



CHARTE D'URBANISME

Ville de L'Union

Préambule

La ville de L'Union située au Nord-Est de la métropole toulousaine, dans la première couronne de l'agglomération, bénéficie d'une position stratégique qui accélère aujourd'hui le développement économique et l'attractivité démographique de notre territoire.

Dans une perspective de développement du territoire, les élus souhaitent accompagner de manière efficace l'urbanisation de la commune dont les enjeux sont multiples : renouvellement urbain, insertion pacifiée avec les résidences existantes, préservation de l'authenticité et des espaces naturels de la ville.

Les projets urbains menés jusqu'à maintenant sur la commune ont parfois démontré leurs limites, avec une qualité et une production de logements collectifs qui ne répond pas toujours aux attentes de la commune.

Ainsi l'objectif des élus est d'accompagner le développement urbain de la commune afin de veiller au respect de la loi en matière de production de logements collectifs, privés ou sociaux, mais aussi d'éviter une urbanisation non maîtrisée qui pourrait conduire à une dégradation des conditions de vie des nouvelles zones d'habitation.

Le but de cette charte d'urbanisme est de guider les promoteurs immobiliers et les bailleurs sociaux qui souhaitent intervenir sur le territoire afin de permettre une adéquation entre les futurs projets d'aménagements et les caractéristiques (architecturales, naturelles,...) propres de la commune.

L'objectif peut se décliner de la manière suivante :

- Diversifier l'offre de logement afin de répondre aux besoins actuels et futurs des ménages unionais
- Promouvoir la construction des logements de grandes tailles pouvant accueillir des familles (type T4-T5)
- Préserver les espaces verts, l'identité architecturale et paysagère de notre commune.
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, la diversité fonctionnelle et le vivre-ensemble dans les programmes immobiliers et ce non pas à l'échelle d'un quartier mais sur l'ensemble de la commune.
- Anticiper et intégrer les évolutions des secteurs à projets

Pour cela, les élus mettent en avant une démarche de co-construction entre la ville et tout porteur de projet de construction ou d'opération foncière afin d'assurer la bonne mise en œuvre des politiques de développement urbain définies par la municipalité.

La présente charte à destination des porteurs de projets vise à compléter les documents d'urbanisme applicables sur la commune (PLUi-H de Toulouse Métropole), assurant ainsi la maîtrise du développement du territoire en respectant l'équilibre entre aménagement urbain, protection du bâti et espaces naturels existants.

La municipalité insiste sur la démarche de concertation des porteurs de projets avec les élus afin de veiller à leur cohérence. Cette concertation doit être effectuée le plus en amont possible, non seulement avant le dépôt de permis de construire, mais également avant toutes offres commerciales proposées aux propriétaires fonciers. Le but est d'adapter celles-ci à la réalité des projets.

La commune met l'accent sur le respect des normes énergétiques et environnementales ainsi que sur la qualité des logements dite « Qualité d'usage » ou « Confort d'usage ». Elle se veut porteuse de l'évolution actuelle de la conception universelle d'accessibilité à savoir une accessibilité pour tous et à tout, ceci bien évidemment en direction des publics vulnérables mais également vers l'ensemble des citoyens. La commune souhaite en faire application en allant au-delà de la réglementation d'accessibilité en vigueur par le biais d'une réflexion commune avec les promoteurs en amont de toute construction de logements.

Ainsi pour les grands projets de logements neufs, la commune, dans un esprit de politique volontaire d'accessibilité et d'une ville à conception universelle, met à disposition des promoteurs immobiliers un Guide pratique des recommandations en matière de « Confort d'usage ». Ce guide, non exhaustif et évolutif, au travers de quelques mesures règlementaires majeures, intègre dans le cadre bâti les améliorations que la commune souhaite prendre en compte afin d'enrichir la qualité de celui-ci et, par voie de conséquence mettre le logement à la portée de tous les citoyens quelles que soient leurs spécificités.

Par ailleurs, conformément à la charte d'accessibilité de la voirie et de l'espace public de Toulouse Métropole, la commune tient au respect de la continuité dans la chaîne des déplacements. En effet, l'espace public doit être accessible, identifiable (éclairage, signalisation, ...) et doit permettre de circuler et s'orienter de manière autonome (cheminement large et sans obstacle pour circuler, repères et espaces urbains lisibles...).

Le but de ladite charte est de présenter aux promoteurs la volonté de la commune en matière d'urbanisme afin de bâtir avec les Unionais la ville de demain.

A retenir : La commune de L'Union promeut la construction de logements collectifs de grande taille, notamment pour privilégier l'accession à la propriété et pour limiter le turn over et la défiscalisation locative. L'objectif d'équilibre social mis en avant par la loi SRU est poursuivi. La densité urbaine doit être accompagnée des aménités qui composent la qualité du cadre de vie. La municipalité reste au cœur des projets immobiliers et privilégie une phase de concertation, en amont, avec les promoteurs.

Sommaire :

Préambule - 2

1. Caractéristiques générales de la commune

- 1.1 Caractère historique - 6
- 1.2 Caractère géographique - 6
- 1.3 Caractère démographique - 7

2. La politique communale de développement de l'habitat

- 2.1 L'objectif quantitatif et qualitatif de logement - 7
- 2.2 Les modalités de l'habitat collectif - 9
- 2.3 La cohabitation avec le tissu résidentiel existant - 10

3. La promotion du vivre-ensemble

- 3.1 L'animation et l'offre de proximité - 11
- 3.2 La disposition des espaces publics - 11
- 3.3 Les aires de stationnement - 12
- 3.4 Les ordures ménagères - 13
- 3.5 La sécurité des personnes - 13

4. La relation entre la municipalité et les porteurs de projets

- 4.1 La démarche de concertation avec les élus - 14
- 4.2 La démarche de présentation des projets aux riverains - 14
- 4.3 Les phases de chantier - 15

5. La prise en compte de la dimension environnementale

- 5.1 L'enjeu de la transition écologique à l'Union - 16
- 5.2 les dispositifs existants en matière d'efficacité énergétique - 17
- 5.3 le confort thermique - 18
- 5.4 Projet paysager - 19

1. Les caractéristiques générales de la commune de L'Union

1.1 Caractère historique.

La commune de L'Union est le résultat de la fusion des anciennes communes de Belbèze-lès-Toulouse et de Lacournaudric qui eut lieu le 9 janvier 1794 sous l'administration départementale de la Haute-Garonne.

Riche d'un patrimoine architectural fortement ancré dans la commune : les châteaux, l'église et l'héritage toponymique occitan, celle-ci est aujourd'hui confrontée à une urbanisation importante qui ne doit pas remettre en cause ce patrimoine communal.

1.2 Caractère géographique.

Située dans une position centrale au Nord-Est de l'agglomération, L'Union partage ses frontières avec six autres communes de la métropole (Launaguet, Saint-Geniès-Bellevue, Saint-Jean, Montrabé, Balma et Toulouse).

La commune est traversée par l'autoroute A68 qui relie le périphérique Est de Toulouse à Albi en passant par le Sud de la commune. L'Union est également desservie par la départementale D888 qui traverse le centre-ville unionais pour rejoindre le périphérique toulousain.

La proximité avec Toulouse est accentuée avec 7 lignes de bus du réseau Tisséo qui relient de manière régulière la commune au métro toulousain :

- LIGNE 33 : ARGOULETS – St GENIES B. – St LOUP CAMMAS – PECHBONNIEU – GRATENTOUR – BRUGUIERES Mairie
- LIGNE 39 : JEANNE D'ARC – L'UNION
- LIGNE 40 : BORDEROUGE – L'UNION Malbou
- LIGNE 42 : JEANNE D'ARC – St JEAN Clinique
- LIGNE 43 : ARGOULETS – St JEAN François Mitterand
- LIGNE 73 : BORDEROUGE – St JEAN Lestang
- LIGNE 74 : BALMA GRAMONT – ROUFFIAC-TOLOSAN
- LIGNE 75 : ARGOULETS – CASTELMAUROU Mairie
- LIGNE 76 : ARGOULETS – LAPEYROUSE FOSSAT

De plus, depuis Septembre 2018, la ligne Linéo 9, dont le terminus est situé à la Grande Halle de L' Union, permet de relier rapidement le centre ville de Toulouse avec un haut niveau de fréquence.

L'interconnexion de la commune avec le chef-lieu de la métropole participe pleinement au développement économique de notre territoire et à l'attractivité de celui-ci.

1.3 Caractère démographique.

Avec 11 676 habitants recensés en 2017 sur 6,8 km², la commune de l'Union a connu jusque-là un habitat essentiellement individuel qui se caractérise par un paysage pavillonnaire avec 94,8 % de résidence principale.

La commune de L'Union suscitant l'intérêt des primo accédants à la propriété et des jeunes ménages, met l'accent sur la diversité de l'offre de logements. De ce fait, les porteurs de projets doivent veiller à la diversité de la typologie des logements afin de satisfaire la demande croissante de logements de qualité.

En particulier cette diversité de l'offre de logement doit tenir compte de la singularité démographique de la commune, particulièrement vieillissante, et rééquilibrer le déséquilibre logement individuel- logement collectif. Voir ci-dessous.

Comparaison démographique, type de logements et statut d'occupation entre Toulouse et L' Union :

	Population par tranche d'âge %		Types de logements %		Statut d'occupation %	
	0-14 ans	60 ans ou plus	Maisons	Appartements	Propriétaire	Locataire
L'Union	14,4	36,2	84,9	15	77,1	20,7
Toulouse	14,5	17	16,6	82,5	33,3	64,2

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

2. La politique communale de développement de l'habitat.

2.1 L'objectif quantitatif et qualitatif de logements.

La construction de nouveaux logements est un objectif assigné à la commune par Toulouse Métropole. Par ailleurs l'Etat fixe également des objectifs quantitatifs de logements locatifs sociaux. Cette double contrainte s'impose à la commune qui doit atteindre ces objectifs quantitatifs triennaux.

Avec une habitation aujourd’hui essentiellement pavillonnaire, la construction de logements collectifs permettra de favoriser la diversité de l’offre de logements dans la commune. A travers cette diversité de logements, la municipalité souhaite développer un habitat qui privilégie la mixité de la population. Ainsi il s’agira de développer une offre qui répond à toutes les demandes notamment pour les ménages à revenus modestes, les jeunes actifs unionais et les personnes âgées de la commune. Favoriser la mixité sociale, mixité intergénérationnelle et la mixité des catégories socio-professionnelles est l’un des grands enjeux des politiques de développement de la commune afin de promouvoir et accompagner le vivre-ensemble. Elle permettra aux enfants unionais de continuer à vivre dans leur ville.

De plus, cette diversité d’offre doit être justifiée non pas à l’échelle d’un quartier mais à terme, à l’échelle de toute la commune. Le but est de promouvoir une densification urbaine homogène tout en préservant le cœur et l’architecture des quartiers.

Par conséquent, les promoteurs immobiliers devront intégrer dans leurs projets la construction des logements de toutes les typologies (T2, T3, T4, T5) et pour tous les statuts d’occupation (propriétaire, locataire), avec **un nombre plus important de T4 de surface élevée afin de privilégier l’installation et le maintien dans la commune des familles en fonction de leur diversité. Les T5 sont également à construire dans la commune, bien que ceux-ci puissent entrer en concurrence avec le parc résidentiel unionais déjà très important, cependant ils peuvent rencontrer une clientèle, notamment avec l’arrivée sur la commune des familles avec enfants.**

Il est recommandé de privilégier des surfaces de logements plus importantes pour toutes les typologies. Aussi bien pour les logements locatifs que pour ceux en accession à la propriété.

L’accessibilité aux logements pour tous les types de ménages doit favoriser un parcours résidentiel ascendant pour les nouveaux arrivants notamment l’accès à la propriété des primo-accédants.

La densification urbaine nécessaire à la commune sera encadrée par la municipalité afin de :

- Promouvoir le développement des projets urbains qualitatifs à “taille humaine”. Le tissu urbain étant essentiellement pavillonnaire, la maîtrise de la taille des opérations est essentielle afin d’assurer une liaison cohérente avec les constructions existantes voisines et ainsi faciliter leur intégration sur le long terme.
- Veiller à une meilleure offre typologique des logements, notamment les T4 et T5, plus de 20%, et faciliter l’accès à la propriété des primo-accédants afin de limiter le turn-over rapide de l’occupation locative qui participe à la dégradation accélérée des logements.

- Maîtriser la densification des quartiers accueillant les nouveaux projets afin que ceux-ci ne transforment pas dans leur totalité les quartiers existants (en termes de hauteur du bâti, d'architecture, du nombre des nouvelles constructions,...).
- Assurer une densification urbaine effective sur l'ensemble du territoire et non sur quelques secteurs isolés. Pour assurer ainsi une homogénéité sur la commune.
- Restreindre les projets de construction à caractère d'investissement locatif (type T1, T2) en favorisant les logements de grandes tailles. Il est demandé au moins 20% de T4 et T5 dans tout projet immobilier.

Ces derniers points feront l'objet d'attention particulière par la municipalité.

La commune souhaite favoriser le renouvellement générationnel avec l'accueil de nouvelles familles.

2.2 Les modalités de l'habitat collectif.

La construction respectant le cadre réglementaire ne garantit nullement la réussite du projet immobilier. La commune souhaite une implication des promoteurs avec l'ambition d'aller au-delà des prescriptions réglementaires notamment en termes de production de logements accessibles et respectueux du cadre de vie.

Ainsi dans la production de logements sociaux, le promoteur devra aller au-delà des prescriptions du Plan local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'habitat (PLUi-H) en produisant, dans la mesure du possible, un taux de logements sociaux plus importants (>35%) même sur les petits programmes.

Dans le cadre du critère qualitatif au niveau de la loi SRU, le taux de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) minimum est de 30%. La municipalité n'ayant pas atteint ce minimum sur la précédente triennale, un effort particulier doit être opéré. Il est donc demandé aux opérateurs de tendre vers un taux de 40 % de PLAI.

De même le taux de 35% de production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) n'étant qu'un minimum et la municipalité ayant un retard dans la production de logements sociaux, il est demandé aux opérateurs d'atteindre un seuil minimal de 40% soit par la production de LLS soit par un complément (de 35 à 40%) de logements PSLA (Prêt social location-accession)

La réalisation du pourcentage de production de logements sociaux pourrait se faire avec l'appui potentiel de la commune lorsque les élus le jugeront nécessaire. Cet appui financier donne à la commune, dans le cadre de la loi SRU, la faculté de déduire sur les prélèvements annuels les montants investis sur le logement social. Il s'agit là d'un mécanisme de dépenses déductibles visant à soutenir les projets de logements sociaux.

2.3 Cohabitation avec le tissu résidentiel existant.

L'habitat pavillonnaire constitue la grande majorité du paysage urbain de la commune.

L'enjeu de la politique de développement urbain est d'accompagner le renouvellement urbain nécessaire au territoire sans modifier, de manière significative, le paysage de notre tissu pavillonnaire. Les porteurs de projets se doivent de préserver un habitat paisible dans les quartiers et de protéger et valoriser le patrimoine existant. Ceci passe par le respect d'une densité d'habitat raisonnable dont la réflexion anticipée sur les conditions de voisinage sera préalablement étudiée avec attention.

Les opérations d'accueil de logements collectifs seront étudiées par les élus afin que leurs tailles et densités rentrent en cohérence et en harmonie avec le secteur d'implantation.

Il est de la responsabilité des porteurs de projets de :

- S'assurer d'une intégration facilitée sur le tissu existant, des nouveaux projets d'implantation de collectifs afin d'assurer une cohabitation harmonieuse.
- Etre attentif à la question des vues sur les propriétés voisines et, plus généralement, de préserver l'intimité des parcelles du tissu pavillonnaire environnant.
- De prévoir, si le projet est de grande taille, une gradation des hauteurs pour assurer la transition entre le bâtiment le plus haut et les pavillons existants, notamment avec des hauteurs intermédiaires. Le volume et la hauteur des bâtiments nouveaux doivent être conçus en référence au tissu urbain. Ainsi, toute nouvelle implantation en contact avec une zone de densité différente fera l'objet d'attention particulière quant aux mesures de hauteurs, des alignements et des vues.
- Evaluer l'impact des nouvelles constructions sur les parcelles voisines notamment en termes d'ombre portée.

L'objectif sera de préserver le caractère d'intimité attaché à notre forme d'habitat. Limiter au maximum les vis-à-vis entre les différents logements du programme. De plus il sera nécessaire de prendre en compte la question des vues sur les propriétés voisines du projet. Les nouvelles constructions s'insérant dans un tissu pavillonnaires, devront ainsi être pensées d'une manière à ne pas générer de vues plongeantes et directes sur les parcelles voisines, notamment avec un principe de distance séparative entre les deux types d'habitations. De plus, le projet devra minimiser les nuisances de toute nature dans la phase de chantier. Dans cette perspective, une étude d'impact sur le voisinage pourrait être réalisée par le porteur de projet dans la phase d'avant-projet.

L'intimité des logements collectifs est également à préserver, notamment ceux situés en RDC.

Les vues des appartements devront être orientées vers les espaces dégagés. Le concepteur devra également favoriser les espaces généreux en balcons et terrasses dans les zones calmes.

La réussite de ses projets immobiliers est étroitement liée aux relations existantes et futures entre les habitants et leur environnement. Celle-ci consiste à minimiser les incompréhensions et les tensions entre les riverains, notamment en respectant le droit à la vue, au soleil et au calme.

A retenir : La commune souhaite développer son parc de logements collectifs (locatif et accès à la propriété), tout en remplissant ses obligations réglementaires envers l'équilibre social (production de logements sociaux). Les promoteurs doivent mettre en avant des logements de grande taille et de grande surface (>T4), qui devront représenter plus de 20% des logements produits, tout en assurant des projets qualitatifs à taille humaine avec une intégration facilitée sur le tissu existant (hauteur, vis-à-vis, etc.), et respectueux du cadre de vie existant.

3. La promotion du vivre ensemble

3.1 L'animation et l'offre de proximité.

Dans le cadre de l'animation de vie dans les nouveaux quartiers, la municipalité devra être pleinement intégrée en amont dans le choix des professionnels et des commerces. Les programmes se devront de faciliter l'implantation d'activités économiques, de services et de commerces de proximité dans ces zones.

La municipalité tient particulièrement à privilégier les commerces de proximité notamment les commerces de bouche. L'objectif est d'offrir un cadre de vie agréable, et de promouvoir l'économie locale grâce à une mixité fonctionnelle dans les programmes. La démarche de mixité fonctionnelle permet de réduire les besoins en déplacement et ainsi de diminuer les sources de pollution dues aux transports.

In fine, le but est de maintenir sur le long terme la vie dans ces quartiers en optimisant les équipements, les services et les commerces nécessaires au quotidien des habitants.

3.2 La disposition des espaces publics.

Dans cette démarche d'amélioration de la qualité de vie des futurs résidents, les projets de constructions de taille importante doivent concevoir dans leur programme des espaces d'échanges. Ainsi la municipalité souhaite, dans la mesure du possible, promouvoir dans les nouveaux quartiers résidentiels des espaces de :

- Vie associative.
- Micro agriculture urbaine respectueuse de l'environnement (jardins et toits potagers,...).
- Espaces verts de proximité.
- Espaces partagés.
- Etablissements d'accueils et de programmes spécifiques pour les personnes âgées : type résidence autonomie.
- Crèche parentale.

L'objectif est d'offrir une diversité des services et des espaces afin de favoriser les rencontres, les échanges et l'ouverture entre les résidents. Des principes essentiels dans la création et l'entretien de l'esprit du vivre ensemble entre les habitants.

La création de ces espaces d'échanges et de rencontres peut être soutenue financièrement par la Mairie, en intégrant cette aide dans le dispositif d'investissement en faveur du parc locatif social comme le prévoit la loi SRU.

3.3 Les aires de stationnements.

La question du nombre de places de stationnements dans les projets immobiliers est souvent sujette à controverse. Le parking augmente le prix d'acquisition du bien immobilier et dissuade vite de nombreux acquéreurs potentiels. Cependant, l'achat d'un appartement avec la place de parking peut se révéler être un atout.

L'objectif de la commune est que chaque programme prévoit suffisamment de places de stationnement afin qu'on ne reporte pas le problème de stationnement sur le domaine public. Le promoteur est responsable de la gestion de la problématique de stationnements de ses futurs résidents.

Par conséquent, il est demandé la production d'un supplément de places dédiées aux visiteurs à hauteur de 10% du nombre de places réglementaires sur l'opération.

Concernant les zones d'influence des transports en commun, il sera demandé au promoteur à l'intérieur du périmètre d'application de la règle relative au seuil minimum de densité d'appliquer la réglementation hors zone en maintenant un minimum de 2 places de stationnement par logement libre (au lieu d'1) et de 1 place par logement locatif financé avec prêt aidé/Etat (au lieu de 0.5).

La municipalité insiste également sur l'attractivité des offres de logements avec parkings inclus, surtout avec les logements locatifs sociaux dont le prix de la location peut dissuader de nombreux ménages. Ainsi, les élus demandent aux porteurs de projets de proposer des tarifs abordables pour tous.

De plus, les programmes immobiliers doivent promouvoir la mobilité douce dans les zones d'habitation en réservant des locaux sécurisés et des supports de proximité pour les vélos.

3.4 Les ordures ménagères.

La gestion des déchets ménagers représente un enjeu économique mais également environnemental pour tous. Les promoteurs doivent mettre en place les dispositifs les plus modernes afin d'assurer la propreté des quartiers et promouvoir les Eco-gestes chez les habitants. Ceci passe par :

- Une localisation des locaux poubelles limitant les nuisances, notamment visuelles, et facilitant le ramassage.
- Des locaux faciles d'accès pour tous notamment pour les personnes en situation de handicap.
- Des dispositifs facilitant les gestes de tri de déchets.

La Commune préconise une aire de présentation fermée et couverte, ouverte sur horloge pour être accessible lors des collectes. Point à travailler en lien avec les services métropolitains.

3.5 3.5 Sécurité des personnes :

Pour toute opération de logements collectifs ou d'établissement recevant du public quelle que soit la catégorie de ce dernier, il est demandé l'installation a minima d'un défibrillateur automatisé externe dans un emplacement visible du public et en permanence facile d'accès.

Cet appareil devra faire l'objet d'un référencement auprès des applications de secours tel que « Staying alive ». Le matériel donnera lieu à un entretien courant et une maintenance régulière afin d'en garantir le bon fonctionnement en cas de nécessité.

A retenir : Le vivre-ensemble est une variable essentielle pour assurer un meilleur cadre de vie dans les quartiers résidentiels. Ainsi la municipalité promeut l'animation, la mixité fonctionnelle et le commerce de proximité (commerce de bouche), tout en offrant des espaces de détente pour les enfants, les personnes âgées et personnes en situation de handicap.

4. La relation entre la municipalité et les porteurs de projets

4.1 La démarche de concertation avec les élus.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 élargit le champ d'application de la concertation. Ainsi tous projets de travaux ou d'aménagement soumis à permis de construire situés sur un territoire couvert par un document d'urbanisme doivent faire l'objet d'une concertation réalisée préalablement avant le dépôt du permis de construire.

La municipalité tient tout particulièrement à la mise en place de cette phase de concertation préalable de la part des promoteurs et bailleurs avec les élus responsables pour tout projet urbain et avant dépôt de permis de construire.

De plus, il est souhaitable que cette concertation intervienne avant même toute offre commerciale du promoteur envers les propriétaires fonciers afin que celle-ci soit ajustée aux caractéristiques réelles du futur projet (surface de plancher, typologie, logement social, privé,...).

Si le projet est validé par la municipalité, une présentation du projet est également à organiser par le promoteur auprès des riverains impactés de près ou de loin par le projet.

La concertation est organisée par le promoteur et a lieu pendant toute la durée de l'élaboration du projet avant que celui-ci ne soit arrêté. Le but sera de :

- Présenter aux élus les orientations du projet afin que ceux-ci puissent enrichir le projet par les remarques et observations exprimées.

De plus, il est important de rappeler que les projets des promoteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la commune. Ils seront considérés comme compatibles dès lors qu'ils n'entravent pas celles-ci.

4.2 La démarche de présentation envers les riverains.

Une fois l'avant-projet validé sur le principe par les élus, il devra être présenté aux riverains ainsi qu'aux parties intéressées ou impactées par le projet. Le but sera de :

- Restituer au public le contenu du projet.
- Laisser un temps d'appropriation du projet aux habitants.
- Ecouter et prendre en considération les observations et les propositions formulées par le public.
- Améliorer la qualité du projet en prenant en compte l'expertise d'usage des habitants.

Après ces deux temps de concertation et d'amélioration du projet grâce à la prise en compte des remarques exprimées, le porteur de projet pourra présenter le dossier final de permis de construire à l'ensemble des personnes concernées (élus et particuliers) avant de le déposer au service de l'Urbanisme de la Mairie.

4.3 Les phases de chantier.

Les chantiers de construction sont source de nuisances pour les riverains. Ainsi ils sont pour la plupart très mal reçus par ceux-ci. L'objectif est de limiter les nuisances de tout genre (bruit, pollution visuelle, pollution de l'air, du sol) et d'anticiper la circulation des véhicules en évitant les encombres. De plus, il est recommandé d'informer les riverains sur le déroulement du chantier, les nuisances engendrées et les mesures prises pour les minimiser.

Dans ce cadre, avant le début du chantier, la municipalité demande au maître d'ouvrage de désigner un interlocuteur officiel dont le rôle sera d'entretenir en permanence, et pendant toute la durée du chantier, le dialogue avec les services de la mairie et les riverains afin d'écouter les craintes et apporter des réponses à celles-ci. Cette démarche du constructeur permettra d'anticiper les demandes et inquiétudes, et ainsi éviter les plaintes et les recours des particuliers.

De plus, il est de la responsabilité des constructeurs de veiller à la bonne gestion des déchets de chantier. La propreté, l'environnement, les abords et le cadre de vie des riverains ne doivent en aucun cas être mis à mal.

Par ailleurs, les élus exigent des promoteurs un total respect du droit du travail pour les ouvriers exerçant sur les chantiers de la commune, y compris pour les travailleurs détachés afin de veiller au respect de la réglementation.

Une convention reprenant ces dispositions sera signée avant le début des travaux entre la Commune et le promoteur.

A retenir : La procédure de concertation des porteurs de projet envers les élus est primordiale pour le bon déroulement du projet. Celle-ci doit avoir lieu le plus tôt possible, c'est-à-dire avant toute offre commerciale proposée aux propriétaires fonciers. De plus, dès validation du projet par les élus et présentation aux riverains concernés, un interlocuteur désigné par le promoteur permettra un dialogue tout au long des phases de chantier afin que des réponses soient apportées aux doléances des riverains (nuisances générées par le chantier).

5. La prise en compte de la dimension environnementale

5.1 L'enjeu de la transition écologique à L'Union

La problématique de l'énergie représente l'un des grands enjeux de l'urbanisme dans les collectivités locales. La commune de L'Union souhaite accompagner les promoteurs dans des projets exemplaires en matière énergétique et environnementales afin de contribuer, à petite échelle, à la politique nationale de transition écologique.

- Une efficacité énergétique minimale du bâti (BBio max) : le coefficient de besoin bioclimatique est optimal lorsque les efforts d'énergie sont conjugués à une isolation efficace du bâti.
- Une exigence de consommation conventionnelle maximale d'énergie (Cepmax) : elle impose une optimisation du bâti et le recours à des équipements énergétiques performants.
- Un maintien de confort d'été et de température intérieure conventionnelle : sans avoir à recourir à des systèmes actifs de refroidissement, assurer un confort optimal l'été en établissant une température idéale grâce à l'isolation.

En France, de tous les secteurs économiques, le secteur du bâtiment représente plus de 40 % de l'énergie consommée, loin devant le secteur des transports (31,3%). Chaque année, le secteur du bâtiment émet plus de 123 millions de tonnes de CO₂, ce qui en fait l'un des domaines clé dans la lutte contre le réchauffement climatique et pour la transition énergétique.

L'objectif de la politique de développement urbain portée par les élus de la commune est non seulement d'affirmer le respect des normes environnementales, énergétiques et climatiques en vigueur, mais également d'accompagner les promoteurs dans une perspective d'exemplarité énergétique (sobriété, énergies renouvelables) et environnementale (faible empreinte carbone).

C'est ainsi que les élus analyseront avec la plus grande attention les projets qui s'orienteront vers l'après en appliquant des mesures innovantes initiées dans la Réglementation thermique 2020.

La commune souhaite des projets immobiliers ne se contentant pas d'un simple respect de la réglementation en vigueur mais des projets qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable avec toutes les mesures que celle-ci implique.

La commune a pour objectif d'orienter les nouveaux programmes immobiliers dans une démarche de Bâtiment à Energie Positive, c'est-à-dire que les immeubles devront produire plus d'énergie qu'ils n'en consomment.

Les constructeurs devront promouvoir la production des énergies renouvelables, de plus en matière de construction, des efforts écologiques sont recommandés

concernant notamment le choix des matériaux de construction : matériaux renouvelables et économies en énergie.

5.2 Les dispositifs existants en matière d'efficacité énergétique:

▪ Production d'énergies renouvelables :

Afin d'optimiser au maximum les ressources énergétiques renouvelables, c'est en dire en dehors des énergies produites à partir du fossile, comme par exemple les énergies solaire, éolienne, hydraulique, géothermique, et biomasse, nécessaires au bon fonctionnement des BEPOS, les promoteurs disposent de plusieurs outils pour la production d'électricité, de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Cette démarche d'énergie renouvelable promeut les panneaux photovoltaïques et les éoliennes domestiques pour la production d'électricité, les panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude et l'énergie géothermique pour le chauffage (puit canadien, système air solaire type Grammer solar,...).

Dans ce cadre des énergies renouvelables, la municipalité peut également intégrer dans le projet des partenaires associatifs afin de contribuer à la mise en place des dispositifs innovants en matière écologique.

▪ La construction passive :

La maison passive est une norme de construction économe en énergie, confortable, économique et écologique en même temps. Le bâtiment passif ne comprend pas de système de chauffage actif comme le chauffage central mais le soleil, la chaleur corporelle et l'isolation suffisent à maintenir le bâtiment à une température agréable toutes les saisons.

Les bâtiments de maisons passives permettent de réaliser des économies d'énergies liées au chauffage et à la climatisation de l'ordre de 90% par rapport au parc de bâtiments typique et 50 % de moins qu'une maison nouvellement construite selon la réglementation thermique RT 2012.

Les bâtiments de la maison passive utilisent efficacement le soleil, les sources de chaleurs internes et la récupération de chaleur, ce qui rend les systèmes de chauffage conventionnels inutiles même pendant les hivers les plus froids.

Pendant les mois les plus chauds, les bâtiments de la maison passive utilisent des techniques de refroidissement passives telles que l'ombrage stratégique pour les garder confortablement au frais.

Les bâtiments de la maison passive sont loués pour le haut niveau de confort qu'ils offrent. Les températures de surface internes varient peu de la température de l'air intérieur, même en cas de températures extérieures extrêmes. Des fenêtres appropriées et une enveloppe de bâtiment composée d'un toit et d'une dalle de plancher hautement isolés ainsi que de murs extérieurs hautement isolés maintiennent la chaleur désirée dans la maison.

Un système de ventilation fournit de manière constante l'air frais, rendant la qualité de l'air supérieure sans courants d'air désagréables.

5.3 Le confort thermique.

La performance bioclimatique souhaitée par la commune est un enjeu qui lie le respect de l'environnement et le maintien d'un cadre de vie agréable pour les habitants en utilisant les moyens architecturaux et les énergies renouvelables disponibles.

Pour se faire, le maître d'ouvrage doit porter une attention particulière :

- **Au choix du terrain (climat, topographie, ressources naturelles,...).**
- **A l'orientation du futur bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil) favorisant la captation solaire en hiver et un confort thermique, une protection solaire et un confort visuel en été : le caractère traversant des logements.**
- **Et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, espaces intérieurs et extérieurs végétalisés, revêtements de façades...).**

Avec ce modèle de construction, en hiver, le bâtiment doit maximiser la captation de l'énergie solaire, la diffuser et la conserver. Inversement, en été, le bâtiment doit se protéger du rayonnement solaire et évacuer le surplus de chaleur du bâtiment.

Le maître d'ouvrage est libre de mettre en avant les choix architecturaux et environnementaux lui paraissant les plus à même d'être appliqués dans notre commune. Un choix qui, malgré tout, doit s'intégrer pleinement dans l'environnement résidentiel unionais.

Un effort environnemental devra être démontré: application de la norme NFHQE

A retenir : La commune de L'Union souhaite intégrer dans ses projets urbains les dispositifs les plus innovants en matière d'efficacité énergétique (BBC, Bepos, construction passive,...). Elle souhaite que les porteurs de projet appliquent la réglementation RE2020 en usant des moyens techniques de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, éoliennes, géothermie,...) les plus adaptés à notre territoire tout en assurant un confort optimal aux résidents. Cette prise en compte des préoccupations énergétiques et environnementales est fortement encouragée dans le cadre de l'élaboration du nouveau document d'urbanisme applicable sur la commune (PLUi-H de Toulouse Métropole). Enfin, la commune souhaite que les projets soient labelisés NFHQE.

5.4 Le projet paysager

Projet paysager : il sera demandé pour tout arbre remarquable une expertise phytosanitaire du spécimen qui devra être fournie lors de la phase de concertation du projet avec la Commune.

Il sera possible au promoteur de proposer la déplantation/replantation des spécimens présents dans la parcelle sous réserve des conditions de préservation pendant le chantier et d'une expertise démontrant la bonne santé de celui-ci à la livraison du chantier.

Par ailleurs, les arbres abattus devront être remplacés par des arbres de même calibre et de même qualité, et tout particulièrement pour les arbres remarquables. De plus, un coefficient de remplacement des arbres abattus de 1.5 pour 1 devra être respecté par le promoteur pour les spécimens non remarquables.

Au cours des chantiers, les arbres devront être protégés :

Si un arbre est inclus dans une zone de chantier, une zone de protection circulaire, centrée sur l'arbre, et dont le rayon est égal à 10 fois le diamètre du tronc mesuré à 1m30 du sol et au moins égal à 2m doit être respectée. Cette zone de protection intégrale ne doit comporter aucun stockage, aucune installation de matériaux, aucun stationnement et passage d'engins ou véhicules, et ne faire l'objet d'aucun aménagement, même temporaire.

A défaut, la commune pourra sanctionner l'opérateur par l'arrêt du chantier et un signalement auprès du Procureur de la République.

Arbre remarquable : arbre vivant exceptionnel par ses dimensions, son âge, ses caractéristiques physiques particulières et/ou rares, son intérêt historique, ...

Association Arbres et paysages d'Autan : la Commune travaillant en lien avec cette association, il est conseillé aux promoteurs d'établir un lien avec celle-ci ou une autre association du même type afin de fournir un travail cohérent sur l'aménagement paysager du projet. La Commune se réserve la possibilité de faire valider les projets paysagers et palettes végétales par cette association.