

**Département de Haute-Garonne**

**Commune de CUGNAUX**

**3° modification du**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

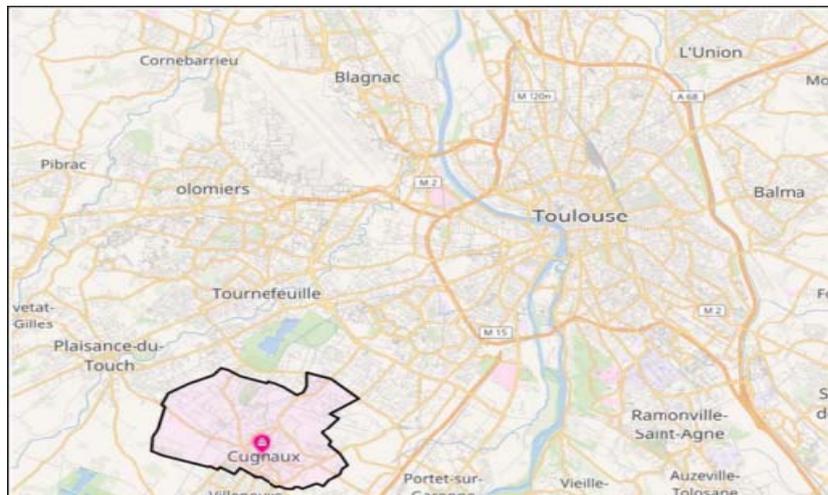
---

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

09 novembre 2022 au 09 décembre 2022

**2° partie**

**CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE  
du commissaire enquêteur**



**Commissaire enquêteur Jean-Guy Gendras**

Désigné par décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse  
Décision n° E22000096/31 du 26 juillet 2022

## Sommaire II° partie

### **21 – OBJECTIF DU PROJET ET PROBLEMATIQUES LOCALES**

### **22 – COHERENCE DU PROJET vis-à-vis de l'objectif et de l'impact environnemental**

### **23 – OPPOSITIONS ET OBJECTIONS DU PUBLIC AU PROJET - REPONSES DU PORTEUR DE PROJET**

### **23 bis - QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR - REPONSES DU PORTEUR DE PROJET**

### **24 – APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

---

### **25 -AVANTAGES-INCONVENIENTS DU PROJET**

### **26- POINTS POSITIFS JUSTIFIANT D'UN AVIS FAVORABLE**

### **27 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Avis motivé, réserve et recommandations.**

## 21 – OBJECTIF DU PROJET ET PROBLEMATIQUES LOCALES

### 211 Les objectifs du projet

Le projet de 3<sup>o</sup> modification du PLU présente quatre objets :

1 - En faveur du logement locatif social, modification de la servitude de mixité sociale à l'échelle de la commune : toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 500 m<sup>2</sup> (ancien seuil : 800 m<sup>2</sup>) de surface plancher devra affecter à du logement locatif conventionné 35 % de surface plancher et 35 % du nombre de logements (anciens seuils : 30%).

2 - Emplacements réservés (ER) :

- Réintroduction de l'ER 157-35 du PLUi-H (ER 15, 3 110 m<sup>2</sup>) dont la destination est l'aménagement du chemin Michet pour adapter le gabarit de la voirie (11 m) à l'intensification urbaine grandissante de cette voie ( pistes cyclables, trottoirs supplémentaires, places de stationnement ...)

- Introduction nouvelle de deux ER pour la création d'un parc public boisé (ER 37, 1080 m<sup>2</sup> zone UC) et l'extension du groupe scolaire situé à proximité (ER 38, 4590 m<sup>2</sup>, zone UC).

3 – Instauration d'une Servitude d'Equipement Public (SEP 3) (519 m<sup>2</sup>, zone A) préliminaire à une futur ER sur l'ensemble de la voie pour aménager le Réseau Express Vélo ( réalisation REV4).

4 - Modification du règlement écrit des zones économiques : modification de la norme de stationnement en zone UA, centre historique de Cugnaux, exigée pour les destinations commerciales (1 stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher ; ancien seuil : 50 m<sup>2</sup>) et pour les bureaux ( 1 stationnement pour 50 m<sup>2</sup> ; ancien seuil 30 m<sup>2</sup>). En outre, 50 % minimum des places de stationnement devront être traitées en sous-sol ou demi-sous-sol pour les opérations supérieures ou égales à 1 000 m<sup>2</sup> de SHON.

### 212 Les problématiques locales

Le problème auquel se trouve confronté la municipalité de Cugnaux est l'annulation par jugements du Tribunal Administratif de Toulouse des 30 mars 2021 et 20 mai 2021 du PLUi-H approuvé le 11 avril 2019. Ce PLUi-H, resté en vigueur pendant deux ans, a permis d'envisager et d'étudier des aménagements de l'urbanisme sur la base de son zonage et de son règlement graphique. Après la décision du Tribunal Administratif, l'ancien PLU du 23 février 2017 est redevenu le seul document d'urbanisme opposable avec son règlement et son zonage propres. Après 1 an et demi de retard enregistré, le prochain PLUi-H ne semble pas devoir être approuvé avant courant 2025, d'où la nécessité de valider cette 3<sup>o</sup> modification du PLU qui reprend à son compte certains points du règlement du PLUi-H annulé. Ceci concerne prioritairement les règles de production de logements sociaux et plus accessoirement le

Emplacements Réservés et les places de stationnement pour les commerces et les bureaux en zone UA.

## **22 – COHERENCE DU PROJET vis-à-vis de l'objectif et de l'impact environnemental**

### **221 Cohérence projet-objectif.**

1 – Le projet de modification de la servitude de mixité sociale dans les zones UA, UB, UC, UD du PLU est cohérent avec le Pacte Métropolitain pour l'Habitat adopté le 14 octobre 2021 suite à l'annulation du PLUi-H, qui reconduit les orientations et objectifs de production de logements sociaux tels que définis dans le programme d'orientation et d'Action (POA) du PLUi-H. La modification projetée va au delà des exigences de l'article L-123-1-5-II-4<sup>o</sup> du code de l'urbanisme, le seuil de déclenchement actuel de 800 m<sup>2</sup> ne permettant pas d'intégrer du logement social dans les petites opérations. L'objectif recherché est, au minimum, de se rapprocher des taux de logements sociaux imposés par la loi, au mieux, de se préserver une marge de sécurité pour ne pas être pénalisé financièrement, au cas où ce taux serait renforcé au niveau national.

2 – Les projets d'Emplacements Réservés (ER) :

- La réintroduction de l'ER 157-35 du PLUi-H (ER 15, 3 110 m<sup>2</sup>) témoigne de la priorité attachée à cette opération future. L'aménagement du chemin Michet est cohérent avec l'intensification urbaine grandissante de cette voie au voisinage de laquelle plusieurs opérations immobilières sont en cours et avec les orientations du Plan de Déplacement Urbain de Toulouse-Métropole : développement des pistes cyclables et des trottoirs, gestion des stationnements. Ce projet est également compatible avec les grandes orientations du PCAET approuvé le 27/06/2019.

- L'Introduction nouvelle de deux ER pour la création d'un parc public boisé (ER 37, 1080 m<sup>2</sup> zone UC) et l'extension du groupe scolaire situé à proximité (ER 38, 4590 m<sup>2</sup>, zone UC) est bien en cohérence avec la nécessité d'accroître les capacités scolaires de la commune qui sont insuffisantes au vu des effectifs à accueillir, déficit qui est amené à croître vu le taux actuel de croissance de la population de la commune.

**En revanche, le projet de réduction de superficie du futur parc public (ER 37) qui passerait de 24 560 m<sup>2</sup> selon l'ancien PLUi-H (ER 157-19) à 1 090 m<sup>2</sup> sans compensation proposée pose un problème de cohérence avec les lois environnementales qui doit retenir l'attention de la municipalité.**

3 – La Servitude d'Équipement Public (SEP de 519 m<sup>2</sup>, zone A) préliminaire à une futur ER sur l'ensemble de la voie pour aménager le Réseau Express Vélo est en cohérence avec le PDU et avec le futur tracé du projet REV4 planifié par Toulouse-Métropole, même si son caractère d'urgence n'est pas avéré tant qu'aucun Emplacement Réservé n'est préempté.

**En revanche, ce projet pose un problème de cohérence avec la procédure de modification du PLU qui ne permet pas de réduire une zone Agricole ou Naturelle. Par ailleurs, la pertinence du tracé qui coupe une parcelle agricole mérite d'être confirmée.**

4 – La Modification du règlement écrit portant sur les normes de stationnement pour les commerces et les bureaux en zone UA répond bien aux recommandations du Plan de Déplacement Urbain de Toulouse-Métropole qui visent à polariser le développement

communal, favoriser les déplacements doux et réduire la part de la voiture en centre ville. L'objectif de la ville de Cugnaux est de dynamiser le commerce local en ne bloquant pas des projets de commerces de petites surfaces en raison de normes de stationnement trop importantes.

**En résumé, sous réserve de quelques vérifications complémentaires, les points du projet ont été conçus pour s'intégrer à la double logique des principes du futur PLUi-H et de la loi Climat et Résilience.**

### **212 Cohérence projet-impact environnemental.**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), par décision du 26 juillet 2022, a estimé que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale, considérant :

- que les secteurs à enjeux environnementaux voisins, notamment la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « Vallée de la Garonne Palayre et environs » n'étaient pas impactés,
- que l'aménagement de la voirie du chemin Michet (ER15) visait à adapter le gabarit à l'intensification urbaine mais également à accueillir des cheminements doux sécurisés,
- que la création d'un parc public (ER 37) permettra la préservation d'un espace boisé,
- que l'extension du groupe scolaire (ER 38) permettra de répondre à un besoin d'équipement public,
- que l'ensemble des ER est situé en zone déjà urbanisée (UC) et en dehors de tout espace à enjeu environnemental,
- que la création d'une SEP en zone Ah mais de surface réduite permettra de réaliser une voie à mobilité douce,
- que les modifications réglementaires visant à modifier la servitude pour les logements sociaux et les normes de stationnement en zone déjà urbanisée (UA) n'ont aucun impact notable sur l'environnement,
- qu'aucun nouveau secteur n'est ouvert à l'urbanisation.

## **23 – OPPOSITIONS ET OBJECTIONS DU PUBLIC AU PROJET ; REPNSES DU PORTEUR DE PROJET ET AVIS SUCCINCT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Afin d'éviter les redondances dans les contributions du public et les réponses du porteur de projet, les questions du public et celles du commissaire enquêteur sont regroupées par thèmes :

- Demandes de reclassement de parcelles en zone constructible,
- Demandes de protection de quartiers résidentiels contre la densification urbaine
- Demandes d'embellissement de CUGNAUX,
- Demande de protection, d'agrandissement et de classement des espaces verts,
- Demande de sauvegarde des capacités de stationnement.

L'intégralité des contributions du public figure dans le mémoire en réponse du porteur de projet, en pièce jointe. Seuls sont repris ci-dessous l'identité du contributeur, l'objet de l'observation et la réponse du pétitionnaire.

### **231- Demandes de reclassement de parcelles en zone constructible :**

- Contribution n°1 du registre électronique – Mme Catherine TAFFELLI épouse CLARMONT pour la parcelle AB 118,

- Observation n° 1 du registre papier de Cugnaux-famille METBACH pour les parcelles section BY 375, 376, 206, 207, 200, 201, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 373, 374, 379, 380, 381, 382, 384,385, 386, 387 ;
- Contribution n°12 du registre électronique- Madame Flor CAETANO pour les parcelles AE 370, 374, 377 ;
- Contribution n° 7 du registre électronique – Monsieur Louis ESTEVE pour la parcelle BX 97.

*Réponse de Toulouse-Métropole : Ces demandes, ainsi que l'évolution des zonages 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 de la concertation ont été décidées par le Conseil de la Métropole le 10 février 2022. Quant à la présente modification du PLU de Cugnaux, elle ne présente que des ajustements et des évolutions à la marge n'induisant pas d'évolutions de zonage.*

***Avis succinct du Commissaire enquêteur : Légalement, le zonage ne peut être modifié dans le cadre d'une simple modification du PLU. Le commissaire enquêteur invite les contributeurs à renouveler leurs demandes dans le cadre de la concertation préparant le futur PLUi-H (Cf pièce jointe n° 14).***

**232- Des oppositions plus ou moins virulentes contre la densification urbaine** qui défigure Cugnaux, la transforme en ville-dortoir et ne respecte pas la tranquillité des résidents :

- Contribution n°3 du registre électronique de Madame Solange DELBECQUE,
- Contribution n°4 du registre électronique de Madame Christine ANDREU (quartier du Vivier , pré d'Estèbe et Bd de Maurens),
- Contribution n° 6 du registre électronique de Monsieur Patrick JEANBON,
- Contribution n° 15 du registre électronique de Monsieur Frédéric DOUX, pour la Bordure NO du bd Maurens à reclasser en UD,
- Contribution n° 16 du registre électronique de Monsieur Philippe NOYEZ, idem,
- Contribution n°5 du registre électronique de Monsieur Pierre MOUTET, idem.

*Réponse de Toulouse-Métropole : Un travail sera menée dans le cadre du nouveau PLUi-H à travers plusieurs objectifs tels que développer pour privilégier la qualité d'un cadre de vie de proximité en répondant aux besoins des populations, tout en mobilisant en priorité les espaces déjà urbanisés et en préservant le patrimoine bâti/végétal dans le tissu urbain. Tous ces travaux pourront être partagés le plus largement possible avec la population, notamment lors de la concertation du public ouverte pendant toute la durée de l'élaboration du projet de nouveau PLUi-H. Quant à la présente modification du PLU de Cugnaux, elle ne présente que des ajustements et évolutions à la marge n'induisant pas la création de logements supplémentaire.*

***Avis succinct du Commissaire enquêteur : Observations qui sortent du cadre précis des objets de la 3° modification du PLU. Le commissaire enquêteur invite les contributeurs à renouveler leurs demandes dans le cadre de la concertation préparant le futur PLUi-H (Cf pièce jointe n° 14).***

**233- Une demande d'embellissement des accès à Cugnaux :**

- Contribution n° 2 du registre électronique de Madame Isabelle X (harmonisation des murs de clôture, des façades et des enseignes commerciales).

*Réponse de Toulouse-Métropole : Un travail en ce sens sera engagé dans le cadre du nouveau PLUi-H avec plusieurs objectifs pour privilégier la qualité du cadre de vie des habitants et préserver le patrimoine bâti et végétal dans le tissu urbain. Tous ces travaux pourront être partagés le plus largement possible avec la population, notamment lors de la concertation du public ouverte pendant toute la durée de l'élaboration du projet de nouveau PLUi-H. Quant à la présente modification du PLU de Cugnaux, elle ne présente que des ajustements et évolutions à la marge sur les points d'objets concernés.*

***Avis succinct du Commissaire enquêteur : Observations qui sortent du cadre précis des objets de la 3° modification du PLU. Le commissaire enquêteur invite les contributeurs à renouveler leurs demandes dans le cadre de la concertation préparant le futur PLUi-H.***

**234- Des demandes de protection des espaces verts et classement des bois en EBC :**

- Contribution n° 10 du registre électronique de Monsieur Norbert TISSANDIER( ER 37 et 38 à préserver, ER BUCSM et BUO à classer N, 0 Artificialisation Brute),  
- Contribution n°8 du registre électronique de Madame Nicole BOUSQUET (espaces verts et parcours sportifs pour le quartier de Diane).

*Réponse de Toulouse-Métropole : D'une part, dans le cadre de cette modification du PLU, il a été demandé un emplacement réservé pour un espace vert public proche du lotissement Villa Acacia.*

*D'autre part, dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi-H, il est étudié la création d'une réserve foncière pour des équipements sportifs le long de Francazal et un nouvel emplacement pour un espace vert dans le secteur nord de Cugnaux.*

*Concernant la préservation des arbres sans exception sur la partie constructible du projet de groupe scolaire et la partie réservée pour un petit parc public, rue Michet, nous vous invitons à vous référer à la réponse de Toulouse Métropole sur l'Observation n°17 de Monsieur le Commissaire Enquêteur. En complément, un travail dans le cadre du nouveau PLUi-H est engagé à travers plusieurs objectifs tels que privilégier l'amélioration du cadre de vie en préservant la biodiversité et en favorisant la présence d'espaces de nature dans le tissu urbain. Tous ces travaux pourront être partagés le plus largement possible avec la population, notamment lors de la concertation du public ouverte pendant toute la durée de l'élaboration du projet de nouveau PLUi-H.*

***Avis succinct du Commissaire enquêteur : renvoi à la réponse de Toulouse-Métropole à l'observation n° 17 .***

**235- Une demande de maintien des normes actuelles de stationnement et des capacités de parking dans les zones de logement locatif conventionné :**

- Contribution n° 9 du registre électronique de Monsieur Frédéric DOUX.

*Réponse de Toulouse-Métropole : Le PLUi-H annulé introduisait une règle spécifique pour les opérations à destination d'habitation : « il pourra être exigé un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs. Cette exigence s'appuiera en particulier sur l'importance de l'opération, sur la nature de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, et l'offre des transport en commun. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière*

à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. »

Sous réserve de l'avis du Commissaire Enquêteur, ces dispositions pourraient être intégrées au PLU de Toulouse Métropole, Commune de Cugnaux .

**Avis succinct du Commissaire enquêteur : Engagement intéressant du porteur de projet mais insuffisamment contraignant et ne portant que sur les parkings visiteurs. Ce point fait l'objet d'une recommandation, § 24 222**

## **23 bis - QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR - REPONSES DU PORTEUR DE PROJET**

---

### **Observation n°16 de Mr le Commissaire Enquêteur (Po N°1 : servitude de mixité sociale)**

---

- **16-1** L'augmentation du nombre de logements sociaux liée à l'application de la norme de 35% dès 500m<sup>2</sup> de SP impliquera une réduction de fait des places de parking résidents et visiteurs. Les conséquences sur les parking sauvages ont-elles été évaluées ?

Réponse de Toulouse Métropole : Le nombre de places pour le logement locatif social est imposé par le code de l'urbanisme, avec un maximum d'1 place par logement. (Les personnes occupant le parc social ont un taux de motorisation plus faible que le reste de la population). Le code de l'urbanisme s'applique de facto en matière de stationnement. Et ceci s'applique de façon globale pour toute la Métropole.

**Avis succinct du commissaire enquêteur : Explication purement réglementaire et insuffisamment argumentée au vu des contraintes spécifiques locale. Elle sera traitée au § 24222.**

- **16-2** Ces nouvelles normes sont-elles en cohérence avec celles que Toulouse-Métropole retenait pour le PLUi-H annulé ? Le modèle a-t-il vocation à être retenu dans les PLU des autres communes de Toulouse-métropole ?

Réponse de Toulouse Métropole : Dans le PLUi-H annulé et concernant la destination habitat, les normes retenues pour la destination habitat répondaient au principe suivant du PADD : « l'objectif est d'agir sur le stationnement « au domicile » [...]. Le PLUi-H proposait de renforcer la place du stationnement sur l'espace privé afin de permettre d'autres usages de l'espace public. Les normes de stationnement seront adaptées en fonction du contexte urbain et de la desserte en transports en commun ». Les travaux du futur PLUi-H visent à reprendre les normes de stationnement du PLUi-H annulé, avec moins d'exigences pour les résidences senior et étudiantes et d'harmoniser le modèle à toutes les communes.

**Avis succinct du commissaire enquêteur : Il prend acte de l'engagement raisonnable de TM « Les normes de stationnement seront adaptées en fonction du contexte urbain et de la desserte en transports en commun ». C'est bien la desserte en moyens de transports collectifs qui conditionne les besoins en véhicules privés. Toute volonté d'uniformisation ou d'harmonisation des normes régionale ne peut qu'aggraver les inégalités de situations.**

**Observation n°17 - Mr le Commissaire Enquêteur** (*Point d'objet N°2 : ER 15 ER 37 et ER 38*)

- ER 15 : L'élargissement du chemin de Michet au gabarit de 11 m entraînera-t-il des expropriation, Si oui, les opérations pour la maîtrise du foncier ont-elles débuté ?

*Réponse de Toulouse Métropole : A ce stade, aucune opération pour la maîtrise du foncier n'a débuté. Toulouse Métropole ne manquera pas de tenir la population informée, dès lors que des opérations seront lancées.*

**Avis succinct du commissaire enquêteur : voir conclusion au § 24224.**

- ER 37 : Les limites du parc arboré envisagé sont-elles intangibles ? La partie NO boisée de l'ER 38 justifierait sa sauvegarde. Photos actualisées souhaitées par le CE.

*Réponse de Toulouse Métropole : La photo satellite permet de bien observer la nature arborée située sur la surface des deux ER. Toulouse Métropole attire votre attention sur le fait que la mise en place d'un Emplacement Réservé (n°38) pour l'extension du groupe scolaire n'annule en rien la sauvegarde de cette partie boisée. L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue d'une affectation prédéterminée. Mais la présence de possibles éléments naturels remarquables justifiant une sauvegarde sur cet ER sera prise en compte dans son futur dessein.*

**Avis succinct du Commissaire enquêteur : Photo reçue et analysée. Il recommande de prendre en compte les éléments naturels remarquables de l' ER 37 ainsi que dans la mesure du possible, ceux de l'ER 38. voir conclusion au § 24225.**

- ER 38 : L'imprécision de la cartographie figurant au dossier laisse supposer que le site se trouve à la jonction des zones C et D du Plan d'exposition au bruit de la base de Francazal et à proximité des nuisances sonores du trafic routier (axe de catégorie 3). Ces nuisances sonores potentielles sont-elles compatibles avec l'installation d'un groupe scolaire ?

*Réponse de Toulouse Métropole : L'imprécision cartographique doit être rectifiée. En effet, le point d'objet est seulement situé en zone D du PEB comme indiqué dans le plan ci-dessous (localisation entourée en jaune). La précédente cartographie ne permet pas d'apprécier suffisamment cette localisation. En zone D, les locataires ou propriétaires doivent être informés du fait qu'ils se trouvent dans une zone de bruit aérien. Conformément au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Toulouse-Francazal du 18 juin 2008, les constructions autorisées dans les zones de bruit comme l'extension du groupe scolaire attenant doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.*

**Avis succinct du Commissaire enquêteur : Donc acte, l'emplacement étant situé en zone D du PEB, il n'est pas assujéti à une servitude acoustique contraignante.**

**Observation n° 18 - Mr le Commissaire Enquêteur**

---

*Point d'objet N°3 : SEP 3 : Photo actualisée souhaitée par le CE pour vérifier la nature de la végétation de cette parcelle en zone A.*

*Réponse de Toulouse Métropole : La photo satellite permet de bien observer la nature de cette parcelle située en zone A. Les informations mentionnées dans la notice explicative montre que le positionnement de cette emprise concerne seulement une très faible surface naturelle, cette emprise est déjà en connexion avec une voirie existante et donc sans incidence forte sur les terres agricoles.*

**Avis succinct du Commissaire enquêteur : Photo bien prise en compte par le CE. Voir Conclusions, § 24226**

#### **Observation n°19 - Mr le Commissaire Enquêteur**

---

*Document graphique du PLU de Cugnaux en vigueur : Une copie format A3 est souhaitable pour être annexée au dossier d'enquête et à mon rapport.*

*Réponse de Toulouse Métropole : Une copie papier format A3 du Document Graphique du Règlement (DGR) du PLU de Cugnaux opposable sera intégrée au dossier d'enquête et transmis au commissaire enquêteur pour la réalisation de son rapport. Toulouse Métropole vous informe également que la plan A0 du Document Graphique du Règlement (DGR) sera intégré dans le dossier d'approbation de cette procédure.*

**Avis succinct du Commissaire enquêteur : document pris en compte par le CE qui prend acte de l'intégration du document au dossier (Recommandation N° 4)**

#### **Observation n° 20 - Mr le Commissaire Enquêteur**

---

Point d'objet N° 4 : Réduction des espaces de parking pour les bureaux et les commerces en zone UA : ces normes étaient-elles généralisées pour toutes les communes de Toulouse-Métropole dans le PLUi-H annulé, ou sont-elles appelées à le devenir ?

*Réponse de Toulouse Métropole : La commune de Cugnaux souhaite modifier les normes de stationnement pour les commerces situés en zone UA dans son PLU dans l'objectif de permettre une certaine vitalité commerciale en ne bloquant pas des projets de commerces en raison de normes de stationnement trop importantes. En effet, il s'agit de commerces de petite surface qui disposent d'une offre de stationnement public à proximité. Les normes proposées correspondent aux normes définies à l'échelle de la Métropole dans le cadre du PLUi-H qui a été annulé. La volonté de la commune est d'alléger le nombre de places affectés aux commerces et bureaux en zone UA compte tenu des travaux de voiries réalisés dans le centre-ville.*

**Avis succinct du Commissaire enquêteur : justification recevable des nouvelles normes de stationnement en zone UA. Voir Conclusions, § 24 223**

#### **Observation n°21 - Mr le Commissaire Enquêteur**

---

*Localiser par cerclage sur la cartographie du PLU les principales zones qui redeviennent non constructibles (superficie approximative concernée).*

Réponse de Toulouse Métropole : Cette cartographie réalisée par Toulouse Métropole permet d'observer les zones qui étaient constructibles au PLUi-H et qui redeviennent inconstructibles au PLU de Cugnaux pour une superficie approximative de 10 hectares.

**Avis succinct du Commissaire enquêteur : Cartographie intéressante prise en compte par le CE . La superficie déclassée est relativement faible mais elle ne manquera pas de focaliser les réclamations des propriétaires dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi-H. Elle aurait mérité d'être intégrée au dossier d'enquête. A intégrer dans la 3° modification du PLU (recommandation n°4)**

#### **Observation n°22 - Mr le Commissaire Enquêteur**

---

*ER 15, ER 37, ER 38 et SEP : Urgence et chronologie attendue de ces projets qui justifient leur inscription à la 3° modification du PLU plutôt que d'attendre le futur PLUi-H ?*

Réponse de Toulouse Métropole Concernant l'ER 15, il est lié à l'aménagement du chemin Michet sur un gabarit de 11 mètres. Cet emplacement réservé (ER) reprend l'emprise de l'emplacement réservé n°157-035 de l'ancien PLUi-H de Toulouse Métropole annulé. L'urgence est observée au regard du besoin de sécuriser cet axe, avec une urbanisation importante à proximité de cet axe routier. La chronologie du projet n'est donc pas compatible avec le calendrier du futur PLUi-H. Concernant l'ER 37, cet ER est souhaité par la commune pour sécuriser la réalisation d'un parc public proche de l'orientation d'aménagement Glacière et dans un secteur mutable et fortement urbanisé avec la proximité d'un groupe scolaire et de nombreuses habitations. Cet emplacement déjà très boisé permettra la sauvegarde de ces arbres. La chronologie du projet n'est donc pas compatible avec le calendrier du futur PLUi-H. Concernant l'ER 38, au vu du caractère déjà constructible de la zone (zone UC), de sa superficie restreinte, de sa situation au sein des espaces urbains de la Commune et de la réponse à un besoin d'équipement public, cet ER communal revêt une pertinence et un caractère urgent pour la commune. La chronologie du projet n'est donc pas compatible avec le calendrier du futur PLUi-H. Concernant la SEP, le calendrier du REV 4 qui constitue un axe transversal « périphérique » connecté à Cugnaux et Colomiers et qui traverse du nord au sud la commune de Plaisance-du-Touch n'est pas compatible avec le calendrier du futur PLUi-H.

**Avis succinct du Commissaire enquêteur : Urgence reconnue du classement des 3 ER sans attendre l'élaboration du futur PLUi-H . En revanche, le cas de la SEP 3 mérite une attention particulière. Voir conclusions , § 24226.**

#### **Observation n°23 - Mr le Commissaire Enquêteur**

---

*- Espaces de stationnement pour les commerces et bureaux. Cette réduction de 50% des places de stationnement en zone UA va pénaliser l'usage de la voiture. Cette mesure répond-elle à une directive nationale ou régionale ? A-t-elle fait l'objet d'une enquête, d'un sondage ou d'une pétition collective.*

Réponse de Toulouse Métropole : Cette mesure répond a une double ambition communale pour Cugnaux de réduire la place de la voiture en ville et de redonner au centre ville des

circulations piétonnes et apaisées. Les travaux de voirie ont fait l'objet d'une concertation préalable menée par Toulouse Métropole.

**Avis succinct du Commissaire enquêteur : cette mesure relève du domaine de compétences du maire. Mais il n'eut pas été superflu de joindre au dossier d'enquête, à titre explicatif, les documents décrivant les travaux de voirie déjà planifiés.**

- Présente-t-elle un effet rétroactif ?

Réponse de Toulouse Métropole : Non, cette mesure ne présente pas d'effet rétroactif.

- L'obligation de créer des parkings en sous-sol ou 1/2 sous-sol pour les opérations au-dessus de 1500 m<sup>2</sup> de SP ne risque-t-elle pas de dissuader les promoteurs déclarés, conséquence qui serait contre productive ? Existait-il un seuil antérieur ?

Réponse de Toulouse Métropole : Cette obligation permet de réduire le stationnement en surface dans un tissu urbain très dense en zone UA, en évitant aussi une imperméabilisation du sol avec un stationnement en souterrain. Les promoteurs devront intégrer cette contrainte dans l'équilibre foncier de leurs opérations. Il n'existait pas de seuil antérieur. Cette obligation était déjà écrite au règlement de la zone UA.

### **Observation n°24 - Mr le Commissaire Enquêteur**

---

*Servitude de mixité sociale*

- Un retard éventuel de la commune sur les % de logements sociaux imposés par la loi justifiait-il ce durcissement des taux proposés par la 3° modification du PLU de Cugnaux ?

Réponse de Toulouse Métropole : Oui, un retard de la commune de Cugnaux en logements locatifs sociaux imposait d'augmenter le taux à 35 % de logements locatifs sociaux dès cette procédure. Le taux SRU de la commune de Cugnaux au 01/01/21 (publié au 1<sup>er</sup> trimestre 2022) est de 18,95 %. La loi SRU, complétée par la loi dite Duflot (loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social) et la loi 3 DS, prévoit pour les communes de Toulouse Métropole un taux légal de logements locatifs sociaux de 25 %, qui peut, par dérogation au regard du taux de tension observé sur la Métropole, être ramené à 20 % par période de trois ans. Pour les périodes triennales 2017-2019 et 2020-2022, la Métropole a bénéficié de ce taux dérogatoire à 20 %. Un décret, à paraître au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 viendra préciser si le taux légal de 25 % redevient applicable pour la période 2023-2025 ou si le taux dérogatoire à 20 % est maintenu. Les secteurs à Pourcentage de Logements permettent de répondre à l'objectif de diversité sociale. L'augmentation du taux à 35 % permet, pour la commune, de répondre à l'objectif de rattrapage du retard SRU et d'accompagner la croissance des résidences principales dont certaines ne sont pas soumises à l'obligation car issues de permis de construire non soumis à la règle de mixité puisque présentant une surface de plancher inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

**Avis succinct du Commissaire enquêteur : Ces nouveaux taux et seuils pour les logements sociaux sont argumentés et justifiés par le léger retard enregistré par la commune, par les prévisions d'extension urbaine et par le risque d'un durcissement des normes nationales. Voir conclusions, § 24 221.**

## 24 – APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 241 Sur le déroulement de l'enquête :

- *Dossier d'enquête* : Comme indiqué dans la première partie du rapport , le dossier soumis à enquête était suffisamment explicite pour le public, même s'il eut gagné à utiliser une cartographie avec une meilleure définition.

- *Déroulement de l'enquête* :

La MRaE et les PPA ayant répondu ont donné des avis favorables ou sans objection.

Les prescriptions réglementaires de l'arrêté n°ATG-22-0232 du 13 octobre 2022 ont été intégralement appliquées.

Aucun incident n'est venu en perturber le déroulement.

La participation du public est restée modeste : 16 contributions sur le registre numérique et une contribution sur le registre papier de Cugnaux. Toutefois, le registre numérique a fait l'objet de 169 visites. Cette faible participation s'explique par la spécificité des objets de ce 3<sup>o</sup> modificatif du PLU de Cugnaux qui excluait toute révision du zonage et n'engageait pas directement ni à court terme les intérêts privés.

A la date de la rédaction du rapport, le Conseil Municipal de Cugnaux ne s'est pas prononcé sur le projet.

### 242 Sur les contributions du public :

**2421 - Contributions qui ne relèvent pas des six objets de l'enquête** : C'est le cas des demandes de reclassement de parcelles en zones constructibles, des réclamations pour protection des quartiers résidentiels contre une urbanisation jugée envahissante, des soucis de préservation du patrimoine paysager et de l'esthétique urbaine de Cugnaux.

*Avis du CE : Le commissaire enquêteur suit le porteur de projet qui, dans son mémoire en réponse, confirme que ces questions ne peuvent être traitées dans le cadre d'une modification du PLU.*

*Il encourage le public à renouveler ses observations à l'occasion de la concertation qui précèdera l'élaboration du PLUi-H.*

### 2422 – Contributions qui rentrent dans le champ de l'enquête :

**24221 - Contestations du public sur l'urgence d'une augmentation des taux et seuils pour les Logements Locatifs Sociaux** : Le motif du nouveau taux de 35 % à partir de 500 m<sup>2</sup> de SP est argumenté par le porteur de projet : « *un retard de la commune de Cugnaux en logements locatifs sociaux imposait d'augmenter le taux à 35 % de logements locatifs sociaux dès cette procédure. Le taux SRU de la commune de Cugnaux au 01/01/21 (publié au 1<sup>er</sup> trimestre 2022) est de 18,95 %. La loi SRU, complétée par la loi dite Duflot (loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social) et la loi 3 DS, prévoit pour les communes de Toulouse Métropole un taux légal de logements locatifs sociaux de 25 %, qui peut, par dérogation au regard du taux de tension observé sur la Métropole, être ramené à 20 % par période de trois ans. Pour les périodes triennales 2017-2019 et 2020-2022, la Métropole a bénéficié de ce taux dérogatoire à 20 %. Un décret, à paraître au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 viendra préciser si le taux légal de 25 % redevient applicable pour la période 2023-2025 ou si le taux dérogatoire à 20 % est maintenu.*

**Avis du CE :** Force est de constater que le taux SRU actuel de la commune de Cugnaux est très proche du taux dérogatoire en vigueur (18,95 % pour 20%). Il n'y a donc pas de retard significatif à rattraper. Mais, le décret attendu pour le 1<sup>o</sup> trimestre pourrait : soit porter ce taux à 25 %, soit le maintenir à 20 %. L'urgence n'est donc pas démontrée mais il semble raisonnable de prendre des délais conservatoires. Aussi, vu l'opposition relativement modérée à cette mesure, le CE l'assortit d'un avis favorable.

**24222 - Préoccupations du public en ce qui concerne la réduction des places de stationnement pour ces Logements Locatifs Sociaux** qui inévitablement engendreront des stationnements intempestifs sur les résidences et dans les rue voisines car, de l'avis général, les besoins en véhicules personnels pour les résidents des LLS seraient supérieurs aux normes officielles nationales.

**Avis du CE :** Le commissaire enquêteur note la volonté de TM de respecter les normes nationales mais il rejoint le public qui remet en cause l'application indiscriminée de ces normes. En effet, si le niveau de vie des résidents de ces logements est sensé réduire leur pouvoir d'achat et limiter l'acquisition de plusieurs voitures, ce sont en fait les contraintes « lieu de travail-capacités de transports publics » qui déterminent le nombre de voitures nécessaires aux ménages, dès lors que l'épouse travaille aussi et que les emplois ne sont pas à portée de déplacements doux.

En conséquence, l'application éventuelle des normes nationales doit nécessairement être précédée d'une étude sur la suffisance des transports collectifs desservant chaque résidence.

Le porteur de projet admet « des aménagements au cas par cas pour les résidences seniors et étudiants ». Ces aménagements au cas par cas doivent être étendus à toutes les résidences LLS qui ne répondraient pas aux besoins en transports collectifs. ( Recommandation n°1 ).

**24223- Préoccupation concernant la réduction des places de stationnement pour les commerces et les bureaux en centre-ville (zone UA) :***La commune de Cugnaux souhaite modifier les normes de stationnement pour les commerces situés en zone UA dans son PLU dans l'objectif de permettre une certaine vitalité commerciale en ne bloquant pas des projets de commerces en raison de normes de stationnement trop importantes. En effet, il s'agit de commerces de petite surface qui disposent d'une offre de stationnement public à proximité. Les normes proposées correspondent aux normes définies à l'échelle de la Métropole dans le cadre du PLUi-H qui a été annulé. La volonté de la commune est d'alléger le nombre de places affectés aux commerces et bureaux en zone UA compte tenu des travaux de voiries réalisés dans le centre-ville. Cette obligation permet de réduire le stationnement en surface dans un tissu urbain très dense en zone UA, en évitant aussi une imperméabilisation du sol avec un stationnement en souterrain. Les promoteurs devront intégrer cette contrainte dans l'équilibre foncier de leurs opérations. Il n'existait pas de seuil antérieur. Cette obligation était déjà écrite au règlement de la zone UA.*

**Avis du CE :** Le porteur de projet avance deux arguments en faveur de ce projet : développer les modes de déplacement doux au détriment de la voiture et favoriser l'implantation des petits commerces sur des surfaces réduites. Il est clair que cette nouvelle réglementation relève bien des prérogatives de la municipalité. De plus, elle répond aux orientations du Plan de Déplacement Urbain de Toulouse Métropole qui

**recommande de limiter l'usage de la voiture dans les centres-villes, au profit des modes de déplacements doux. En outre, cette mesure répond parfaitement à l'esprit de la loi « Résilience et Climat » dont l'un des objectifs principaux est la densification urbaine pour réduire l'artificialisation des sols. Toutefois, au vu des faibles superficies à construire ou à rénover en zone UA, et compte tenu du caractère non rétroactif de la mesure, le gain attendu ne peut être que limité. Aussi, au vu de la faible opposition à cette mesure, le commissaire enquêteur n'emet-il pas d'avis restrictif.**

**24224 - Préoccupation concernant le classement de l'espace réservé n° 15 :**

- Le classement de l'ER 15 prévoit l'aménagement du chemin Michet avec élargissement de la voie à 11 m et la création de trottoirs, pistes cyclables et places de stationnement. Aucune contribution du public ne porte sur ce projet important qui doit accompagner la construction de plusieurs résidences voisines. Selon le porteur de projet cet emplacement réservé (ER) reprend l'emprise de l'emplacement réservé n°157-035 de l'ancien PLUi-H de Toulouse Métropole annulé. L'urgence est observée au regard du besoin de sécuriser cet axe, avec une urbanisation importante à proximité de cet axe routier. La chronologie du projet n'est donc pas compatible avec le calendrier du futur PLUi-H.

**Avis du CE :Aucune adresse de riverains impactés par le projet n'ayant été communiqué au commissaire enquêteur, leur avis n'a pas été sollicité. . Le commissaire enquêteur n'emet pas d'avis restrictif à cette mesure mais en prévision de la future DUP, il recommande d'alerter préventivement les propriétaires riverains qui ne manqueront pas d'être impactés par l'élargissement du chemin à 11 m.( Recommandation n°2)**

**24225 - Préoccupation concernant le classement des espaces réservés n° 37 et n° 38 : Ces deux ER correspondent à un Espace Réservé unique d'une superficie totale de 5 670 m<sup>2</sup> et à vocation d'Espace Naturel Protégé déjà inscrit au PLUi-H annulé . L'ER 37 est souhaité par la commune pour sécuriser la réalisation d'un parc public proche de l'orientation d'aménagement Glacière et dans un secteur mutable et fortement urbanisé avec la proximité d'un groupe scolaire et de nombreuses habitations. Cet emplacement déjà très boisé permettra la sauvegarde de ces arbres. La chronologie du projet n'est donc pas compatible avec le calendrier du futur PLUi-H.Le porteur de projet justifie l'urgence de ce classement par la nécessité de préserver d'une dégradation ou d'une exploitation forestière l'espace boisé qui couvre l'ER 37 prévu pour un parc public et partiellement l'ER 38 destiné à l'extension du groupe scolaire dont le besoin est avéré. Concernant l'ER 38, au vu du caractère déjà constructible de la zone (zone UC), de sa superficie restreinte, de sa situation au sein des espaces urbains de la Commune et de la réponse à un besoin d'équipement public, cet ER communal revêt une pertinence et un caractère urgent pour la commune Ces deux ER étant déjà classés en zone constructible, l'opération prévue par modification du PLU est réglementaire.**

**Avis du CE : Force est de constater que le projet de parc arboré est réduit de plus de 80 % par rapport au projet initial qui n'envisageait pas l'extension du groupe scolaire. (superficie de 24 560 m<sup>2</sup> prévue pour l'ER 157-19 inscrit au PLUi-H annulé). C'est une perte importante pour les espaces verts de Cugnaux. Toutefois, l'intérêt public en faveur de la construction d'un groupe scolaire au voisinage du groupe scolaire existant ne semble pas discutable, d'autant plus que la zone est déjà classée constructible. En revanche, si l'essentiel du bosquet de l'ER 37 est bien sauvegardé, aucun classement**

**d'arbres remarquables à protéger dans le NO de l'ER 38 , n'a été fait à notre connaissance. L'intégration de ces arbres au futur projet architectural est une contrainte souhaitable. Aussi, le Commissaire enquêteur recommande-t-il de procéder à un inventaire des arbres à sauvegarder sur l'ER 38. ( Recommandation n°3 )**

**24226 - Préoccupation concernant le classement de la Servitude d'Equipement Public n° 3 :**

**Le classement de la Servitude d'Equipement Public (SEP n°3) préempte une bande réduite de terre agricole (519 m<sup>2</sup>) qui coupe en deux une parcelle située en zone A, apparemment non exploitée actuellement. Le but est de permettre une jonction avec le Réseau Express Vélo (REV4 ) connectée à Cugnaux et Colomiers. Aucune observation ne porte sur ce projet. Le porteur de projet précise que cette SEP sera intégrée ultérieurement à un Emplacement Réservé qui définira le tracé complet de la jonction.**

L'article L. 152-2 du code de l'urbanisme prévoit que : « Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. » La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 et suivants du même code. L'avant-dernier alinéa de l'article L. 230-3 prévoit que : « Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Avis du CE : En l'absence de définition comparative entre un Emplacement Réservé et une Servitude d'Equipement Public - explications qui n'auraient pas été superflues dans le dossier- le commissaire enquêteur émet deux avis :

**- Sur la forme, ce classement en amont d'un classement ER présente l'avantage d'alerter le propriétaire actuel sur les contraintes induites dans le cas d'une vente éventuelle. Il n'est donc pas superflu.**

**- Sur le fond, le caractère urgent de ce classement n'est pas évident, d'autant plus qu'on touche là à un terrain agricole qui ne peut être déclassé par une simple modification du PLU, d'autant plus que la vocation agricole de l'ensemble de la parcelle pourrait être compromise si le propriétaire demandait le rachat de la totalité de la parcelle impactée (droit de délaissement, art L 152-2 du code de l'Environnement).**

**Dés lors, le commissaire enquêteur émet une réserve préalable à une double étude complémentaire :**

**- vérifier qu'il n'existe pas de solution de contournement qui épargnerait la parcelle agricole quitte à rallonger le futur tracé de la piste cyclable ;**

**- vérifier que le caractère réglementaire du classement en SEP d'une parcelle agricole dans une simple modification du PLU. ( Réserve N° 1).**

**25 – BALANCE AVANTAGES-INCONVENIENTS DU PROJET.**

| Objet du projet   | Avantages   | Inconvénients  |
|---|---|--|
| Obligation de 35 % de logements sociaux dès le seuil de 400m <sup>2</sup> de surface plancher | - permet de rattraper le retard accumulé en LLS,<br>- ne modifie pas le nombre global de logements contrairement aux craintes | - Mixité sociale perçue comme dérangeante<br>- 1 seule place de parking par LLS estimée insuffisante au regard du réseau réduit de |

|  | manifestées  | transports en commun locaux.  |
|--|--|---|
| Emplacement Réserve N°15 (aménagement de la rue MICHET)  | -améliorera les conditions de circulation et de stationnement d'une rue en développement .   | -agrandissement qui empiètera sur les espaces privés riverains mais pas de réaction du public.  |
| Emplacement Réserve n° 37 (Espace Boisé Classé)  | - perennisera 1080 m <sup>2</sup> d'EBC jusque là classés UC ;   | Pas de réaction du public.  |
| Emplacement réservé n° 38 (nouveau groupe scolaire)  | - Urgence reconnue ;<br>- Améliorera la sous-capacité scolaire de Pibrac ;<br>- Proximité favorable de l'ancien groupe scolaire                                    | - 4590 m <sup>2</sup> de zone UC consommés ;<br>- Végétation arborescente de la parcelle non étudiée ;  |
| Servitude d'Equipement Public n° 3 (connexion REV4)  | Une option pour se connecter à la REV 4  | - réduction de 580 m <sup>2</sup> de surface agricole ;<br>- Tracé à confirmer lors du choix du futur Espace Réserve ;<br><b>- la procédure de modification du PLU ne peut réduire une surface agricole</b> |
| Règlement écrit zone commerciale UA ( 1 emplacement de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> se surface plancher et non plus 50 m <sup>2</sup> ) | - facilitera l'implantation de petits commerce sur une surface réduite ;<br>- facilitera les modes de circulation doux ;<br>- Conforme aux directives régionales ; | - Augmentera les difficultés de stationnement en centre ville ;   |

## 26 – POINTS POSITIFS JUSTIFIANT UN AVIS FAVORABLE.

De l'analyse des avantages – inconvénients, le commissaire enquêteur estime que :

➤ **Quatre objets du projet ne peuvent être remise en cause en raison de leur urgence :**

- 1- La nouvelle règle des taux et seuil pour les logements locatifs sociaux,
- 2- L'aménagement de la rue Michet (ER 15),
- 3- La garantie d'un Espace Boisé Classé (ER 37),
- 4- Le projet de construction d'un groupe scolaire (ER 38).

➤ **Un objet du projet ne peut-être mis en cause en raison et de l'équilibre qu'il garantit en matière d' aménagement urbain :**

- 5- Le règlement écrit pour le stationnement en zone UA.

➤ **Un objet du projet fait l'objet d'une réserve en raison d'un doute sur son caractère règlementaire :**

- 6- Le classement de la servitude d'équipement public (SEP n° 3)

### **1- La nouvelle règle des taux et seuil pour les logements locatifs sociaux.**

Passer le pourcentage de logements sociaux de 30 à 35 % des surfaces plancher et du nombre de logements des constructions nouvelles de plus de 400 m<sup>2</sup> de SP est la seule mesure efficace pour se rapprocher des taux de LLS fixés par l'Etat et réduire les amendes imposées au budget municipal.

La critique avancée par le public du problème de stationnement généré par la règle induite de 1 emplacement de stationnement pour 1 LLS et qui se fonde sur l'argument du sous-équipement de Pibrac en transports collectifs imposant plus d'une voiture par LLS pour aller au travail, n'est confortée par aucune étude statistique locale jointe. Une telle étude pourrait être utile pour argumenter une demande éventuelle de dérogation temporaire à la règle de 1 LLS = 1 emplacement de parking.

### **2- L'aménagement de la rue Michet (ER 15).**

L'élargissement de la rue Michet à 11 m incluant des espaces de voies cyclables, de trottoirs et d'emplacements de stationnement est urgente compte tenu du trafic croissant de cet axe lié à des constructions de résidences et prochainement du nouveau groupe scolaire.

Aucune autre rue voisine orientée sud-est/ nord-ouest ne présente la longueur et les débouchés suffisants pour valoir de contre proposition.

Malgré l'empiètement sur les propriétés privées mitoyennes, aucun public n'a critiqué le projet, reconnaissant probablement son utilité.

### **3- La garantie d'un Espace Boisé Classé (ER 37).**

Le PLUi-H annulé prévoyait un ER pour un parc de 24 560 m<sup>2</sup> sur un terrain non construit mais classé UC. Le projet de construction du groupe scolaire annule cet ER non spécifique mais perpétue un parc plus réduit de 1 080 m<sup>2</sup> dans la partie boisée ouest du projet, qui devrait être défini comme EBC.

L'avantage de ce classement en ER est qu'il protégera momentanément les arbres de grande tige qui l'occupent. Ce classement est donc nécessaire et urgent.

### **4- Le projet de construction d'un groupe scolaire (ER 38).**

Ce projet présente l'inconvénient d'artificialiser une partie de sa superficie de 4 590 m<sup>2</sup>. Mais la zone était déjà classée UC, donc vouée à terme à l'urbanisation. Mais il présente un intérêt majeur : d'abord il va permettre à la municipalité d'accueillir la totalité de ses primaires dont certains sont scolarisés à l'extérieur. Ensuite la position de ce futur groupe scolaire à proximité immédiate du groupe scolaire actuel (de l'autre côté de la rue Michet) présente une unité fonctionnelle évidente, tant pour le corps professoral que pour les parents d'élèves.

Ce classement est donc nécessaire et urgent.

### **5- Le règlement écrit sur les emplacements de parking en centre ville (zone UA)**

Ce projet qui prévoit de n'imposer qu'un emplacement de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface au sol contre 50 m<sup>2</sup> précédemment, présente le double avantage de permettre le développement des petits commerces en centre ville et de faciliter les modes de déplacement doux en réduisant l'espace réservé aux voitures. Ce projet ne présente pas un caractère d'urgence mais il répond aux règlements, directives et lois récents en garantissant aux centres villes une évolution équilibrée.

Raisonnablement, il ne peut être remis en cause.

**6-Le classement de la SEP n°3 :** Cet espace qui devrait être englobé prochainement dans un Espace Réservé incluant la totalité du tracé de la jonction avec le REV 4 présente

l'inconvénient de couper en deux une parcelle agricole, l'amputant de 580 m<sup>2</sup> de terrain cultivable. Or la procédure de modification du PLU exclue le déclassement de parcelles agricole. Par ailleurs, l'urgence de ce classement ne paraît pas avérée. Cet objet fait donc l'objet d'une réserve qui ne remet pas en cause l'avis favorable sur la 3° modification du PLU de Cugnaux.

## **27 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **Avis motivé, réserves et recommandations.**

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-41, L153-43 et R153-8 à R153-10,

**Vu** le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Cugnaux approuvé par délibération du Conseil de Communauté en date du 28 juin 2012, modifié par délibération du Conseil de la Métropole en date du 25 juin 2015, modifié de manière simplifiée par délibération du 23 février 2017, et mis à jour par arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 4 février 2014.

**Vu** l'arrêté du Président de Toulouse Métropole du 30 mai 2022 prenant l'initiative de la mise en oeuvre de la 3ème modification du P.L.U. de Toulouse Métropole, Commune de Cugnaux,

**Vu** la décision n° E22000096 en date du 26 juillet 2022 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse, désignant le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Cugnaux,

**Vu** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

**Vu** les contributions du public recueillies sur le registre numérique et sur le registre papier de Cugnaux pendant la durée de l'enquête,

**Vu** le mémoire en réponse de Toulouse-Métropole reçu le 27 décembre 2022,

**Vu** que le projet permet en priorité de rétablir le pourcentage légal de logements locatifs conventionnés et de réaliser des équipements publics,

Le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CUGNAUX, tel qu'il est décrit dans le dossier soumis à l'enquête, avis favorable assorti de 1 réserve et de 4 recommandations

**- RESERVE N° 1 : Concernant le classement de la Servitude d'Equipement Public n° 3 :**

**- vérifier qu'il n'existe pas de solution de contournement qui épargnerait la parcelle agricole quitte à rallonger le futur tracé de la piste cyclable ;**

**- vérifier le caractère réglementaire du classement en SEP d'une parcelle agricole dans une simple modification du PLU.**

**- RECOMMANDATION N° 1 : Concernant l'application du taux de 1 emplacement de parking par Logement Locatif Social, : l'application éventuelle des normes nationales devrait raisonnablement être précédée d'une étude sur la suffisance des transports collectifs desservant chaque résidence.**

**Le porteur de projet admet « des aménagements au cas par cas pour les résidences sociales conventionnées, résidences seniors et étudiants ». Ces aménagements au cas par cas devraient être étendus à toutes les logements locatifs sociaux qui ne répondraient pas aux besoins en transports collectifs.**

**- RECOMMANDATION N° 2 : Concernant l'emplacement réservé N° 15 (élargissement du chemin de Michet), en vue de préparer sereinement la future DUP, alerter préventivement les propriétaires riverains qui ne manqueront pas d'être impactés par l'élargissement du chemin à 11 m.**

**- RECOMMANDATION N° 3 : Concernant le classement des Espaces Réservés N° 38, en vue de préserver les quelques arbres lors de la construction du futur groupe scolaire, procéder à un inventaire des arbres de haute tige qui mériteraient d'être sauvegardés .**

**- RECOMMANDATION N° 4 : Concernant le zonage du PLU en vigueur, et à titre de document de référence, intégrer à la 3eme modification du PLU le plan A0 du Document Graphique de Règlement (DGR) comme le porteur de projet l'a proposé (§23 bis, Observation N° 19).**

Fait à BRESSOLS, le 10 mars 2023

Le commissaire enquêteur,

Jean-Guy Gendras