 81 49 37 58

- Ne pas toucher aux Espace Vert.
- Agrandir le LIDL
- peut être quelques Magasins en +
- Non aux logements
- Attention problème de PARKING.
  - Sortie des ecoles
  - Parking LIDL
  - Parking logement.
  - Parking Terrain de sport.
- garder un espace Derrière l'école pour des agrandissements futurs.

RLV19 Lescure Marc - 5 rue de Guéthary - L'Union [marc.lescure@free.fr]
En prenant connaissance des modifications du centre commercial situé autour du "LIDL", je fais quelques remarques :

- je suis ok pour une reconstruction du centre commercial (parcelle BE 258) avec la construction d'un certain nombre d'appartements dont des appartements "sociaux".
En revanche, je souhaite vivement que les espaces verts (parcelles BE 257, BE 259 et BE 260) ne soient pas modifiés et convertis en espaces verts protégés.
Je ne souhaite donc que la parcelle B258 ne soit pas "augmentée" d'une partie des parcelles B257 et BE 259.

M. D. DEMOURS 9 rue à Fauvettes 06 08 73 11 37

RLV20
* la modernisation de l'espace commercial est nécessaire
* la hauteur du batiment se doit de rester à 7m sous faitière - La surface de plancher pourra être agrandie
* l'espace vert de la parcelle 257 se doit d'être protégé de toute construction et réservé aux activités scolaires à l'école MONTIZALGUIER et réservé pour une extension ou modernisation de l'école
* il me semble que la capacité de stationnement soit préservée
* la problématique de flux et stationnement de véhicules dans et autour de la zone doit être un élément majeur à prendre en compte dans le projet de modification
* un batiment R+2+combles vu juste dans l'environnement pavillonnaire en R+1 actuelle
* l'espace derrière l'école de la parcelle 257 devrait être transformé en EVP

RLV21 Madame Marie Thérèse DUPUY 13 Rue St Jean Red de Port 31240 L'UNION
Je suis pour la modernisation du centre commercial mais contre la disparition de l'espace vert et la construction d'immeubles en face chez moi

RLU22 Je soussignée HELENE GUAINO TAMONINO atteste avoir remis en main propre ce jour le 10.01.2023 la Contribution de l'enseigne Lidl à la enquête publique dans le cadre du projet de modification n°4 du PLU de d'Uriage.

Andréa NGIMBI

RLU23 Je soussigné Régine FRADE, 21 Rue de Navarrenx.
La Parcelle 257BE sera-t-elle constructible.

Frade

RLU24 Je soussigné Christiane AUGE, 7 Impasse des Néfliers
La parcelle 257 BE sera-t-elle constructible ?

Auge

RLU25 Je soussigné Mr Jean BOUYSSOU 9 rue de Tarbes
La parcelle BE257 restera bien inconstructible !

RLU26 Je soussignée Durand Jacqueline 8 rue de Tarbes
La Parcelle BE257 restera bien inconstructible.

Durand

RLU27 ~~Porteur~~ PORCARO Guillaume représentant la SOGEM pour la SAS Lidl Cogez

fin d'enquête judiciaire - le 10 janvier 2023

Commissaire enquêteur

Le 16 Janvier 2023 à 17h15 heures

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Daniel ASTRUC déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant jours consécutifs,

du au

de heures à heures et

de heures à heures

Les observations ont été consignées au registre

par personnes (pages n° à).

En outre, j'ai reçu lettres ou notes écrites qui sont annexées au présent registre :

1 ~~lettre en~~ document n°1 date du non daté de Mme Gualino Takahiko - Groupe LIDL

2 lettre en date du document n°2 9 Janvier 2023 de Mr Portario Guillaume SOGEM P/ SAS Léon Coget

3 lettre en date du de M

4 lettre en date du de M

5 lettre en date du de M

6 lettre en date du de M

signature

Registre Numérique d'Enquete publique

No	Date de dépôt	Date de publication	Objet	Contribution	Action
E67	12/12/2022 17h:35	Publiée le 10/01/2023 à 23h15 (29 jours, 5 heures, 40 minutes, 44 secondes)		Bonsoir. Je me permets de venir vers vous concernant l'enquête publique ouverte concernant le P. L. U. sur la commune de l'union. Je ne suis pas disponible aux dates que vous nous avez communiquées, et j'aimerai avoir plus d'explication concernant le...	ActionVoir
@66	10/01/2023 16h:55	Publiée le 10/01/2023 à 21h09 (4 heures, 14 minutes, 17 secondes)	ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA 4ÈME MODIFICATION DU PLAN LO...	Bonjour Il est indispensable d'avoir un espace vert protégé même si malheureusement il existe des possibilités de compensation pour pouvoir construire sur un EVP. il est aberrant de passer en R+3 la zone di...	ActionVoir
@65	10/01/2023 14h:58	Publiée le 10/01/2023 à 15h02 (4 minutes, 31 secondes)	Contribution de la société Lidl à l'enquête publique de la 4...	La présente contribution est détaillée dans le courrier joint.	ActionVoir
@64	10/01/2023 13h:01	Publiée le 10/01/2023 à 21h19 (8 heures, 17 minutes, 43 secondes)	opposition à ce nouveau projet	Bonjour, l'ajout d'un nombre important de logements ne va faire qu'ajouter du trafic à une circulation déjà saturée aux heures de pointe. Quid des espaces verts existants? des arbres permettant d ...	ActionVoir
E63	10/01/2023 11h:39	Publiée le 10/01/2023 à 11h41 (2 minutes, 21 secondes)	PLU - 4ème Modification - Dire PLU	Bonjour, Je vous prie de trouver ci-joint le dire relatif à l'enquête concernant la 4ème modification du PLU de Toulouse, commune de l'Union. Vous en souhaitant bonne réception, Cordialement. Guillaume PORCARIO Président guillaume.porcario@sogem-immo...	ActionVoir
@62	10/01/2023 11h:32	Publiée le 10/01/2023 à 11h50 (18 minutes, 7 secondes)	Craintes liées à la densification urbaine	Bonjour, A la lecture du projet de modification du PLU pour la commune de l'Union, plusieurs détails m'interpellent. 1- Îlots de chaleur : la création de nouveaux appartements entrainera potentiellement l&#...	ActionVoir
@61	10/01/2023 11h:28	Publiée le 10/01/2023 à 11h39 (11 minutes, 10 secondes)	4ème Renovation PLU L UNION	Favorable au réaménagement du centre commercial COGEZ avec construction de bâtiments limités à 2 étages Favorable à la préservation des terrains verts à proximité du centre ...	ActionVoir
@60	10/01/2023 04h:58	Publiée le 10/01/2023 à 04h59 (52 secondes)	Urbanisation verticale fn r+3	Je suis opposé à ce projet qui transforme notre quartier et risque de dégrader notre qualité de vie.	ActionVoir
@59	09/01/2023 22h:36	Publiée le 09/01/2023 à 22h37 (17 secondes)	Contre la modification du 4ème PLU de L'Union	Bonsoir, Je m'oppose à la proposition faite de modification du PLU telle qu'elle est actuellement proposée dans le projet. En effet, si la rénovation / modernisation du magasin Lidl situé dans la zone con...	ActionVoir
@58	09/01/2023 21h:54	Publiée le 09/01/2023 à 21h54 (39 secondes)	Projet d'urbanisation	Bonjour, Je suis navré de découvrir ce nouveau projet qui altère une fois de plus la ville de l'Union préservée jusqu'il y a peu. Il faut arrêter de céder à la pression de...	ActionVoir

Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de L'Union

4ème Modification

Projet soumis à enquête publique du 6 décembre 2022 au 10 janvier 2023

Réponses de Toulouse Métropole aux questions adressées par Monsieur Daniel ASTRUC, Commissaire Enquêteur dans le cadre de son PV de synthèse remis le 14 janvier 2023

Observations du public
Eu égard au nombre et à la similitude de certaines observations, le choix de la présentation par thématique a été retenu.

I Sur les constructions nouvelles

1 - Pour 67 requérants la perspective de nouvelles constructions notamment en R+3, surtout dans un quartier pavillonnaire, porte atteinte au cadre de vie. Ils évoquent l'augmentation du trafic routier et de la pollution inhérente, et l'absence de projet d'amélioration des infrastructures routières sur la commune…. Le sujet du stationnement pendant les travaux et après avec l'augmentation de résidents sur les sites concernés mais aussi sur l'ensemble de la commune est plusieurs fois soulevé. Il a été évoqué que le parking actuel est parfois utilisé par des usagers du parc des sports situé de l'autre côté de l'avenue de Bayonne.
Jugeant que la commune compte de nombreuses constructions récentes ou projets en cours de réalisation, de nombreux requérants refusent toute construction nouvelle, surtout en R+3 et invitent la commune à engager une réflexion plus globale tant sur le positionnement des futurs emplacements de logements répartis sur l'ensemble de la commune.
Sujet concernant les observations référencées :
Plus de constructions RLU 13 15 16 18 20 21 et RDE 01 03 07 08 10 14 18 19 31 34 35 36 37 38 41 43 44 46 48 50 51 52 54 56 58 61 64 67.
Pas de R+3 RDE 15 16 20 27 28 38 41 46 47 48 55 59 66
Pas de logements sociaux RLU 08 10 11 12 14 15 16 17 20 et RDE 06 26 31 37 43 51 54 55 56 59 67
Quelle est la réponse du porteur de projet sur ces points ?

Réponse de Toulouse Métropole :
En préambule et concernant plus spécifiquement la thématique des constructions nouvelles et donc, indirectement, des nuisances soulevées (dégradation du cadre de vie, trafic routier, stationnement…), Toulouse Métropole rappelle que les évolutions proposées dans le cadre de la 4ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de L'Union visent principalement à initier un projet de renouvellement urbain sur le site du centre commercial Lidl et s'inscrivent dans les objectifs du Pacte Métropolitain pour l'Habitat, délibéré le 14 octobre 2021 par le Conseil de la Métropole, et qui fixe un objectif de production permettant l'accès au logement pour tous avec minimum 35 % de logements locatifs sociaux.

Depuis plusieurs années, la croissance démographique de la Métropole ne se dément pas et nécessite une réponse qualitative de la part de la Collectivité. Ainsi, cette dernière a pour objectif de concilier cet accroissement de population avec une prise en compte accrue des problématiques environnementales, de déplacement, d'amélioration du cadre de vie et de développement du logement social. Cette modification du PLU ne présente aucun point d'objet allant à l'encontre de ces objectifs. Elle anticipe et préfigure au contraire les évolutions de la Loi Climat et Résilience, en vigueur depuis août 2021, qui fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) à l'horizon 2050, induisant une plus grande protection des espaces naturels, agricoles et forestiers tout en évitant l'étalement urbain. Cette équation entre préservation des espaces naturels, production de logements et de locaux d'activités suppose par conséquent de développer une politique de densification urbaine.

Il est également important de rappeler que la modification proposée n'ouvre pas de nouvelles zones à la construction : l'ensemble des zones concernées, et en particulier le site du centre commercial Lidl, sont déjà constructibles depuis de très nombreuses années, et le droit du sol octroyé par l'actuel PLU peut d'ores et déjà donner lieu à d'importants projets urbains, particulièrement denses. Le but de cette modification vise justement à mieux les maitriser et à mieux encadrer la qualité urbaine de ce projet.

Sans présager de la faisabilité d'un projet, celui-ci semble s'avérer opportun au regard du renouvellement urbain et de la nécessité de créer de nouveaux logements, notamment aux abords des zones de services et des commerces de proximité.

L'Union est l'une des communes constituant la Métropole de Toulouse, or celle-ci est particulièrement attractive.
Le PLUiH, approuvé le 11 avril 2019, intégrait dans son Programme d'Orientation et d'Actions (POA) les grandes orientations de Toulouse Métropole en matière d'habitat.
Le Pacte Métropolitain pour l'Habitat adopté le 14 octobre 2021 par délibération de Toulouse métropole fait suite à l'annulation du PLUi-H et reconduit, dans l'attente de l'approbation du prochain PLUi-H, les orientations et objectifs de production tels qu'il avaient été définis dans les feuilles de route du POA du PLUi-H approuvé en 2019. Le Pacte Métropolitain réaffirme la nécessité de poursuivre l'effort de production de logements entrepris depuis plusieurs années et de maintenir l'objectif de produire 35 % minimum de logements locatifs sociaux.

Sur le volet des logements sociaux, la situation de la Commune de L'Union est particulière :

- *la Commune compte au 1er janvier 2021 (données publiées 1er trimestre 2022) 9,77 % de logements sociaux (moins de 3 % en 2014),*
- *la ville est quasiment totalement urbanisée et pavillonnaire avec une structure foncière très morcelée,*
- *les projets immobiliers sont ralentis par plusieurs phénomènes :*
    - *l'annulation du PLUi-h,*
    - *la multiplication des recours des tiers,*
    - *l'opposition des cahiers des charges de lotissements contraignant le renouvellement urbain par remembrement parcellaire.*

L'État, en application de la Loi SRU, effectue un double contrôle sur la dynamique engagée par la commune sur la production de logements locatifs sociaux.

Chaque année, l'État publie un inventaire annuel qui donne pour la commune le nombre de logements sociaux existants et le taux SRU. Dans cet inventaire figurent également le nombre de

logements sociaux manquants ainsi que le montant de la pénalité à laquelle est assujettie la commune.
Au 1er janvier 2021 (données publiées au 1er trimestre 2022), le nombre de logements sociaux manquants est de 597 pour la commune de l'Union – NB : ce calcul est effectué sur la base du taux dérogatoire à 20 % accordé aux communes de la Métropole sur la période 2020-2022.

De plus, pour chaque période triennale l'État fixe un objectif de production à la commune. En fin de période, la dynamique de financements de la commune est examinée pour mesurer l'atteinte de l'objectif. En cas de non atteinte de l'objectif, l'État peut prononcer un arrêté de carence à l'encontre de la commune, arrêté dans lequel sont listées les sanctions auxquelles la commune est soumise : majoration des pénalités, transfert du droit de préemption urbain et des permis de construire….
Sur la période triennale 2020-2022, l'objectif de la commune de L'Union était fixé à 317 LLS.

La Commune de L'Union se doit donc de répondre aux attentes de l'Etat et de la Métropole et donc construire des logements et notamment des logements locatifs sociaux.
La Commune, consciente des conséquences que ces objectifs engendrent, tend à faire en sorte que ces logements soient réalisés à proximité des zones de services, commerces…

2- sur le cadre de vie, l'environnement et les infrastructures

30 requérants invoquent une atteinte au cadre de vie liée tant aux constructions nouvelles qu'à l'apport de population supplémentaire. 33 abordent le sujet des infrastructures de la commune qui paraissent saturées, notamment les voies de circulation.
6 doutent de la capacité du groupe scolaire inclus dans la zone du projet à pouvoir intégrer de nouveaux élèves sans dégrader la qualité de l'enseignement.
Sujets concernant les observations référencées :
Cadre de vie RDE 02 03 06 07 08 10 14 22 24 25 26 28 31 38 39 40 41 42 46 48 51 52 53 54 55 58 60 62 64 66
Infrastructures stationnement voirie RLU 17 18 et RDE 03 14 16 17 18 24 25 28 32 34 35 36 41 43 47 50 52 55 57 62 64
Capacité du groupe scolaire RLU 17 et RDE 26 28 35 36 57
Réchauffement climatique et densification RDE 21 et 46
Quelle est la réponse du porteur de projet sur ces points ?

Réponse de Toulouse Métropole :

L'évolution de l'urbanisation quoiqu'il en soit, suscite nécessairement des réactions. En l'occurrence la Commune de L'Union a été bâtie sur un profil quasiment totalement pavillonnaire et dans le refus de la réalisation de logements collectifs et de logements sociaux. Aussi, l'urbanisation passée de la Commune, qui n'est plus possible au vu des objectifs rappelés précédemment, marque une rupture avec la nécessaire évolution de l'urbanisation.
Pour autant, les projets réalisés depuis ces dernières années, s'ils changent le paysage de la Commune, ne portent pour autant pas atteinte au cadre de vie, au plus ils amendent les tendances.

Concernant la thématique des infrastructures et des problèmes de circulation, dans le centre ville de L'Union, il est faux de prétendre que cette seule opération de renouvellement urbain va considérablement les aggraver. La saturation du trafic constatée sur la commune est essentiellement dû au fait qu'elle est traversée par la RM 888 qui constitue l'un des principaux axe routier du secteur nord-est métropolitain desservant de nombreuses communes voisines.

Les évolutions proposées dans le cadre de la 4ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de L'Union visent à favoriser un renouvellement urbain progressif de la centralité qui soit compatible avec les capacités de circulation. L'amélioration des conditions de circulation dépendent en grande partie du niveau de desserte en transport en commun, aujourd'hui relativement limitée (ligne de bus n° 33, 40, 42,43, 68, 73 et Linéo 9). C'est pour cette raison qu'un projet de ligne de bus à haut niveau de service (Linéo) jumelé au renforcement des maillages doux, permettra de désengorger le trafic le long de la RM888 et des axes adjacents. A noter toutefois que Toulouse Métropole n'est pas Autorité Organisatrice des Transports (AOT) et n'a donc pas la compétence d'organiser le tracé d'une ligne, sa fréquence ou le positionnement des arrêts. De plus, le PLU est un document dont la vocation finale est de définir l'usage des sols et les droits à construire afférent. Les questions d'organisation des transports n'entrent pas dans son champ de compétence. Cette compétence est portée par le SMTC-Tisséo au travers notamment du Plan de Déplacement Urbain.

En matière de mode doux,Toulouse Métropole rappelle ci-dessous les principaux projets en cours de réalisation ou en cours d'étude :
- voie verte Route de Bessières : travaux en 2023,
- Route de Toulouse : section cote de Cornaudric / Cornaudric : étude à venir,
- voie verte avenues des Tournerelles et Cornaudric : travaux en 2024,
- piste cyclable chemin de la Violette : travaux en 2023,
- RM59 : laison RM112 – Boulevard de Ratalens par pont sur A68 et voie ferrée : étude en cours
- piste cyclable Boulevard des Fontanelles : étude à venir,
- Berges de l'Hers – section 6 passerelle du lac / RM888 : études à venir.

Ainsi, toutes ces thématiques en lien avec la circulation, le stationnement et les modes doux seront examinées avec attention dans le cadre de l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme Local de l'Habitat (PLUI-H), dont la prescription et l'ouverture à la concertation ont été décidées par le Conseil de la Métropole le 10 février 2022.

Concernant la capacité du groupe scolaire, la Commune étudie précisément le sujet en lien notamment avec la réalisation des nouveaux logements. Quelques données chiffrées : 932 élèves à ce jour, pour 939 en septembre 2022, 952 en septembre 2021, 981 en septembre 2020 et 1094 en 2004. Malgré l'arrivée de nouveaux logements, il n'y a pas de répercussions sur les effectifs scolaires. De même, le chiffre de la population évolue faiblement : 12410 habitants en 1999, 12511 au 1er janvier 2023. La Commune maîtrise donc la capacité des groupes scolaires.
La population de la Commune étant particulièrement plus âgée que la moyenne (2 fois + de personnes de + de 60 ans que la moyenne de la Métropole : 40 % de la population unionaise à + de 60 ans contre 30 % pour la population de la métropole toulousaine ; 18 % de la population unionaise a plus de 75 ans alors que cette tranche d'âge représente 10 % au niveau national), explique pour partie l'absence de hausse des effectifs scolaires.

Enfin, en matière de réchauffement climatique et de densification, la Commune conserve en permanence ces sujets à l'esprit, en particulier lors de l'examen des projets d'immeubles collectifs afin de défendre le confort et la qualité de vie des futurs habitants de ces programmes.

En effet, dès la présentation aux élus, puis lors des différents échanges allers/retours et enfin lors de l'examen en comité de pilotage urbanisme, chaque programme proposé est particulièrement étudié sur les questions de cadre de vie et d'environnement. Le fil conducteur qui guide les prescriptions du COPIL Urbanisme aborde notamment les thèmes suivants : le stationnement, la typologie et la superficie des logements, l'accessibilité pour toutes les formes de handicap, le confort sonore et thermique, les énergies renouvelables et de récupération, les actions « sociales » (jardins partagés, …)

Par ailleurs, la dimension environnementale est particulièrement soutenue dans la charte d'urbanisme de la Commune. Cette dernière décline les questions relatives à la transition écologique à L'Union, les dispositifs existants en matière d'efficacité énergétique, le confort thermique et le projet paysager.

3- sur l'espace vert et sa protection

32 observations portent sur l'inclusion de l'espace vert existant dans le sous-secteur UBe à créer. Plusieurs expriment la crainte de le voir supprimé au profit de constructions, d'autres demandent confirmation de son maintien en espace vert.

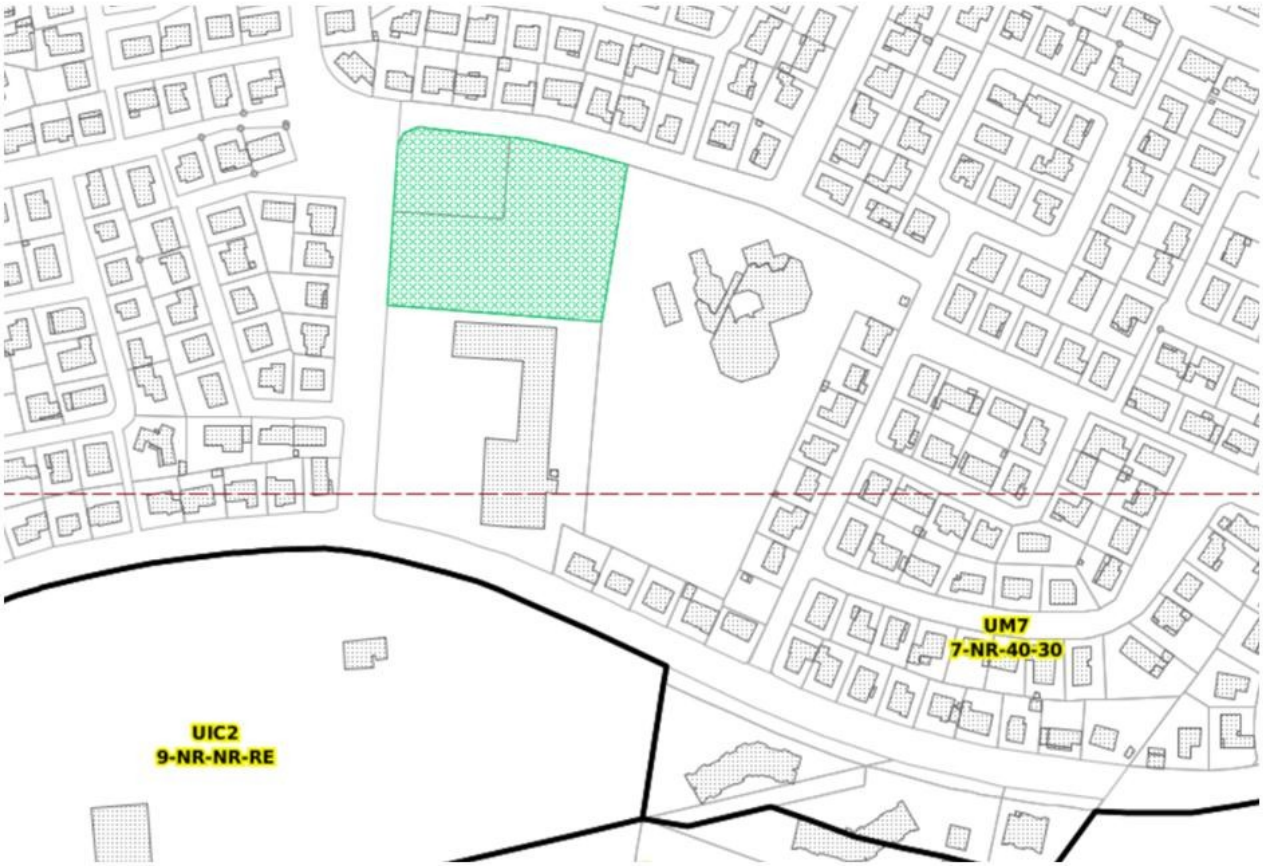
Sujet concernant les observations référencées :

RLU 03 11 15 16 17 18 19 et RDE 01 03 06 07 10 13 14 19 20 21 22 36 39 40 41 46 55 56 57 58 59 61 64 66 67

Quelle est la réponse du porteur de projet à ces observations ?

Réponse de Toulouse Métropole :

Tout d'abord, comme l'indique l'extrait graphique ci-dessous (parcelles hachurées en vert), il convient de rappeler que cet espace vert avait fait l'objet d'un classement en EVP (Espace Vert Protégé) dans le PLUIH annulé.



Extrait DGR PLUIH annulé

A travers la présente modification du PLU, la commune ne fait donc que réaffirmer sa volonté de protéger durablement cet espace vert (qui est, rappelons-le un foncier public) et propose donc d'instaurer un EVP (Espace Vert protégé) dont il est nécessaire de rappeler la règle :

Les espaces verts protégés sont régis par les articles L151-19, L151-23 et R. 151-41-3 du Code de l'Urbanisme. Seules les constructions et aménagements suivants d'impact modéré sont autorisés : abris de jardins de moins de 9 m² de surface de plancher, piscines 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 9m² 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.
Il s'agit de protéger un espace vert existant de qualité paysagère et/ou végétale et/ou écologique pour freiner la disparition progressive des éléments naturels ordinaires présents et de participer à leur pérennisation et leur valorisation en révélant leur présence, notamment au sein du tissu urbain, qu'il s'agisse d'élément isolé ou de véritable cœur d'îlot vert. La protection d'ensemble végétal plus commun répond également à la nécessité de protéger la biodiversité et la connexion des habitats entre eux dans des zones soumises à de fortes pressions d'urbanisation, de renouvellement urbain ou d'uniformisation des milieux par les pratiques agricoles.
Ils concernent essentiellement des espaces verts existants, des vergers, des haies, des mares, les ripisylves des cours d'eau, etc...
Ce type de protection permet notamment les aménagements légers dès lors qu'ils n'impactent pas l'unité générale de l'élément paysager classé en EVP. Ainsi, les travaux, les installations et les aménagements concernant un EVP sont soumis à Déclaration Préalable.

Par conséquent, dans la mesure où cet espace vert comporte notamment des équipements sportifs (cages de foot), l'outil EVP est parfaitement justifié et répond à la volonté de la Commune de protéger cet espace tout en permettant qu'il soit un espace de jeux pour les enfants, et un espace de détente et de promenade.

4- *Quelle est la réponse du porteur de projet à l'observation RDE15 qui propose de réduire l'espace vert existant sur les parcelles BE259 et BE260 à la seule partie boisée ?*

Réponse de Toulouse Métropole :
Ce n'est pas le choix de la commune de l'Union qui souhaite protéger l'espace vert dans son intégralité tout en conservant sa vocation d'espace récréatif (voir réponse ci-dessus). D'où le choix d'instaurer un EVP et non EBC (Espace Boisé Classé) qui est un outil régi par les articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme et dont l'objectif consiste à protéger des espaces de biodiversité à grande valeur écologique et qui sont stratégiques pour la TVB (Trame Verte et Bleue).

5- sur le devenir de la parcelle BE257
17 observations ont pour objet le devenir de la parcelle BE257 sur lequel est bâti le centre scolaire Montizalguier ; plusieurs déposants s'opposent à toute construction nouvelle sur cette parcelle autre pour une minorité qu'une éventuelle extension du groupe scolaire si les besoins se font sentir.
Sujet concernant les observations référencées
RLU 03 04 06 10 12 18 20 23 24 25 26 et RDE 02 04 07 14 22 25

Quelle(s) garantie(s) le porteur de projet peut-il leur donner sur ce point ?

Réponse de Toulouse Métropole :
Concernant le devenir de la parcelle BE 257 sur laquelle figure le groupe scolaire Montizalguier :
En premier lieu, il est bien évident que la volonté de la Commune est de conserver ce groupe scolaire et qu'il n'a pas été envisagé de le supprimer ou relocaliser.
En second lieu, cette parcelle a vocation à rester une réserve foncière pour un usage de services publics dans la perspective de futurs besoins qui émergeraient dans les décennies à venir. Si à ce jour, aucun besoin ne nécessitant de mobiliser ce foncier n'apparaît, la parcelle pourrait permettre la réalisation d'équipements publics complémentaires (restauration scolaire, salles communales, équipement périscolaires…).

6- *Quelle est la réponse du porteur de projet aux observations dont RDE15 qui proposent d'étendre l'espace vert protégé sur la partie non édifiée de la parcelle BE257 mitoyenne de BE258 hors emprise du groupe scolaire et ses dépendances ?*

Réponse de Toulouse Métropole :
Le choix de la Commune, comme évoqué ci-dessus, est de préserver cet espace communal. Si actuellement il n'existe pas de projets, la préservation de cet espace vert permet ainsi de maintenir une réserve foncière communale à destination de potentiels futurs équipements publics.

II sur la modernisation du centre commercial Léon Cogez

La modernisation du centre commercial, dont celle du magasin à l'enseigne Lidl, est approuvée par 12 déposants qui apprécient la présence de commerce et services de proximité. Observations RLU 14 18 19 21 et RDE15 22 43 52 55 58 59 61

7- devenir des commerces et services existants

La technique retenue de « création démolition phasée dans le temps » (cf page 14 de la notice de présentation) pour l'aménagement de la parcelle impactera l'activité des commerces et services existants dans le centre commercial Léon Cogez, d'abord pendant les travaux et ensuite lors du transfert dans de nouveaux locaux dans des conditions dont on ignore les conditions à ce jour.

La situation des occupants des locaux actuels sera-t-elle prise en considération ? Si oui, avec quelle assurance de la part de la collectivité sachant que le centre commercial est une propriété privée ? L'annexe de l'observation RDE23 pose des interrogations très précises sur ce thème ; 6 autres abordent également ce sujet.
Sujet concernant les observations référencées RLU 10 et RDE14 18 23 27 47.

Réponse de Toulouse Métropole :
Actuellement, en lien avec le propriétaire, aucun projet n'a à ce jour été proposé à la commune mais plusieurs pistes et projets sont à l'études. Bien évidemment, les potentiels projets seront contraints par divers aspects : zone inondable, réglementation du PLU, stationnement, … et bien entendu la prise en compte des commerces existants.
La Commune confirme ce qui a été évoqué avec le propriétaire : les commerces existants devront pouvoir continuer à fonctionner pendant la durée des travaux et leurs besoins pris en considération dans le cadre de l'élaboration d'un projet. Ainsi, le futur projet serait contraint bien évidement par les aspects réglementaires mais aussi par un calendrier et un phasage tenant compte de l'activité des commerces avant, pendant et après les travaux.

S'agissant d'intérêts privés, la Commune n'est par conséquent pas souveraine sur ce point, néanmoins la Commune réaffirme comme elle l'a d'ores et déjà fait auprès du propriétaire et des commerçants qu'elle souhaite le maintien de ces commerces et ce y compris pendant la durée des travaux.

8- sujets divers

Plusieurs sujets sont abordés par certaines observations

- les déposants RLU 01 et 02 ont écrit être venus à la recherche d'informations ou précisions.
- les requérants RDE 04et 53 souhaitent un statu quo sur le PLU actuel
- D'autres considèrent que la modernisation du centre Léon Cogez est possible avec le règlement du PLU actuel, sans besoin d'autoriser des constructions en R+3, surtout à proximité du groupe scolaire,
- Les requérants RDE18 19 20 et 27 écrivent que l'aménagement du Lidl est un prétexte à un projet plus vaste
- quelques déposants regrettent ne pas avoir plus d'information de la part de la mairie en amont de l'enquête publique

Sujet concernant les observations référencées RLU et RDE

Réponse de Toulouse Métropole :

Il ne s'agit pas de réelles questions mais plutôt de constats, de souhaits ou de suppositions. S'il est exact d'affirmer que la modernisation du centre commercial est possible au regard des règles actuelles du PLU, Toulouse Métropole renvoie au préambule formulé sur la thématique des constructions nouvelles et sur les conséquences induites par la Loi Climat et Résilience.

Sur l'information, il est apparu que le lieu de discussion était celui de l'enquête publique et que par conséquent l'enquête publique était le relai de l'information notamment dans la mesure ou aucun projet n'a été proposé formellement à la Commune. A titre indicatif, lorsque des projets immobiliers collectifs ou d'activités sont présentés aux élus, ils font l'objet de discussion puis d'un examen en comité de pilotage. Lorsqu'ils répondent aux diverses attentes, ils sont alors présentés par le promoteur aux riverains du projet avant tout dépôt d'autorisation d'urbanisme. En l'occurrence, aucun projet n'étant présenté, cette réunion de présentation ne pouvait exister.

Par ailleurs, la Commune est l'une des rares, sinon la seule, à avoir constitué une Commission Participative citoyenne en matière d'Urbanisme (CPU), composée de citoyens tirés au sort d'après la liste électorale qui acceptent d'en devenir membre. La CPU a notamment pour thème de réflexion l'évolution des étiquettes de constructibilité dans le cadre du futur PLUi-h. Cela démontre, s'il en était nécessaire, la transparence dont fait preuve la Commune en matière d'information notamment sur les sujets d'urbanisme.

Observations du Commissaire Enquêteur

La commune a choisi de travailler au niveau d'un îlot comprenant les parcelles BE 257 BE 258 BE 259 et BE 260 comprises entre l'avenue de Bayonne, les rues de Tarbes, Guétary et Saint Jean Pied de Port. A noter qu'une partie des parcelles BE257 et surtout 258 sont inondables.

1 Sur la création du sous-secteur UBe

1.1 La volonté de créer un espace vert protégé sur les parcelles BE 259 et 260 est une garantie de préservation de cet espace. Si elle est reprise dans le projet de nouveau règlement page 17, elle n'est pas suffisamment explicite dans la notice explicative, en témoignent les nombreuses observations sur ce sujet.

En l'état la notice n'aborde la protection du site qu'en une ligne en bas de page (cf page 14 de la notice).
La notice ne gagnerait-elle pas à être modifiée sur ce point ?

Réponse de Toulouse Métropole :
L'outil EVP est avant tout une règle graphique, d'où l'extrait du Document Graphique du Réglement (DGR) avant/après en page 17 de la notice explicative. Il est effectivement nécessaire d'en améliorer la lisibilité et sa compréhension en complétant la légende de la cartographie mais également en complétant le règlement écrit du PLU dans lequel sera rappelé la règle détaillée ci-dessus au point 3 dans la thématique « Espace vert et sa protection ».

1.2 Les constructions étant possibles - avec des contraintes - sur un EVP, quelle(s) modification(s) la commune pourrai(en)t-elle envisager pour transcrire plus fortement dans le PLU sa volonté de « sanctuariser » l'espace vert (et répondre ainsi à de nombreuses interrogations des Unionais).

Réponse de Toulouse Métropole :
Comme indiqué au point I-4, l'outil EBC (Espace Boisé Classé) régi par les articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme permettrait de « sanctuariser » l'espace vert. Ce n'est toutefois pas le choix de la commune qui, tout en préservant durablement cet espace vert, veut en conserver son caractère récréatif en se laissant la possibilité d'y réaliser des aménagements légers (cages de foot, mobilier urbain, etc.). En effet, cet espace est actuellement un lieu occupé par les enfants et promeneurs, et la Commune souhaite maintenir l'existence de petits équipements de loisirs/promenades comme un poumon vert de proximité, un espace commun de tranquillité, de rencontres et de jeux.

1.3 La lecture du schéma de présentation du sous-secteur UBe porte interrogation quant au devenir de la parcelle BE257, plus particulièrement de l'espace actuellement libre. De nombreuses observations du public ont aussi ce sujet pour motif unique ou principal. Cette parcelle actuellement constructible est intégralement notée dans le périmètre UBe avec un règlement nouveau.
Les élus rencontrés m'ont déclaré ne pas vouloir autoriser de constructions sur cet espace propriété de la commune.
Quelle(s) assurance(s) le porteur de projet peut-il apporter sur le devenir de cette parcelle ?

Réponse de Toulouse Métropole :
Comme évoqué dans la réponse au point 5 ci-dessus, cette parcelle sur laquelle figure actuellement un groupe scolaire est un foncier public déjà constructible. Il a vocation à rester une réserve foncière pour un usage de services publics dans la perspective de futurs besoins qui émergeraient dans les décennies à venir. Si à ce jour, aucun besoin ne nécessite de mobiliser ce foncier, la parcelle pourrait permettre la réalisation d'équipements publics complémentaires (restauration scolaire, salles communales, équipement périscolaires…) dans le futur.

1.4 Si la commune entendait réserver cette espace à des logements dont des logements sociaux ou à des services publics, ne serait-il pas possible d'envisager de réserver à cette partie de parcelle un classement et règlement particulier, en créant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) par exemple ?

Réponse de Toulouse Métropole :
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'avère utile lorsque la collectivité ne maîtrise pas le foncier. Dans le cas présent, la commune de l'Union est propriétaire des parcelles BE 257, 259 et 260. Une OAP ne s'avère donc pas nécessaire.
Cet outil n'a pas été envisagé et ne pourrait donc l'être que dans le cadre d'une réflexion plus globale à une échelle plus large que ce sous-secteur, sous réserve que des enjeux plus complexes soient identifiés : la programmation d'accès, l'extension de réseaux…).

1.5 Selon le courrier déposé le 10 janvier 2023 par les représentants du groupe Lidl locataire du centre, l'enseigne ne serait pas informée du projet du propriétaire du centre commercial Léon Cogez (cf document n°1 déposé lors de la permanence). La société SOGEM gestionnaire du site représentant la SAS Léon Cogez écrit au 3ème § de la page 1 du document n°2 remis lors de la permanence du 10 janvier 2023 « après plusieurs réunions avec la Mairie .....», suit la description - au conditionnel - d'une possible opération immobilière concernant les commerces et les habitations sur la parcelle BE258. Par ailleurs le courrier précité le groupe Lidl écrit que « *dans l'hypothèse où le propriétaire des lieux envisage de nous mettre à disposition un nouveau bâtiment, ce dernier devra alors répondre au nouveau format de supermarché Lidl ».*
La mairie a-t-elle connaissance d'un projet ou esquisse de projet démontrant le caractère de faisabilité en respectant les règles d'urbanismes applicables- notamment en terme de stationnement et avec prise en compte des nouvelles propositions mentionnées ci-après infra?

Réponse de Toulouse Métropole :
Comme évoqué dans la réponse au point 7 ci-dessus, si effectivement des échanges ont eu lieu entre le propriétaire et les représentants de la mairie d'une part, entre l'enseigne Lidl et les représentants de la mairie d'autre part, mais aussi lors des échanges entre les représentants de la mairie et les commerçants, aucun projet concernant la parcelle ni sous la forme d'esquisse ni d'avant-projet sommaire n'a été présenté. En cas de projet, celui-ci devra d'une part répondre aux règles d'urbanisme tant sur le plan de l'emprise, des hauteurs, stationnements, etc. et d'autre part répondre aux attentes de la Commune de voir les besoins des commerçants pris en compte tant dans les futurs locaux que pendant la durée des travaux. En effet la Commune souhaite et l'a d'ores-et-déjà affirmé au propriétaire, maintenir l'activités des commerces pendant la durée du chantier.

Remarque de Toulouse Métropole :
Le procès verbal de synthèse ne comporte pas de point 1.6.

1.7 Emprise au sol - Espaces boisés classé ; espaces libres et plantations :
Les propositions de modification des articles UB9 et UB13 du règlement du PLU intégrant le sous-secteur UBe à créer, réduisant l'emprise au sol de 50% à 40%, et augmentant la surface devant être plantée et gazonnée de 30% à 35%, ne sont-elles pas des contraintes supplémentaires à la faisabilité du projet d'aménagement mixte sur la parcelle BE258 ?
Cette observation rejoint celles déposées par les représentants du groupe Lidl référencées RLU22 ou RDE65.

Réponse de Toulouse Métropole :
Ces modifications d'emprise au sol et d'espaces libres pourraient effectivement s'avérer plus contraignantes dans l'hypothèse où la hauteur des constructions resterait limitée à 7 mètres. Voilà pourquoi il est proposé d'augmenter la hauteur à 12 mètres sur sablière (13 m à l'acrotère).

Cette évolution réduisant le pourcentage d'emprise au sol et augmentant celui ayant trait aux espaces libres/espaces verts, vient en lien avec le souhait émis par la Commune lors des premiers travaux (inachevés du fait de l'annulation du PLUi-H) concernant la première modification du PLUi-h initialement prévu. Il s'agissait d'améliorer les espaces communs et espaces verts dans le cadre de la densification urbaine afin d'offrir un cadre extérieur qualitatif tout en étant en zone urbaine. Par ailleurs, cela va totalement dans le sens de la loi Climat et Résilience qui préconise de densifier la ville, tout en évitant les îlots de chaleur et prônant les îlots de fraicheur, les espaces communs, etc.
A titre d'exemple, c'est ce qui a été mis en œuvre dans le quartier des Ambassadeurs sur le secteur Saint Caprais (seulement situé à 800 mètres à vol d'oiseau du centre commercial Lidl) qui présente une densification acceptable.

2 Sur la création des ERL

La question relative au devenir des commerces existants et aux conditions applicables posée supra est valable pour les ERL prévus route de Toulouse, plusieurs commerces ou services exerçant actuellement leur activité sur le site proposé à l'enquête pour modification du règlement du PLU.
Quelle garantie la mairie peut-elle avancer sachant qu'elle n'est pas propriétaire des lieux ?

Réponse de Toulouse Métropole :
La Commune souhaite voir émerger des projets d'habitat et plus particulièrement d'habitat social afin de répondre aux besoins de la population. Pour autant, et comme évoqué supra, la Commune ne souhaite pas la disparition des commerces existants. Actuellement, aucun projet n'a été présenté à la Commune néanmoins, ces éléments feront partie des points d'échanges avec les potentiels futurs porteurs de projet.

3 Sur le règlement écrit

3.1 Document graphique du règlement écrit du sous-secteur UBe nouveau

La matérialisation de l'espace vert protégé sur le plan au 1/5000ème laisse-t-il entendre que la pointe débordant sur la parcelle BE257 fera l'objet d'une parcellisation nouvelle ?

Réponse de Toulouse Métropole :
Non, la pointe d'EVP débordant sur la parcelle BE 257 répond à une logique d'emprise, la commune souhaitant protéger l'espace vert en englobant le chemin piétonnier. A noter que cette pointe n'avait pas été prise en compte dans le PLUIH annulé.
Pour autant la cartographie proposée dans la proposition de modification est plus réaliste en intégrant la pointe, et répond aux attentes de la Commune sans pour autant nécessiter de division parcellaire.

Cette extension de l'EVP sur la parcelle BE257 ne constituera-t-elle pas un obstacle à l'accès à la partie libre de la même parcelle ?

Réponse de Toulouse Métropole :
Si l'ajout de cette pointe peut effectivement interroger sur la possibilité de créer un accès futur, celui-ci n'est pas pour autant certain dans la mesure où l'accès actuel via le parking n'est pas impacté et permettrait peut-être de ne pas empiéter sur l'EVP. De même, un accès est potentiellement envisageable par l'autre extrémité de la rue de Guéthary.

A ce jour et sans projet, il est difficile de présager de l'emplacement d'un éventuel accès supplémentaire. Néanmoins, un EVP ne compromet pas la création d'un futur accès dans la mesure où cela ne remettrait pas en cause l'unité globale de l'EVP.

3.2 Modification des articles UA et UB du règlement écrit

La simplification de l'article UA2.6 et UB 2.3 supprimant les seuils existants repose sur un constat d'évitement de la part des investisseurs.
Est-il possible d'étayer l'argumentaire par le nombre de dépôts de permis de construire par tranche de 500 à 800m² de surface plancher affectés à du logement, de 801 à 1600m² et de plus de 1600m² sur les 3 dernières années ?

Réponse de Toulouse Métropole :

La Commune a en effet constaté que la différence de taux minimum de logement devant être affecté du logement locatif social provoquait un effet de seuil et avait notamment un effet dissuasif à proposer des programmes entre 801m² et 1600m² de surface plancher affectés à du logement ou entre 11 et 25 logements.
Ci-dessous un état du nombre des permis pour des programmes d'habitat collectif sur les 3 dernières années (2020 à 2022) :

	PC entre 500 et 800m² de SP	PC entre 800 et 1600m² de SP	PC de + de 1600m² de SP
2020	0	0	0
2021	0	1	8
2022	0	0	4
TOTAL	0	1	12

On constate clairement l'effet de seuil qui justifie la simplification d'un seul taux pour tout programme à vocation d'habitat dès 500 m² de surface plancher ou 6 logements.