

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

Table des matières

1	1 1ère partie – Rapport	5
1.1	Généralités	5
1.1.1	Le cadre général du projet	5
1.1.2	L’objet de l’enquête	5
1.1.3	Cadre juridique de l’enquête	5
1.2	Liste des pièces présentes dans le dossier	6
1.3	Présentation du projet soumis à l’enquête publique	6
1.3.1	- objet n°1 - Création d’un sous-secteur UBe	7
1.3.2	- objet n°2 - Modification de l’article UA et UB du règlement écrit du PLU	7
1.3.3	- objet n°3 - Instauration de 3 ERL (emplacements réservés logements)	8
1.4	Organisation de l’enquête	8
1.4.1	Désignation du commissaire enquêteur	8
1.4.2	L’arrêté d’ouverture de l’enquête	8
1.4.3	Préalables à l’enquête visite et réunion avec porteur du projet	8
1.4.4	Mesures de publicité	9
1.5	Déroulement de l’enquête	9
1.5.1	Dates de l’enquête publique	9
1.5.2	Consultation du public	10
1.5.3	Réception du public	11
1.5.4	Bilan quantitatif des observations déposées	11
1.5.5	Clôture de l’enquête	11
1.6	Synthèse des avis des personnes publiques associées	11
1.6.1	Avis de la Mission Régionale d’Autorité environnementale – (MRAe)	11
1.6.2	Avis des personnes publiques associées (PPA)	12
1.7	Notification du procès-verbal des observations du public et mémoire en réponse	12
1.8	Analyse des observations du public	12
1.8.1	Des oppositions aux constructions nouvelles	14
1.8.2	La volonté de préservation du cadre de vie dont celui des riverains	17
1.8.3	Des craintes sur la capacité des infrastructures	17
1.8.4	La volonté de préserver l’espace vert existant	20
1.8.5	Des interrogations sur l’utilisation future des terrains mitoyens du groupe scolaire sur la parcelle BE257	22

1.9	Observations et réflexions du commissaire enquêteur.....	25
1.9.1	Visites des sites concernés par l'enquête publique	25
1.9.2	Sur la nécessité de faire évoluer le PLU.	25
1.9.3	Sur la détérioration du cadre de vie.....	26
1.9.4	Sur le projet de sous-secteur UBe.....	26
1.9.5	Sur le projet de règlement écrit	31
1.9.6	Sur les ERL	32
1.10	Commentaires du commissaire enquêteur sur le projet.	33
1.10.1	Sur le point d'objet n° 1 : la création d'un sous-secteur UBe	33
1.10.2	Sur le point d'objet n°2 : modification de l'article UA et UB du règlement écrit	33
1.10.3	Sur le point d'objet n°3 : instauration d'ERL.....	33
2	2ème partie – conclusions et avis.....	36
2.1	Généralités.....	36
2.2	Motivation du projet et objet de l'enquête.....	36
2.2.1	Objet n°1, la création du sous-secteur UBe	36
2.2.2	Objet n°2, la modification du règlement du PLU et les effets de seuils	36
2.2.3	Objet n°3 : l'instauration d'ERL 8 – 10 avenue de Toulouse.....	37
2.3	Procédure et déroulement de l'enquête publique.....	37
2.4	Déroulement de l'enquête publique	37
2.5	Consultation du public du public	37
2.6	Bilan quantitatif des observations déposées.....	38
2.7	La cohérence entre le projet et les objectifs poursuivis.....	39
2.7.1	Sur la création du sous-secteur UBe,	39
2.7.2	Sur la volonté de favoriser la production de logements dont de logements sociaux.....	39
2.7.3	Sur le plan environnemental ;.....	39
2.8	Sur les réponses du porteur de projet au rapport de synthèse	40
2.8.1	Sur la création du sous-secteur UBe	40
2.8.2	Sur la modification de l'article UA et UB du règlement du PLU.....	41
2.8.3	Sur l'instauration des Emplacements Réservés pour le Logement (ERL)	41
2.9	Les principales difficultés de chacun des objets.....	42
2.9.1	Sur la création du sous-secteur UBe	42

2.9.2	Sur le point d'objet n°2, la modification des articles UA et UB du règlement écrit	42
2.9.3	Sur le point d'objet n°3, l'instauration d'ERL avenue de Toulouse	42
2.10	Avantages inconvénients de chacun des objets	42
2.10.1	Sur la création du sous-secteur UBe	42
2.10.2	Sur la modification des articles UA et UB du règlement écrit	43
2.10.3	Sur l'instauration des ERL avenue de Toulouse	43
2.11	Avis du commissaire enquêteur sur chacun des objets.....	44
2.11.1	Sur le point d'objet n°1,-la création d'un sous-secteur UBe.....	44
2.11.2	Sur le point d'objet n°2. La modification d'article UA et UB du règlement écrit	45
2.11.3	Sur le point d'objet n°3 ; L'instauration d'ERL (espaces réservés logements)...	45
3	3ème partie – ANNEXES	47
3.1	Annexe 1 : dossier soumis à l'enquête publique	47
3.2	Annexe 2 : les registres	47
3.3	Le rapport de synthèse et mémoire en réponse.....	48

1 1ère partie – Rapport

1.1 Généralités

1.1.1 Le cadre général du projet

La commune de l'Union compte habitants, s'étend au nord de Toulouse sur km².

Depuis l'arrêté préfectoral du 19 septembre 2008, la structure intercommunale devenue Toulouse Métropole, dont est membre la commune de l'Union, est compétente en matière d'urbanisme notamment de PLU et documents en tenant lieu des 37 communes qui la compose.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme pour l'habitat (PLUi-H) de la Toulouse Métropole ayant été annulé en mai 2021, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Union en vigueur avant cette décision est redevenu applicable.

L'annulation du PLUi-H a entraîné la disparition de son volet habitat et avec elle les outils réglementaires pour accompagner la production de logement sociaux. Or la commune de l'Union affiche un taux de 9,77% au 1^{er} janvier 2021, loin des objectifs assignés par la loi SRU, donnée que les élus entendent corriger.

Comme la temporalité des objectifs de production des logements sociaux est incompatible avec la procédure d'élaboration du nouveau PLU intercommunautaire (PLUi), la commune estime nécessaire de réintroduire sans délai les outils réglementaires en engageant la procédure de 4^{ème} modification du PLU. Elle a introduit une demande en ce sens auprès de Toulouse Métropole porteur du projet.

1.1.2 L'objet de l'enquête

La 4^{ème} modification du PLU de la commune de l'Union a pour objectif

- de permettre le renouvellement urbain sur le site du centre commercial Lidl situé au sud de la commune en créant un nouveau secteur UBe
- d'instaurer les outils réglementaires en faveur du logement social par modification de l'article 2 des zones UA et UB et l'instauration d'emplacements réservés logements (ERL).

1.1.3 Cadre juridique de l'enquête

La procédure de modification d'un PLU est définie par les articles L153-41 à L154-44 et R-153-8 à R153-10 du Code de l'urbanisme. La notice explicative détaille les textes applicables à la présente procédure.

La procédure suivie est conforme au Code de l'urbanisme dans le sens où le projet n'a pas pour effet de

- modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- réduire un Espace Boisé Classé, (EBC) une zone agricole, naturelle,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels,
- comporter de graves risques de nuisances.

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

L'enquête publique relève des articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 du Code de l'environnement.

La décision d'engager sur la commune de l'Union une procédure de modification du PLU a été prise- à la demande de la commune - par arrêté de la communauté urbaine de Toulouse Métropole du 31 mars 2022.

1.2 Liste des pièces présentes dans le dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- 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 4^{ème} 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.

1.3 Présentation du projet soumis à l'enquête publique

Le projet soumis au public porte sur 3 objets succinctement présentés:

1.3.1 - objet n°1 - Création d'un sous-secteur UBe

Situé au sud de la commune, ce nouveau secteur englobe 4 parcelles sur une surface de 3.7ha afin d'accueillir une zone mixte d'habitat collectif, de commerces de services et d'équipements publics.



Il comprend

3 parcelles propriétés de la commune portant un espace vert en partie boisé sur 2 parcelles, les écoles maternelle et primaire du groupe scolaire Montizalguier, et une parcelle sur laquelle est édifié le centre commercial Léon Cogez qui ferait l'objet d'une modernisation par opération de création démolition des commerces et services existants et construction de logements dont de logements sociaux.

Dans ce secteur la hauteur des constructions actuellement à 7 mètres sera fixée à 12 mètres à la sablière ou 13 à l'acrotère, comme en zone UA en centre-ville ; l'emprise au sol sera de 40% (contre 50% actuellement) et le pourcentage d'espace vert sera fixé à 35% par unité foncière (contre 30% actuellement).



- L'espace vert existant sera protégé par la création d'un espace vert protégé (EVP) sur les parcelles BE 259 et 260 plus une partie de BE257.

1.3.2 - objet n°2 - Modification de l'article UA et UB du règlement écrit du PLU

Actuellement le règlement prévoit 3 tranches de surfaces plancher de construction (500m²-800m², 801m²-1600m² et plus de 1601m²) avec chacune un pourcentage de logements sociaux à intégrer. La commune, à l'expérience, considère que les seuils de Enquête publique n°E22000118/31 – RAPPORT – CONCLUSIONS et AVIS - ANNEXES Modification n°4 du PLU de la Commune de l'Union - 31240

surfaces permettent aux investisseurs de se détourner de la tranche la plus contraignante (de 801 à 1600m²)

Ce point d'objet soumis à l'enquête publique concerne outre la mise à jour de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme :

- article UA 2.6 la suppression des 3 tranches au profit d'une seule au-delà de 500m² de surface plancher ou comportant 6 logements
- article UB 2.3 l'occupation et utilisation des sol soumises à conditions, l'exigence de 40% de la surface de plancher du programme de logement et 40% de logements sociaux (contre 35 et 35 actuellement pour les tranches 500-800m² et plus de 1601m² et 50 et 50 pour celle de 801 1600m²)

1.3.3 - objet n°3 - Instauration de 3 ERL (emplacements réservés logements)



Complétant l'outil secteur à pourcentage de logements (SPL) – les 3 ERL seront instaurés au 8 - 10 avenue de Toulouse en zone UA, secteur déjà urbanisée, sur une surface de 3658m² avec le projet de création de 80 logements minimum dont 50% de logements en accession sociale au bénéfice de Toulouse Métropole.

1.4 Organisation de l'enquête

1.4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Le Tribunal Administratif de Toulouse par décision n° E22000118/31 a désigné le 12 septembre 2022 Daniel Astruc en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique portant sur la 4^{ème} modification du PLU de la commune de l'Union.

1.4.2 L'arrêté d'ouverture de l'enquête

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été pris par Toulouse Métropole en date du 3 novembre 2022.

1.4.3 Préalables à l'enquête visite et réunion avec porteur du projet

Un premier contact été établi dès sa désignation entre le commissaire enquêteur et les services de la commune de l'Union qui lui ont adressé divers documents soumis à l'enquête.

Une rencontre a été organisée à l'initiative du commissaire enquêteur le 11 octobre 2022 dans les locaux de l'Hôtel de ville de l'Union en présence de M Navarro 1^{er} adjoint au maire de la commune en charge de l'urbanisme, de M Roux conseiller municipal en

charge de l'habitat et des techniciens de Toulouse Métropole et de la commune en charge du dossier M Lafforgue et Mme Le Gal.

Le même jour 11 octobre 2022, le commissaire enquêteur s'est rendu sur les sites faisant l'objet de l'enquête.

1.4.4 Mesures de publicité

La commune a fait procéder à l'affichage réglementaire sur les panneaux d'information municipal à l'Hôtel de ville et sur ceux de la commune, ainsi que sur un nombre important de sites à proximité immédiate du site concerné par l'enquête. (cf photos incluses dans le dossier d'enquête publique. Annexe1).

Lors de chaque permanence le commissaire enquêteur a pu constater l'affichage sur les sites objets de l'enquête publique et sur les panneaux d'affichage extérieur et intérieur de la mairie de l'Union.

L'affiche est conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique, elle est de couleur jaune bien visible du public.



Un certificat d'affichage a été produit par la commune et remis au commissaire enquêteur. Annexe1

Le porteur de projet a fait publier l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique sur

- La Dépêche du Midi éditions des 9 novembre 2022 et 8 décembre 2022 et
- le Petit Journal de la Haute Garonne éditions des 10 novembre 2022 et 6 décembre 2022

Toulouse Métropole et la commune ont indiqué la tenue de l'enquête publique sur leur site d'information.

1.5 Déroulement de l'enquête

1.5.1 Dates de l'enquête publique

En accord avec le porteur du projet et la commune, l'enquête publique s'est déroulée du mardi 6 décembre 2022 à 9 heures au 10 janvier 2023 à 17 heures, soit sur 36 jours pour tenir compte de la période des fêtes de fin d'année.

Il n'y a pas eu de réunion publique organisée sur les sujets soumis à l'enquête publique par la commune.

Les services de Toulouse Métropole et de la commune de l'Union ont tout mis en œuvre pour que l'enquête se déroule au mieux. Aucun incident n'est à signaler

1.5.2 Consultation du public

Un dossier d'enquête, comprenant les documents relatifs à la procédure notamment, le rapport de présentation et les avis des PPA ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête au siège de l'enquête à Toulouse Métropole et à la mairie de l'Union.

Le dossier d'enquête était également consultable en version informatique sur le site internet de Toulouse Métropole (www.toulouse-metropole.fr) accessible 7j/7j et 24h/24h pendant toute la durée de l'enquête publique. Les documents pouvaient y être librement téléchargés.

Un accès gratuit au dossier était possible sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de Toulouse Métropole 6, rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5 (Métro ligne A - station Marengo) du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00.

Le dossier d'enquête publique en version papier a été mis à la disposition du public :

- au siège de Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc à Toulouse (Métro ligne A – station Marengo), du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00,
- à la mairie de l'Union 6 avenue des Pyrénées, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

Conformément à l'avis d'enquête publique, pendant la durée de l'enquête publique soit 36 jours, le public a pu formuler ses observations et propositions de la façon suivante :

- Sur un registre dématérialisé sécurisé accessible via le site internet de Toulouse Métropole (www.toulouse-metropole.fr), accessible 7j/7j et 24h/24h
- Sur un registre papier établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, par le Commissaire Enquêteur, ouverts :
 - Au siège de Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc à Toulouse (Métro ligne A - station Marengo), du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00
 - A l'Hôtel de ville de la commune de l'Union, 6 avenue des Pyrénées 31242 L'Union Cedex, les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h30 à 17h et le mardi de 8h30 à 19h
- Par voie postale en adressant un courrier au Commissaire Enquêteur, au siège de l'enquête à Toulouse Métropole - 6, Rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5, à faire parvenir pendant la durée de l'enquête publique, le cachet de la Poste faisant foi

Le public a eu accès au poste informatique mis à disposition à Toulouse Métropole, afin de transmettre ses observations sur le registre dématérialisé sécurisé.

Les observations et propositions écrites transmises par courrier électronique ont été mises en ligne sur le registre dématérialisé pour être consultables par le public.

L'ensemble des modalités ont été reprises dans l'arrêté d'enquête publique

1.5.3 Réception du public

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences à l'Hôtel de ville de la commune de l'Union 6 avenue des Pyrénées, les mardi 6 décembre 2022 de 9 à 12 heures, mercredi 21 décembre 2022 de 14 à 17 heures et mardi 10 janvier de 14 à 17 heures.

1.5.4 Bilan quantitatif des observations déposées

Le bilan des observations du public est le suivant :

- Nombre de personnes reçues lors des permanences : 41 dont le 6 décembre 2022 : 15 ; le 21 décembre 2022 15 et le 10 janvier 2022 11.
- Nombre total d'observations du public : 94
Nombre d'observations écrites sur le registre dématérialisé : 67 (à noter que le registre numérique n'a référencé que 68 observations ; 1 observation reçue par messagerie a été ajoutée pendant la période de l'enquête, en complément d'une observation sans contenu), dont observations déposées par messagerie électronique : 8
- Nombre d'observations écrites sur le registre « papier » de l'Union : 27 dont :
pendant les permanences des 6 décembre 2022 : 5 ; 21 décembre 2022 : 9 ; et
10 janvier 2022 : 10
hors permanences : 3
- Nombre d'observations écrites sur le registre « papier » de Toulouse Métropole : 0
- Observation écrite adressée directement au commissaire enquêteur hors registres : 0
- Courriers remis pendant les permanences : 2 (joint à des observations déposées sur le registre dématérialisé)
- Courriers annexés à des observations déposés sur le registre dématérialisé : 6 (dont 2 remises lors des permanences)
- Observation écrite reçue hors délai d'enquête, donc non retenue : 1.

1.5.5 Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été clôturée le mardi 10 janvier à 17 heures.

Les registres ont été signés par le commissaire enquêteur le même jour à 17 heures 15 pour celui de l'Union et à 17 heures 35 pour celui de Toulouse Métropole.

1.6 Synthèse des avis des personnes publiques associées

1.6.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale – (MRAe)

Dans sa réponse la présidente de la MRAe a décidé - après examen au cas par cas en application de l'article R104-28 du code de l'urbanisme - que le projet soumis à l'enquête n'est pas soumis à l'évaluation environnementale.

La MRAe a dispensé par décision du 5 septembre 2022 le porteur de projet de procéder à une évaluation environnementale au motif que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement, « dans le sens où (il) :

- prévoit le reclassement en zone Ube de 4 parcelles situées en zone UB dans le PLU actuel ²
- les modifications du règlement écrit permettront une densification verticale, de réduire l'emprise au sol tout en augmentant le pourcentage d'espace vert par unité foncière
- les ERL ont pour objectif de renforcer les outils permettant de répondre aux objectifs imposés par la loi SRU
- seule la part de logements sociaux dans les zones UA et UB n'est concernée par les autres modifications du règlement écrit. »

1.6.2 Avis des personnes publiques associées (PPA)

Le Conseil départemental de la Haute Garonne, Tisséo collectivités, la Préfecture et la direction départementale de la Haute Garonne ont déclaré par courriers datés du 25 juillet, 16 août et 30 août que le projet qui leur avait été soumis n'appelait pas d'observation particulière de leur part.

Les réponses ont été faites dans le délai de 3 mois après saisine conformément à l'article R153-4 du Code de l'urbanisme.

En l'état des informations en sa possession, la Chambre de commerce et d'industrie de la Haute-Garonne par observation sur le registre numérique en date du 6 janvier 2023 réserve son avis. Son courrier daté du 4 janvier 2023 reçu le 18 janvier 2023- hors délai d'enquête publique- n'a pas été retenu.

Les autres PPA n'ont pas adressé de réponse.

1.7 Notification du procès-verbal des observations du public et mémoire en réponse

Le commissaire enquêteur a transmis le 14 janvier 2023 par voie électronique le rapport de synthèse des observations du public et ses propres questions au porteur de projet avec copie au service urbanisme de la mairie de l'Union.

Le mémoire en réponse est parvenu au commissaire enquêteur le 1er février 2023 par voie électronique via les services de l'Union après relance du porteur de projet. En effet les services de Toulouse Métropole a adressé le mémoire le 26 janvier 2023 par voie électronique, sans que le message et sa pièce jointe ne soient expédiés et sans qu'aucun message d'alerte de non distribution. Copie de l'envoi du 26 janvier 2023 a été adressé au commissaire enquêteur.

1.8 Analyse des observations du public

Compte tenu du nombre et de la similitude des observations reçues, le commissaire enquêteur a opté pour une approche thématique.

41 personnes ont expressément émis un avis défavorable au projet soumis à l'enquête publique, le plus souvent sans précision quant à l'objet ou aux objets aux quels leur expression s'adresse.

Le tableau ci-dessous montre le nombre de thèmes abordés par le public, dans le registre dématérialisé et dans le registre « papier » déposé à la mairie de l'Union. Plusieurs requérants ont déposé des observations abordant plusieurs thèmes. Il ne sera

donc pas surprenant que le lecteur trouve un nombre total d'observations ou requêtes supérieur au nombre d'observations déposées.

Thèmes	total citations thèmes	Nombre de contributions registre dématérialisé	Nombre de contributions registre l'Union
cadre qualité de vie	33	19	14
capacité accueil groupe scolaire	6	6	0
contre construction R+3	14	14	0
contre construction logements	34	25	9
contre logements sociaux	20	3	17
devenir BE257	14	6	8
devenir commerces L			
Cogez	8	8	0
divers	6	4	2
environnement	12	12	0
infrastructures			
stationnement	26	26	0
ok modernisation L			
Cogez	12	5	7
protection espace vert	33	27	6
règlement écrit	10	6	4
total	228	161	67

Pour faciliter leur traitement les observations du registre de l'Union ont été référencées RLXXX et celles déposées sur le registre dématérialisé RDEXX.

L'extrait du rapport de synthèse intégré dans le présent rapport fait référence aux observations du public, aux réponses du porteur de projet et commentaires du commissaire enquêteur.

Le rapport de synthèse intégral est joint en annexe 3.

Le nombre d'observations porte dans l'ordre décroissant sur

- la création de constructions nouvelles tant sur le sous-secteur UBe que sur les ERL, avec les incidences en termes de modification du cadre de vie liée à la densification générant une augmentation de la population, et une augmentation du trafic routier et de la pollution induite.

- la destination du sous-secteur Ube, notamment les devenirs de l'espace vert existant et des terrains mitoyens de l'école maternelle. Le centre commercial Léon Cogez a été plusieurs fois cité.

Sur le 1^{er} point l'opposition aux constructions nouvelles

1.8.1 Des oppositions aux constructions nouvelles

Les déposants expriment leur vœu de voir la municipalité renoncer à toute construction nouvelle, surtout en R+3, y compris de construction de logements sociaux. Ils estiment que les réalisations récentes et les projets annoncés suffisent pour leur commune qui ne doit plus densifier son habitat, ni en bâtissant sur des espaces « libres », ni verticalement en augmentant le nombre d'étages des immeubles.

Extrait du rapport de synthèse : question du commissaire enquêteur et réponse de Toulouse Métropole

Extrait du rapport de synthèse

I Sur les constructions nouvelles

I - 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 4^{ème} 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 Enquête publique n°E22000118/31 – RAPPORT – CONCLUSIONS et AVIS - ANNEXES Modification n°4 du PLU de la Commune de l'Union - 31240

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 maîtriser 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 1^{er} janvier 2021 (données publiées 1^{er} 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 1^{er} janvier 2021 (données publiées au 1^{er} 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...

1.8.2 La volonté de préservation du cadre de vie dont celui des riverains

Souvent choisie pour son cadre de vie, l'Union connaîtrait une dégradation de son environnement, une augmentation de la pollution atmosphérique et sonore, un accroissement de nuisances en tous genres...

Les Unionnais souhaitent que l'urbanisme de la commune très largement pavillonnaire, comptant de nombreux espaces verts publics, reste la caractéristique de l'habitat. Plus les déposants sont proches des sites concernés par l'enquête publique, surtout celui du sous-secteur UBe à créer, plus l'expression des oppositions est forte.

1.8.3 Des craintes sur la capacité des infrastructures

Les infrastructures de la commune dont les infrastructures routières actuelles sont jugées incapables d'absorber un trafic jugé déjà saturé et la pollution générée

Les observations expriment le sentiment que la commune n'a pas la capacité d'absorber de nouvelles populations en l'absence d'infrastructures nouvelles, surtout routières. Les déposants ressentent un allongement des temps de transport, des pertes de temps dans des « bouchons » de plus en plus fréquents et pas uniquement aux heures de pointes même si ces dernières sont citées. L'absence d'équipements de transport public nouveau est considérée comme incompatible avec l'augmentation de la population.

La capacité des équipements scolaires est également citée, non seulement celle du groupe scolaire Montizalguier à proximité du sous-secteur UBe en projet, mais ceux de la commune en général y compris les niveaux collèges et lycées. Une dégradation de la qualité de l'enseignement est redoutée par certains habitants. Les autres infrastructures comme sportives par exemple sont également citées.

Extrait du rapport de synthèse sur ces 2 thèmes

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 ?

Enquête publique n°E22000118/31 – RAPPORT – CONCLUSIONS et AVIS - ANNEXES
Modification n°4 du PLU de la Commune de l'Union - 31240

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 : liaison 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 1^{er} 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.

Sur le second point sont notées

1.8.4 La volonté de préserver l'espace vert existant

Les déposants ont exprimé leur attachement à la préservation de l'espace vert actuel situé à l'angle des rues Saint Jean Pied de Port et de Guétary sur les parcelles BE259 et 260.

La lecture de la notice explicative n'a pas suffi à rassurer de nombreuses personnes qui ont déposé une observation sur le devenir de cet espace apprécié de la population.

Pour le public, la création d'un espace vert protégé n'a pas été suffisamment développée dans la notice explicative, remarque faite par le commissaire enquêteur.

Extrait du rapport de synthèse

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

Enquête publique n°E22000118/31 – RAPPORT – CONCLUSIONS et AVIS - ANNEXES
Modification n°4 du PLU de la Commune de l'Union - 31240

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).

1.8.5 Des interrogations sur l'utilisation future des terrains mitoyens du groupe scolaire sur la parcelle BE257

Le devenir de la partie libre de la parcelle BE257 est un autre thème repris de nombreuses fois.

Les déposants ne souhaitent pas voir cet espace ouvert à la construction, certains demandant à le classer également en espace vert protégé. Or le projet de modification du PLU avec la création du sous-secteur UBe avec son nouveau règlement tend à renforcer les craintes de certains.

Extrait du rapport de synthèse

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 que 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

Sur Le devenir des commerces et services existants

Parmi les questions posées figure le devenir des entreprises existantes. L'annexe de l'observation RDE23 exprime les nombreuses interrogations sur la situation des entreprises pendant la période de « création démolition phasée dans le temps » et après réalisation des nouveaux espaces commerciaux.

D'autres estiment que le règlement actuel permet au propriétaire de procéder à la modernisation du centre commercial, dont celle du magasin à l'enseigne Lidl, et éventuellement de réaliser des logements en R+2.

Ces sujets ont été abordés dans le rapport de synthèse dans les paragraphes 3 « observations du public » et 1 des « observations du commissaire enquêteur » dont extrait est repris infra incluant les réponses du porteur de projet.

Extrait du rapport de synthèse

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 évidemment 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.

Sur des sujets divers

Le principal sujet est la critique faite par certains déposants sur l'absence ou le manque d'information de la part de la mairie

Le porteur de projet détaille dans sa réponse la démarche suivie par la commune pour l'examen des projets d'urbanisme. Elle explique également sa volonté d'impliquer des citoyens au sein de la commission participative citoyenne en matière d'urbanisme (CPU)

Observations RDE25 28 31 32 et 47 (références omises dans le rapport de synthèse)

Extrait du rapport de synthèse

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 04 et 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 où 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.

1.9 Observations et réflexions du commissaire enquêteur

1.9.1 Visites des sites concernés par l'enquête publique

Sur le sous-secteur Ube en projet

Il a constaté l'existence de plusieurs commerces et services avec aires de stationnement, à proximité d'écoles et d'un espace naturel. L'espace commercial paraît daté. Il compte une station-service de carburants avec 2 pistes. L'espace vert est en partie arboré, en partie accueillant un terrain de football. L'école maternelle occupe une vaste parcelle dont environ la moitié n'est pas bâtie. Les aires de stationnement ont un sol dégradé.

- Les espaces proposés pour l'instauration des ERL avenue de Toulouse, axe principal reliant Toulouse à Albi (RD888), comptent plusieurs activités commerciales ou de services avec de vastes surfaces libres de construction.

1.9.2 Sur la nécessité de faire évoluer le PLU.

Comme bien commenté dans la réponse du porteur de projet au rapport de synthèse, le statu quo sur le PLU n'est pas envisageable car – outre qu'à l'horizon 2026 un PLUi-H devrait être applicable à l'échelle de la métropole - les élus ont pour objectif de permettre au plus tôt un renouvellement urbain sur le site dit Lidl, avec le maintien des commerces et services.

Ils doivent également d'une part répondre à l'obligation de la loi SRU fixant à 21% de logements sociaux pour la commune, et d'autre part intégrer la récente loi résilience et climat qui invite à la densification de l'habitat urbain. A noter que la commune affiche en 2021 9.77% de logements sociaux, soit un retard substantiel, résultant de choix de municipalités antérieures.

Les élus ont aussi la volonté d'accroître la population de la commune en bénéficiant de l'attractivité de l'agglomération toulousaine avec les incidences positives en termes d'utilisation des services publics et privés présents sur la commune, et aussi de revenus fiscaux....

Les remarques de l'impact de l'accroissement population sur le trafic ont reçu des éléments de réponse dans le mémoire reçu de Toulouse Métropole. Le nombre de logements potentiellement réalisable si le projet de projet était modifié comme proposé à l'enquête publique ne paraît pas de nature à créer une situation insupportable pour les utilisateurs de la voirie. En outre l'orientation voulue par les pouvoirs publics vers l'emploi de véhicules réduisant les émissions de CO2 est à intégrer dans la réflexion. Enfin la réflexion conduite avec Tisséo -autorité compétente dans le domaine du transport public de personnes - pour la création d'une ligne de bus à haut niveau de service en cohérence avec le maillage doux est à noter, marquant la prise de conscience et la volonté d'apporter une réponse concrète.

Il semble que la problématique ne concerne pas exclusivement les espaces concernés par le projet d'enquête publique, mais plutôt une considération générale sur la commune de l'Union voire au-delà.

1.9.3 Sur la détérioration du cadre de vie

Le cas des riverains immédiats du futur sous-secteur UBe est à considérer. Porter la hauteur des constructions à R+3 ou 12 ou 13 mètres constitue un changement réel pour les riverains évoluant aujourd'hui dans un environnement pavillonnaire toutefois exempt d'immeuble en R+2 pourtant autorisé.

1.9.4 Sur le projet de sous-secteur UBe

Sur la faisabilité d'aménagement de BE258

A noter qu'au jour de la clôture de l'enquête publique aucun projet d'aménagement de la parcelle BE 258 n'était connu ni de la commune ni du commissaire enquêteur.

Le représentant du propriétaire du centre commercial a émis l'hypothèse d'édifier les locaux commerciaux face à la rue Saint Jean Pied de Port après destruction de la station de carburants dont la partie sud est inconstructible puisque située en zone inondable. Puis de construire les logements vers la parcelle BE257.

L'article UB6 du règlement du PLU qui fixe l'implantation des constructions à 15 mètres de l'axe de l'avenue de Bayonne devra être pris en compte, comme les autres points du règlement du PLU comme rappelé par Toulouse Métropole dans sa réponse au rapport de synthèse.

En sus de la difficulté réelle du programme sur le plan technique avec maintien de l'activité des entreprises comme rappelé par Toulouse Métropole selon le vœu des élus de la commune, se pose la question des aires de stationnement tant pour la partie commerces que celle des logements. Le gestionnaire a évoqué lors de son

entretien avec le commissaire enquêteur la création de 40 à 50 logements si le projet de modification en R+3 était approuvé. Il considère que ce volume de logements est nécessaire pour équilibrer financièrement le projet. En l'état du règlement du PLU de la commune, le nombre de places de stationnement à créer pour la seule nouvelle partie habitat serait d'environ 48, hors espaces visiteurs. Hors zone réservée aux personnes à mobilité réduite, à raison de 11.5 m² par emplacement, le besoin est d'environ 552m² plus aires de roulement et dégagement selon la norme NFP91-100. Le stationnement selon le gestionnaire du site pourrait être réalisée en sous-sol pour toute ou partie des places nécessaires pour les logements et à l'emplacement de la station service pour la partie commerce services en installant des commerces en R+1.....

Il eut été certainement possible de limiter à 10 mètres par exemple la hauteur des nouvelles constructions sur ce sous-secteur UBe. Cette hauteur permettrait un rez de chaussée avec vide sanitaire pour 3 mètres et 2 niveaux de 2.80 mètres chacun incluant les chappes, soit un total de 8.60mètres. Avec 1.40 mètre un autre niveau est possible.

Avec R+2 l'équilibre économique des projets de constructions serait certainement plus délicat à atteindre. Le risque serait important de ne pas avoir d'investisseur pour assurer à la fois la rénovation du centre commercial et la construction de logements neufs dont une proportion de logements sociaux. La commune et les habitants perdraient alors au pire sur les 2 tableaux, l'amélioration du % de logements dont logements sociaux pour la commune et la proximité de services pour les habitants et au mieux avec la seule rénovation de l'espace commercial, sans construction de logements.

Sur le plan commercial, les représentants de l'enseigne Lidl annoncent que la nouvelle configuration des magasins est de 2500m² alors que le magasin actuel est de 1184m². Le besoin en aire de stationnement s'en trouverait sensiblement augmentée. Si Lidl devait être installé en R+1 le coût de la construction serait certainement plus élevé.

La prise en compte de l'ensemble des problématiques dont le maintien de tous les commerces et services existants, la création de logements et les besoins en surface de stationnement revêt une réelle difficulté auxquelles les spécialistes architectes et aménageurs devront pouvoir répondre.... Et la parcelle BE258 est cadastrée pour 10694m².

Sur le devenir de l'espace vert

Le cas de l'espace vert paraît résolu par une lecture du projet de règlement. La création d'un EVP répond aux observations déposées. Sans doute pourrait-il être suggéré à la commune de rendre plus lisible cette partie dans la notice explicative en développant, en expliquant la signification prévue par le Code de l'urbanisme. Un EVP en rendant la constructibilité plus difficile « sanctuarise » l'espace et constitue une avancée par rapport à la situation actuelle en reprenant d'ailleurs une modification intégrée dans le PLUI-h annulé.

Extrait du rapport de synthèse

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 Règlement (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.

Sur la partie non construite de la parcelle B257.

Le cas de la partie libre de construction de la parcelle 257 est différent. La surface disponible en secteur UBe interpelle et a justifié plusieurs observations. La commune propriétaire du foncier rappelle son intention de ne pas envisager de construction privée sur cet espace. Ne pourrait-elle pas l'affirmer dans le règlement écrit ?

Extrait du rapport de synthèse

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.

Sur la création du sous-secteur Ube la commune ne devrait-elle pas réfléchir à proposer au prochain PLUI-h à la création d'une OAP ?

Extrait du rapport de synthèse

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 3^{ème} § 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 PLUiH 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 fraîcheur, les espaces communs, etc.

A titre d'exemple, c'est ce qui a été mis en oeuvre 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.

1.9.5 Sur le projet de règlement écrit

A été relevé qu'aucune observation n'a été faite sur la modification du règlement écrit relative à la suppression des effets de seuils connus actuellement pour l'obligation d'intégration de logements sociaux dans les projets de construction. La nouvelle rédaction est un signal donné par les élus aux pouvoirs publics exprimant leur volonté de combler le retard de la commune au regard de la loi SRU.

Extrait du rapport de synthèse

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 1/5000^{ème} 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

Enquête publique n°E22000118/31 – RAPPORT – CONCLUSIONS et AVIS - ANNEXES
Modification n°4 du PLU de la Commune de l'Union - 31240

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 800m ² de SP	PC entre 800 et 1600m ² de SP	PC de + de 1600m ² 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.

1.9.6 Sur les ERL

La problématique ne se pose pas de la même manière pour les ERL situés en centre-ville, en zone UA dans un environnement portant déjà des constructions à R+3. Hormis les oppositions à toute construction nouvelle qui concernerait aussi cet espace, les critiques sur ce point du règlement semblent émaner d'habitants résidant proche du futur sous-secteur UBe et non du centre-ville.

Extrait du rapport de synthèse

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.

1.10 Commentaires du commissaire enquêteur sur le projet.

Le projet répond aux 3 grands axes du PADD en cours de validité.

- Faire de la proximité un élément essentiel du cadre de vie des habitants.
- La cohésion est un autre de ces axes. Optimiser l'espace est une constante pour répondre à la loi.
- Privilégier le développement de la ville sur elle-même. L'Union est dans le périmètre à privilégier inscrit au PADD

1.10.1 Sur le point d'objet n° 1 : la création d'un sous-secteur UBe

Créer un espace vert protégé est conforme au PADD qui souhaite préserver « des espaces de respiration », et répond aux vœux des habitants de préserver ces espaces.

La modernisation du centre commercial Léon Coge est favorablement accueillie par la population, la mise aux nouvelles normes du groupe de l'enseigne Lidl « locomotive » du centre constitue certainement un gage de pérennisation sur le site, donc du maintien du service de proximité pour la population non seulement pour les produits distribués par l'enseigne Lidl, mais aussi le maintien d'un élément moteur du centre commercial en termes d'attractivité pour les autres commerces et services.

Toutefois la faisabilité de l'aménagement mixte doit être techniquement démontrée dans le respect de toutes les règles du règlement écrit du PLU applicable et un accord doit être conclu préalablement entre toutes les parties.

Si l'augmentation des droits à construire pour accueillir de l'habitat sous forme de logements collectifs répond aux objectifs de production de logements sociaux (loi SRU), elle se heurte à une opposition marquée d'une partie de la population.

1.10.2 Sur le point d'objet n°2 : modification de l'article UA et UB du règlement écrit

L'objectif de supprimer l'effet de seuil pour l'obligation de création de logements sociaux est un élément positif du projet.

La simplification du règlement écrit actuel pour passer de 3 tranches à 1 est une avancée avec comme nouveau règlement à partir de 500m² de surface de plancher affectés à du logement ou comportant 6 lots.

Par contre la réduction de l'emprise au sol de 50% à 40% (article UB9) et l'augmentation de 30% à 35% de la surface devant être traitée en jardin arboré et gazonné (article UB13) – si elles répondent à des obligations ou orientations- peuvent constituer des obstacles pour les projets d'habitat collectif.

Porter à 40% du nombre de logements affectés au logement social (contre 35% actuellement) marque la volonté des élus de la commune de s'inscrire dans une démarche permettant de combler son retard dans ce domaine, mais rencontre quelques oppositions.

1.10.3 Sur le point d'objet n°3 : instauration d'ERL

La création de ces espaces répond à une volonté de la commune et de la métropole de développer de la ville sur elle-même, axe retenu au PADD.

Cette inscription répond également aux exigences de la loi SRU et à l'optimisation des surfaces constructibles. Elle pousse à la verticalité des immeubles, sur laquelle de nombreuses oppositions se sont exprimées

Cet objet du projet soumis à l'enquête a peu mobilisé. Situé en cœur de ville, à proximité d'autres immeubles mixtes commerces services et habitations, l'inscription marque le souci d'optimiser les surfaces au sol, de s'inscrire dans les récentes orientations légales. Sous réserve de prendre en compte la situation des commerces et services existants, le projet est cohérent par rapport au développement de la commune de l'Union.

Fait à Castres, le 7 février 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel Astruc', with a stylized flourish at the end.

Daniel Astruc
Commissaire enquêteur