

Plan Local d'Urbanisme



Modification 3

approuvée par délibération du 12/10/2023

1 – Rapport de Présentation

1.1 - Notice explicative



Sommaire

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	5
1.1 L'évolution du document d'urbanisme.....	5
1.2 Cadre législatif.....	5
1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification.....	5
1.2.2 Déroulement de la procédure.....	6
1.3 Les objectifs assignés à la modification du PLU.....	8
1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme.....	8
1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis.....	8
2. CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOCUMENT D'URBANISME.....	9
2.1 Comptabilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible.....	9
2.1.1 Compatibilité avec le SCOT (Approuvé le 21/04/2017).....	9
2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (Approuvé le 17/10/2012).....	11
2.1.3 Compatibilité avec le PCAET (Approuvé le 27/06/2019).....	11
2.1.4 Pacte Métropolitain pour l'Habitat (14/10/2021).....	12
2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues.....	12
2.2.1 Point d'objet N°1 : Instauration de l'ER n°15.....	12
2.2.2 Point d'objet N°2 : Création de deux emplacements réservés (ER) n°37 et 38.....	14
2.2.3. Point d'objet N°3 :Travail sur les outils en faveur du logement locatif social :.....	17
2.2.4 Point d'objet N°4 : Modification des normes de stationnement.....	19
A. Pour les commerces et bureaux en centre ville.....	19
B. Pour les opérations à destination d'habitat.....	19

1. Cadre réglementaire

1.1 L'évolution du document d'urbanisme

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse ; devenue Communauté Urbaine au 1er janvier 2009 par arrêté préfectoral du 24 décembre 2008 est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu, la Métropole est désormais amenée à gérer tous les P.O.S. et P.L.U. communautaires à l'échelle communale des 37 communes membres qui composent aujourd'hui « Toulouse Métropole ». En 2012, la communauté urbaine du Grand Toulouse devient communauté urbaine Toulouse Métropole et Métropole au 1er janvier 2015.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme, commune de Cugnaux.

Approuvé le 11 avril 2019, le PLUi-H de Toulouse Métropole a été annulé par décisions du Tribunal Administratif de Toulouse du 30 mars et 20 mai 2021. Les POS et les PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont redevenus applicables depuis le 20 mai 2021.

L'annulation du PLUi-H a rendu impossible la réalisation des opérations de logements, notamment sociaux, que la commune avait engagées pour le rattrapage de son taux de logements sociaux.

Aussi, les modifications proposées dans la 3ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Cugnaux visent à favoriser la production de logements et de logements locatifs sociaux, afin que la commune puisse remplir les objectifs triennaux en cours et futurs, favoriser le développement économique et permettre la réalisation d'équipements publics. La temporalité de cet objectif est incompatible avec la procédure d'élaboration du PLUi-H métropolitain.

La commune de Cugnaux est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil de Communauté le 28 juin 2012 qui a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- La 1ère modification du PLU, a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 27 juin 2013 ;
- 2ème modification du PLU, a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole en date du 25 juin 2015 ;
- 1ère modification simplifiée du PLU, approuvée par délibération du Conseil de la Métropole en date du 23 février 2017 ;

La présente modification du PLU constitue donc la 3ème modification du PLU de la commune de Cugnaux.

En outre, les points d'objets de cette procédure ont été conçus pour s'intégrer à la double logique des grands principes du futur PLUi-H et de la loi Climat et Résilience.

1.2 Cadre législatif

1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification

A la demande de la commune de Cugnaux, Toulouse Métropole, l'autorité compétente en matière d'urbanisme réglementaire, en concertation avec la commune, a lancé la présente procédure de modification par l'arrêté modificatif en date de 30 mai 2022, remplaçant et abrogeant l'arrêté du 04 avril 2022. Compte tenu des évolutions envisagées, il convient de se conformer aux modalités de la procédure de modification définies par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, une modification du PLU peut être décidée par le Président de Toulouse Métropole et approuvée par délibération du Conseil de la Métropole après notification aux personnes publiques associées et enquête publique, lorsque le projet de modification :

En application de l'article L.153-41 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont notamment pour effet :

- De majorer les possibilités de construire, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (+ 20%) ;
- De diminuer les possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La procédure de modification ne permet pas en revanche (relève d'un autre type de procédure) de :

- Modifier les orientations du P.A.D.D. ;
- Réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole, naturelle ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels ;
- Comporter de graves risques de nuisances.

1.2.2 Déroulement de la procédure

- Contenu du dossier

Le dossier devra contenir :

- Une notice de présentation des changements envisagés ;
- Un extrait des pièces réglementaires (graphiques, écrites) présentant les modifications apportées ;
- Les pièces administratives relatives à la procédure ;
- Les avis des personnes publiques associées.

Le rapport de présentation du P.L.U. n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative. Le dossier devra également montrer que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations du P.A.D.D., qu'ils ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisances.

- Notification du dossier aux personnes publiques associées

Conformément aux articles L153-40, L.132-7, L.132-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de dossier de modification du PLU a été notifié aux personnes publiques suivantes :

- Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires,
- Madame la Présidente du Conseil Régional Occitanie,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne,
- Madame la Présidente du Groupement HLM de Haute-Garonne,
- Madame la Présidente du SMEAT,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Président de Tisséo S.M.T.C.,
- Madame la directrice Territoriale SNCF Réseau Ingénierie et Projets,
- Messieurs les Maires des communes riveraines de Cugnaux.

Le projet de modification du PLU de Cugnaux a fait l'objet d'une enquête publique par arrêté du 30 mai 2022 et qui s'est déroulée du 3 juin 2022 au 3 juillet 2022.

- **Saisie et avis de l'autorité environnementale**

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

Le dossier transmis pour l'examen au cas par cas a pour objectif de décrire :

- les caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones concernées par la modification du PLU de la commune de Cugnaux,
- les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de cette modification sur ces zones, tout en mentionnant les mesures lorsqu'elles existent pour éviter, réduire et compenser ces incidences.

L'avis de l'autorité environnementale est inclus dans le dossier « Documents relatifs à la procédure »

- **Mise à Enquête publique**

Cet arrêté est inclus dans le dossier « Documents relatifs à la procédure »

- **Déroulé de la procédure de modification du PLU**

Arrêté de mise en œuvre par le président de Toulouse Métropole	<i>CU Art 153-37 et CU Art 123-13-1</i>
Transmission d'une notice à l'autorité environnementale pour l'étude au cas par cas	<i>R122-2 Code de l'environnement</i>
Notification aux Personnes Publiques Associées	<i>L153-40, L.132-7, L.132-9</i>
Arrêté du Président de Toulouse Métropole de mise à Enquête Publique de la modification	<i>L123-3 Code de l'Environnement</i>
Enquête Publique - 1 mois	
Modifications éventuelle	
Délibération de la commune	<i>(L 5211-57 du CGCT)</i>
Approbation par le conseil de la métropole	<i>L153-47 Mesures publicités Caractère exécutoire</i>

1.3 Les objectifs assignés à la modification du PLU

1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme

Points d'objet	Projet - Type de modification	Pièces du dossier concernées
I. Permettre la réalisation d'équipements publics		
1 et 2.	<i>Mise en place d'Emplacements Réservés (ER) et de Servitude pour Équipements Publics (SEP) :</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> Création d'Emplacements Réservés (ER) ER n°15 : Aménagement du chemin Michet ER n°37: Création d'un parc public ER n°38 : Extension du groupe scolaire Claude Haignéré 	4. Pièces Réglementaires <ul style="list-style-type: none"> 4.2. Document Graphique du Règlement (DGR) : plan au 1/5000e 4.3. Liste des emplacements réservés et des servitudes pour voies et ouvrages publics
II. Favoriser la production de logements et , de logements locatifs sociaux et le développement économique		
3.	<i>Travail sur les outils en faveur du logement locatif social :</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> Modification de la servitude de mixité sociale à l'échelle de la commune : taux de 35%, seuil de déclenchement de 500 m² de surface de plancher pour les articles UA 2, UB 2, UC 2 et UD 2 	4. Pièces Réglementaires <ul style="list-style-type: none"> 4.1. Règlement écrit 4.2. Document Graphique du Règlement (DGR) : plan au 1/5000e
4.	<i>Modification des normes de stationnement:</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> Pour les commerces et bureaux en centre ville : article UA 12 Pour les opérations à destination d'habitat concernant les stationnements visiteurs : articles UA12, UB12, UC12, UD12. 	4. Pièces Réglementaires <ul style="list-style-type: none"> 4.1. Règlement écrit

1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis

Les différents objectifs assignés à cette procédure de modification du PLU répondent tous au cadre réglementaire fixé par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne modifie les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, aucun ne réduit un Espace Boisé Classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

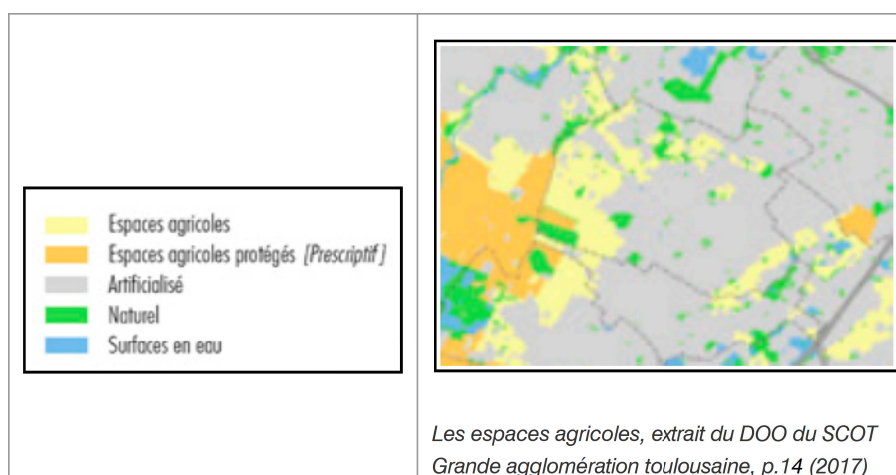
2. Changements apportés au document d'urbanisme

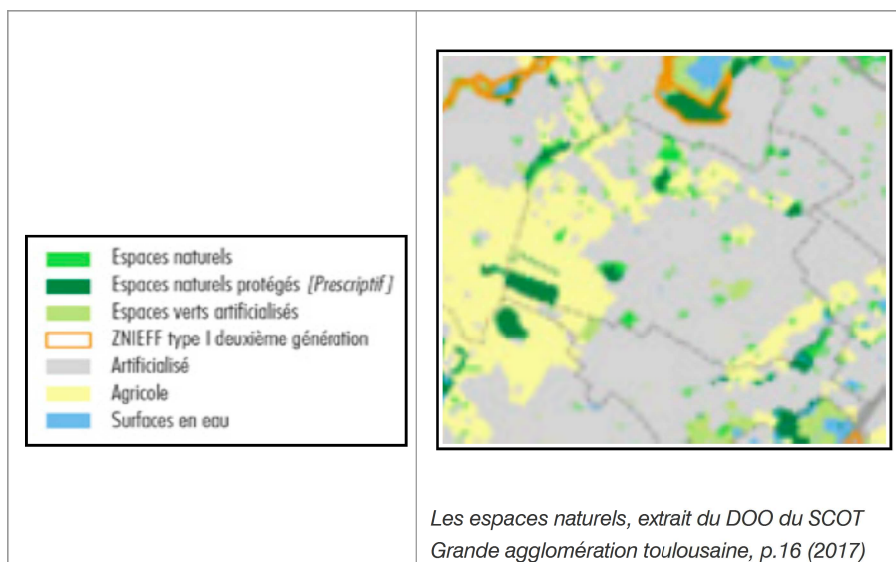
2.1 Comptabilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible

2.1.1 Compatibilité avec le SCOT (Approuvé le 21/04/2017)

Le projet d'aménagement du SCOT de la Grande agglomération toulousaine s'organise autour de 3 grands axes, repris dans le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) : maîtriser l'urbanisation, polariser le développement, relier les territoires. Le chapitre « Piloter le projet » permet d'aborder la mise en œuvre de ces orientations et la gouvernance territoriale. La compatibilité de la procédure d'évolution du PLU de Cugnaux sera analysée selon ces 3 axes du SCOT :

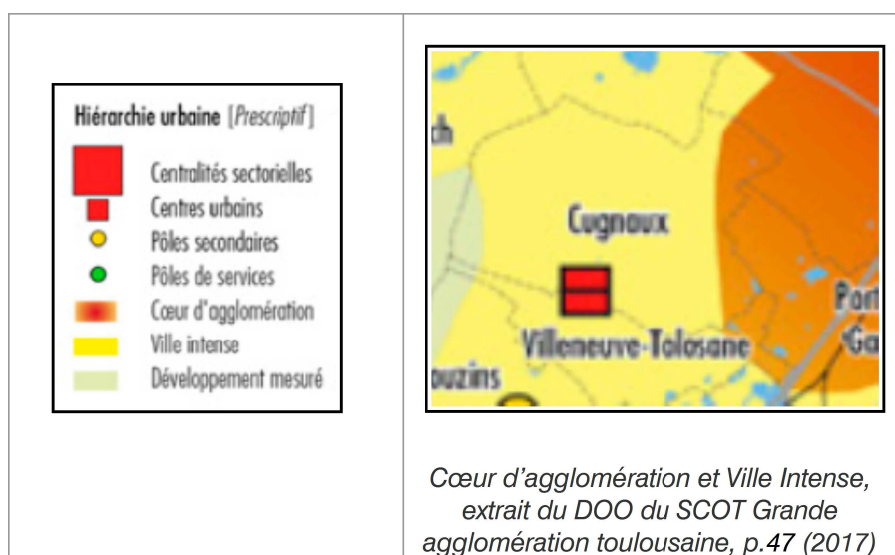
- Maîtriser l'urbanisation,
 - Polariser le développement,
 - Relier les territoires.
-
- **Maîtriser l'urbanisation :**
 - La mise en place de Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL), des emplacements réservés et de la modification des règles de stationnement concerne les zones urbaines mixtes de la commune (UA,UB) qui correspondent aux zones urbaines déjà artificialisées du SCOT. Seule, la SEP est située au sein d'espaces agricoles.





● **Polariser le développement :**

- Les outils de mixité sociale introduits dans la présente procédure s'appliquent aux territoires identifiés en développement mesuré et d'extensions mixte, dans et à proximité de la centralité urbaine de Cugnaux. Ils s'inscrivent dans la logique de produire les logements et de construire principalement les logements sociaux dans les secteurs équipés ou desservis par les transports en commun. Les emplacements réservés créés sont situés dans des zones déjà urbanisées et en développement mesuré. La modification des règles de stationnement en zone UA contribue également à polariser le développement communal.
- L'introduction de SPL dans les zones urbaines de la commune contribue à l'objectif de diversification de la production de logement.

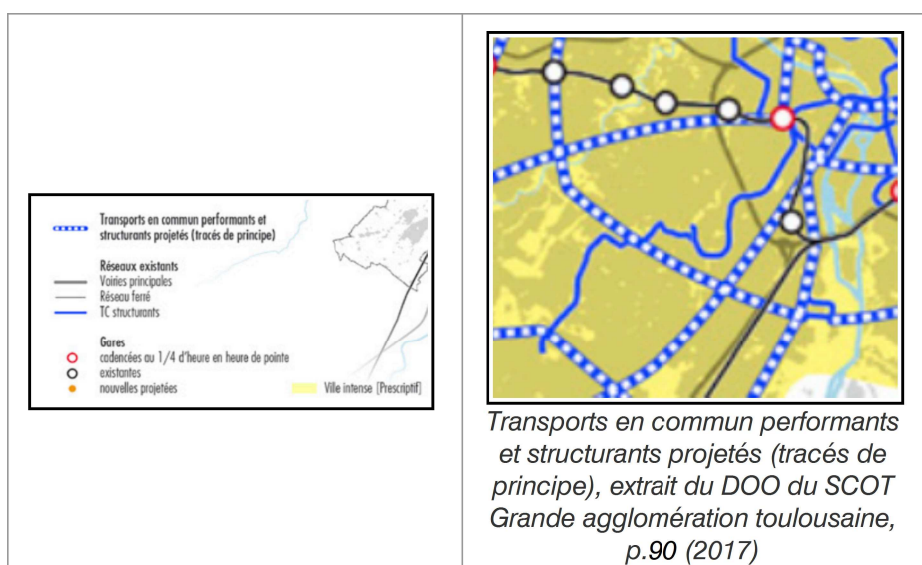


● **Relier les territoires :**

- Plusieurs lignes de bus Tisséo relient la commune au métro toulousain : la ligne 47 part de la station de métro Basso Cambo jusqu'à la gare de Portet-sur-

Garonne et Villeneuve-Tolosane en passant par le centre de la commune ; la ligne 57 part de la station de métro Basso Cambo jusqu'à Frouzins et Villeneuve-Tolosane en passant par le centre de la commune ; la ligne 58 part de la station de métro Basso Cambo jusqu'à Muret, Seysses, Frouzins et Villeneuve-Tolosane en passant par le sud de la commune et le lycée Henri Matisse de Cugnaux ; la ligne 87 part de la Cité Scolaire Rive-Gauche à Toulouse jusqu'au supermarché à l'entrée de la commune,

- Les secteurs visés par les nouveaux outils en faveur de la mixité sociale se situent à proximité de ces axes et bénéficieront de cette accessibilité,
- Les modifications envisagées dans cette procédure ne concernent pas la mobilité mais contribuent à mieux relier les territoires à l'image d'un emplacement réservé pour l'aménagement du Chemin Michet et la servitude pour équipements publics pour le réseau vélo métropolitain (REV4) .



2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (Approuvé le 17/10/2012)

La modification n'intervient que sur des modifications mineures de zonage et de règlement écrit. Elle respecte ainsi les grandes orientations du Plan de Déplacement Urbain. Ces principes d'articulation ne sont pas remis en cause par la procédure, et ne font donc pas l'objet d'une actualisation. Les points d'objets de la présente modification ne concernent pas la mobilité et les déplacements mais contribuent à bien les prendre en compte.

2.1.3 Compatibilité avec le PCAET (Approuvé le 27/06/2019)

La modification n'intervient que sur des modifications mineures de zonage et de règlement. Elle respecte ainsi les grandes orientations du PCAET. Ce PCAET de Toulouse Métropole s'organise autour de 6 axes stratégiques :

- AXE 1 : Amplifier massivement la rénovation des logements et la qualité des aménagements pour assurer le bien vivre dans l'Éco-Métropole,
- AXE 2 : Favoriser l'Éco-Mobilité et faciliter les déplacements pour rendre du temps aux Métropolitains,
- AXE 3 : Développer les productions et consommations d'énergie renouvelables locales,
- AXE 4 : Entreprendre, produire et consommer durablement dans une ville intelligente,
- AXE 5 : Affirmer Toulouse Métropole comme animatrice territoriale de la Transition Énergétique,
- AXE 6 : Innover pour l'exemplarité et généraliser les pratiques d'excellence.

2.1.4 Pacte Métropolitain pour l'Habitat (14/10/2021)

Le Pacte Métropolitain pour l'Habitat adopté le 14 octobre 2021 fait suite à l'annulation du PLUiH et reconduit, dans l'attente de l'approbation du prochain PLUiH, les orientations et objectifs de production de logements tels qu'il avaient été définis dans les feuilles de route du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUiH approuvé en 2019.

Le Pacte Métropolitain réaffirme la nécessité de poursuivre l'effort de production de logements sociaux entrepris depuis plusieurs années et de maintenir l'objectif de 35% minimum de logements locatifs sociaux. L'introduction d'un secteur à pourcentage de logements dans le règlement écrit du PLU de Cugnaux contribue à cet objectif.

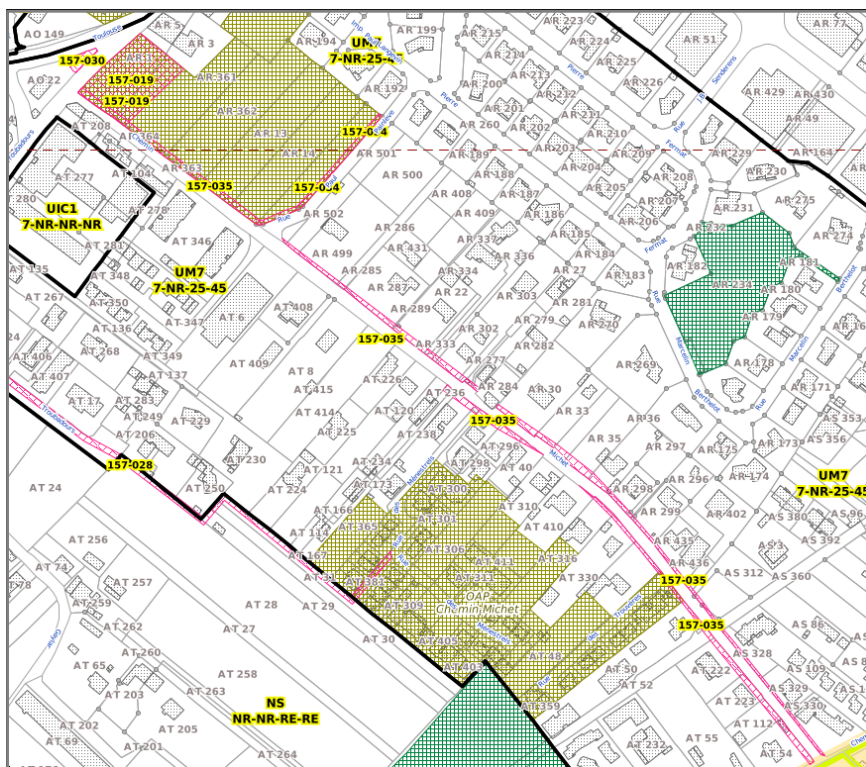
2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues

Mise en place d'emplacements réservés :

2.2.1 Point d'objet N°1 : Instauration de l'ER n°15

• Localisation

Ce premier point d'objet concerne l'instauration d'un emplacement réservé (ER) localisé le long du chemin Michet au bénéfice de Toulouse Métropole. Il concerne l'aménagement du chemin Michet sur un gabarit de 11 mètres. Il devient l'emplacement réservé (ER) n°15 « Aménagement du chemin Michet » sur une surface de 3110m², au bénéfice de Toulouse Métropole. Cet emplacement réservé (ER) reprend l'emprise de l'emplacement réservé n°157-035 de l'ancien PLUi-H de Toulouse Métropole annulé.



Situation de l'ER-0157-035 du PLUi-H annulé, donnée issue de la plateforme GéoUrbanisme

● Exposé des motifs de changement

Le secteur du chemin Michet est amené à se densifier compte tenu d'une urbanisation importante à proximité de cet axe routier.

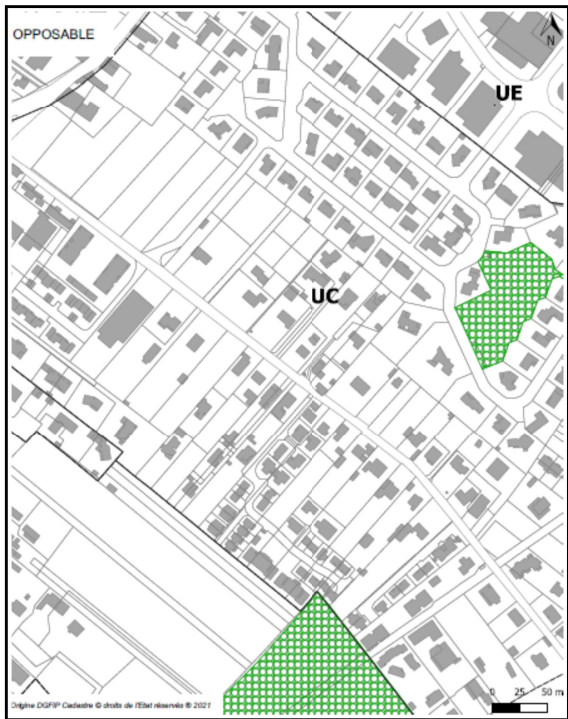

Il y a notamment la présence de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur comme l'OAP Glacière, l'OAP Tucaut et l'OAP Michet témoignant de la nécessité de garantir les aménagements de voirie, support d'un potentiel de production de logements importants. Dans ce cadre, il est proposé de créer un emplacement réservé tout le long du chemin Michet afin d'adapter le gabarit de la voirie à l'intensification urbaine grandissante de cette voie. I

Il n'y a actuellement que des accotements enherbés et la présence de quelques tronçons de trottoirs. L'objectif est donc de pouvoir accueillir des cheminements doux sécurisés comme des pistes cyclables, la réalisation de trottoirs supplémentaires ainsi que la création de places de stationnement. L'aménagement du Chemin Michet est projeté sur un gabarit de 11 mètres et une surface de 3110m². De plus la présence d'un nouveau Groupe Scolaire inauguré en 2018 et situé à proximité du Chemin Michet (indiqué UIC1) renforce le besoin de mettre en place un accès sécurisé et adapté à cet équipement public à travers le chemin Michet.

● Modification des documents proposés

Les dispositions proposées : règlement graphique

4.2 - Document Graphique du Règlement (DGR) : Plan au 1/5000^{ème}

avant	après
PLU opposable (1 ^{ère} Modification simplifiée du 23/02/2017)	Projet de modification
	

- Les dispositions proposées : Liste des emplacements réservés

4.3 - Liste des emplacements réservés et des servitudes pour voies et ouvrages publics

avant					après				
PLU opposable (1 ^{ère} Modification simplifiée du 23/02/2017)					Projet de modification				
I - VOIRIE					I - VOIRIE				
PLU N°1 A 20	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	CARACTERISTIQUES		PLU N°1 A 20	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	CARACTERISTIQUES	
			SUPERFICIE EN M² (1)	GABARIT				SUPERFICIE EN M² (1)	GABARIT
1	VCSM1ère tranche	Conseil Général	48 830	50 m	1	VCSM1ère tranche	Conseil Général	48 830	50 m
1b	VCSM 2ème tranche	Conseil Général	148 900	40 m	1b	VCSM 2ème tranche	Conseil Général	148 900	40 m
2	BCSM	C.U.T.M.	29 970	30 m.	2	BCSM	C.U.T.M.	29 970	30 m.
3	Elargissement RD23	C.U.T.M.	11 919	/	3	Elargissement RD23	C.U.T.M.	11 919	/
4	Liaison RD924 et RD924a (Goubard)	Conseil Général	8 545	/	4	Liaison RD924 et RD924a (Goubard)	Conseil Général	8 545	/
5	Voie de liaison entre la rue de la Mame et le Chemin Petit Jean	C.U.T.M.	1 289	8 m.	5	Voie de liaison entre la rue de la Mame et le Chemin Petit Jean	C.U.T.M.	1 289	8 m.
6	Liaison Cassagnère- chemin des pierres	C.U.T.M.	3 171	9 m.	6	Liaison Cassagnère- chemin des pierres	C.U.T.M.	3 171	9 m.
7	Aménagement du chemin de Las Brocos	C.U.T.M.	9 807	9 m.	7	Aménagement du chemin de Las Brocos	C.U.T.M.	9 807	9 m.
9	Aménagement carrefour bvd de Maurens - rue de la vieille église	C.U.T.M.	25	/	9	Aménagement carrefour bvd de Maurens - rue de la vieille église	C.U.T.M.	25	/
10	Liaison chemin de Cézérrou - zone AUo	C.U.T.M.	1 846	9 m.	10	Liaison chemin de Cézérrou - zone AUo	C.U.T.M.	1 846	9 m.
11	Liaison route de Tournefeuille - route de Plaisance	C.U.T.M.	14 288	10 m.	11	Liaison route de Tournefeuille - route de Plaisance	C.U.T.M.	14 288	10 m.
12	Accès future Plaine des Sports	C.U.T.M.	56 990	9 m.	12	Accès future Plaine des Sports	C.U.T.M.	56 990	9 m.
13	Elargissement chemin Payrol	C.U.T.M.	1 799	12 m.	13	Elargissement chemin Payrol	C.U.T.M.	1 799	12 m.
14	Voie de désenclavement du secteur de Tucaut soumis à O.A.	C.U.T.M.	791	10 m.	14	Voie de désenclavement du secteur de Tucaut soumis à O.A.	C.U.T.M.	791	10 m.
					15	Aménagement du Chemin Michet	C.U.T.M.	3 110	10 m.
		TOTAL	338 170 m²				TOTAL	344 088 m²	

2.2.2 Point d'objet N°2 : Création de deux emplacements réservés (ER) n°37 et 38

- Localisation

Ces deux emplacements réservés sont localisés au nord-est de la commune de Cugnaux, en zone constructible et urbanisée (zonage UC dans le PLU de Cugnaux). Au croisement de la rue des Troubadours et du Chemin Michet.



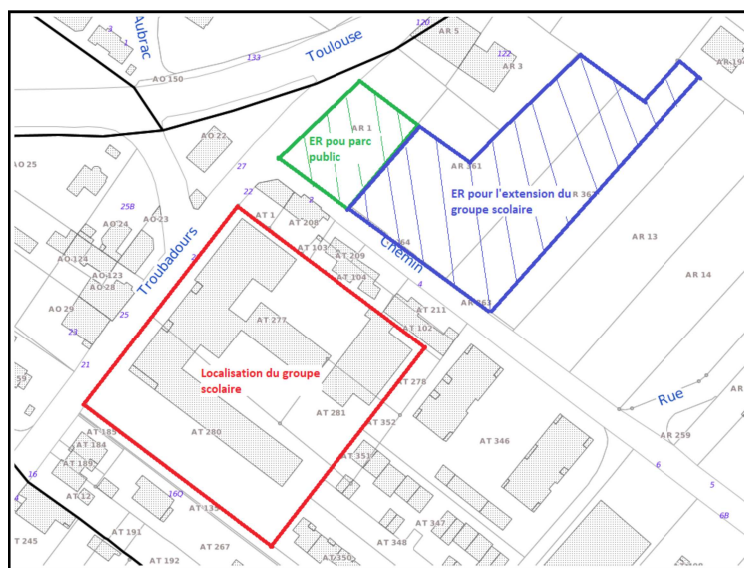
★ Localisation des deux ER

- Exposé des motifs de changement

Il est proposé la création de deux emplacements réservés :

- l'emplacement réservé n°37, (**en vert hachuré**) possède une surface de 1090m². Il s'agit d'un emplacement réservé communal ayant pour destination la création d'un parc public. Il reprend le motif de l'ER 157-19 prévu dans l'ancien PLUi-H, à savoir la création d'un parc public mais sur une surface réduite, passant de 2456m² à 1090m². Le bénéficiaire de cet ER est la commune de Cugnaux. Cet ER est souhaité par la commune pour permettre la réalisation d'un parc public proche de l'OAP Glacière et dans un secteur fortement urbanisé avec la proximité d'un groupe scolaire et de nombreuses habitations. Cet emplacement déjà très boisé permettra la sauvegarde de ces arbres en accompagnement de la création de l'emplacement réservé attenant pour l'extension du groupe scolaire.

- l'emplacement réservé n°38 pour l'extension du groupe scolaire Claudie Haignéré, (**en bleu hachuré**). D'une surface de 4590m², il est crée pour permettre l'extension du groupe scolaire situé à proximité dans le prolongement de la rue des Troubadours. 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 une importance pour la commune malgré la consommation d'espaces naturels qu'il entraîne. Il est à noter également que la partie qui est située hors ENAF est la plus qualitative en terme de boisement. Elle sera préservée et valorisée par le parc urbain (ER n°37)





Localisation des deux ER

• Modification des documents proposés

Les dispositions proposées : règlement graphique

4.2 - Document Graphique du Règlement (DGR) : Plan au 1/5000^{ème}

avant	après
PLU opposable (1 ^{ère} Modification simplifiée du 23/02/2017)	Projet de modification
	

Les dispositions proposées : Liste des emplacements réservés

4.3 - Liste des emplacements réservés et des servitudes pour voies et ouvrages publics

4.3 - Liste des emplacements réservés et des servitudes pour voies et ouvrages publics

avant

PLU opposable

(1^{ère} Modification simplifiée du 23/02/2017)

après

Projet

de modification

III – ESPACES PUBLICS, ÉQUIPEMENTS.

PLU N°31 A 40	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	CARACTERISTIQUES	
			SUPERFICIE EN M² (1)	GABARIT
31	Parc de stationnement à l'angle des rues de Cugnaux et de la vieille église	C.U.T.M.	1 094	/
32	Mairie annexe 156 rte de Toulouse	Commune	1 008	/
33	Création d'un nouveau cimetière	Commune	7 266	/
34	Future Plaine des Sports ; complexe sportif	Commune	100 000	/
35	Parc de stationnement avenue de Toulouse – place Jean Jaurès	C.U.T.M.	1 529	/
36	Extension aire d'accueil des gens du voyage	SIVOM de la Saudrune	4 460	/
		TOTAL	110 651m²	

III – ESPACES PUBLICS, ÉQUIPEMENTS.

PLU N°31 A 40	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	CARACTERISTIQUES	
			SUPERFICIE EN M² (1)	GABARIT
31	Parc de stationnement à l'angle des rues de Cugnaux et de la vieille église	C.U.T.M.	1 094	/
32	Mairie annexe 156 rte de Toulouse	Commune	1 008	/
33	Création d'un nouveau cimetière	Commune	7 266	/
34	Future Plaine des Sports ; complexe sportif	Commune	100 000	/
35	Parc de stationnement avenue de Toulouse – place Jean Jaurès	C.U.T.M.	1 529	/
36	Extension aire d'accueil des gens du voyage	SIVOM de la Saudrune	4 460	/
37	Création d'un parc public	Commune	1 090	/
38	Extension groupe scolaire	Commune	4 590	/
		TOTAL	121 037m²	

2.2.3. Point d'objet N°3 : Travail sur les outils en faveur du logement locatif social :

● Exposé des motifs de changement

Il s'agit d'évolutions réglementaires dans le Règlement écrit (pièce 4.1 Règlement) du PLU concernant les dispositions applicables aux zones urbaines, le changement concerne les articles UA 2, UB 2, UC 2 et UD 2 pour modifier la servitude pour les logements sociaux en abaissant le seuil de déclenchement en m² de surface de plancher à 500m² de surface plancher et en fixant le taux de logements locatifs sociaux à 35%.

● Justificatifs des changements

Le PLU de la commune de Cugnaux impose aux programmes immobiliers un pourcentage de production de logements sociaux énoncé comme tel dans le règlement écrit des zones UA, UC, UB et UD :

« 4. Au titre de l'article L.123-1-5-II.4° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 800 m² de surface de plancher à usage d'habitat devra affecter un minimum de : 30% de la surface de plancher du programme de logements et 30% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur), à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement que sont le PLAI et le PLUS et en cohérence avec le PLH ».

Le seuil de déclenchement actuel de 800m² ne permet pas d'intégrer du logement social dans les petites opérations, c'est une difficulté pour la commune qui recherche un outil plus efficient.

Le Pacte Métropolitain pour l'Habitat adopté le 14 octobre 2021 fait suite à l'annulation du PLUi-H et reconduit, dans l'attente de l'approbation du prochain PLUi-H, les orientations et objectifs de production tels qu'il avaient été définis dans les feuilles de route du POA du PLUi-H approuvé en 2019. Le Pacte Métropolitain réaffirme la nécessité de poursuivre l'effort de production de logements locatifs sociaux entrepris depuis plusieurs années et de maintenir l'objectif de 35 % minimum de logements locatifs sociaux tel que défini dans le PLUiH.

Or, ce volet politique de l'habitat, que la commune de Cugnaux souhaite poursuivre, nécessite de faire évoluer le PLU pour abaisser le seuil de déclenchement à 500m² et augmenter le pourcentage attendu à 35 %. Cette modification ne remet pas en cause le PADD du PLU de Cugnaux puisque celui-ci évoque des extensions urbaines maîtrisées et du renouvellement urbain dans un esprit communautaire au service d'une mixité sociale métropolitaine.

● Modification des documents proposés

Les dispositions proposées : règlement écrit

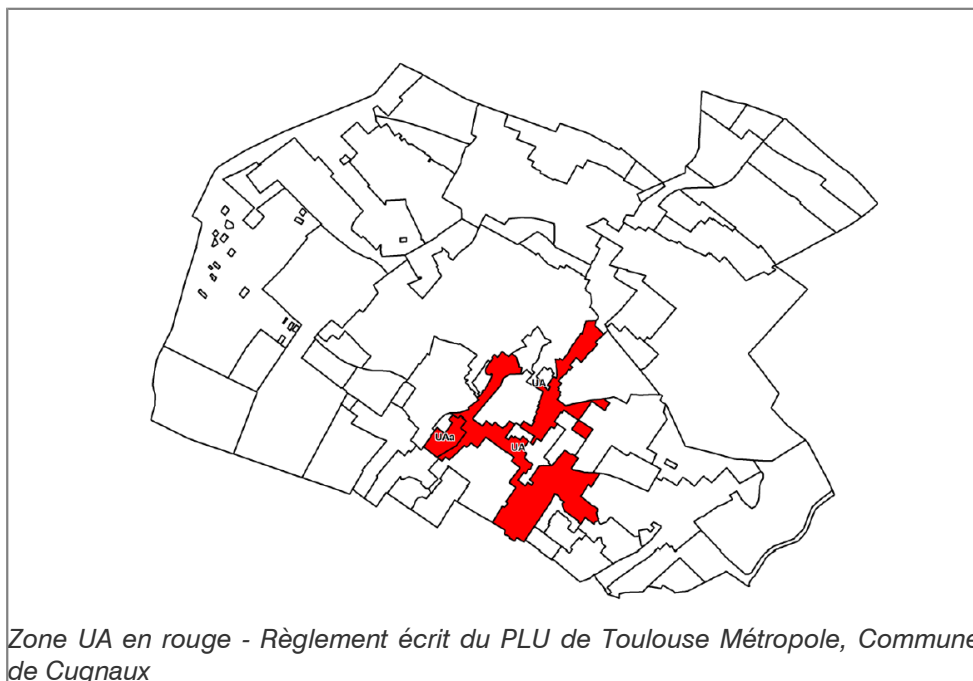
4.1 - Règlement écrit	
avant	après
PLU opposable (1ere Modification simplifiée du 23/02/2017)	Projet de modification
ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 4. Au titre de l'article L.123-1-5-II.4° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 800 m ² de surface de plancher à usage d'habitat devra affecter un minimum de :	ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES 4. Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 500m ² de surface de plancher à usage d'habitat devra affecter un minimum de :

<p>30% de la surface de plancher du programme de logements et 30% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur), à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement que sont le PLAI et le PLUS et en cohérence avec le PLH.</p>	<p>35% de la surface de plancher du programme de logements et 35% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur), à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement.</p>
<p>ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>3. Au titre de l'article L.123-1-5-II.4° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 800 m² de surface de plancher à usage d'habitat devra affecter un minimum de :</p> <p>30% de la surface de plancher du programme de logements et 30% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur), à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement que sont le PLAI et le PLUS et en cohérence avec le PLH.</p>	<p>ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>3. Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 500m² de surface de plancher à usage d'habitat devra affecter un minimum de :</p> <p>35% de la surface de plancher du programme de logements et 35% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur), à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement.</p>
<p>ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>4. Au titre de l'article L.123-1-5-II.4° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 800 m² de surface de plancher à usage d'habitat devra affecter un minimum de :</p> <p>30% de la surface de plancher du programme de logements et 30% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur), à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement que sont le PLAI et le PLUS et en cohérence avec le PLH.</p>	<p>ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>4. Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 500m² de surface de plancher à usage d'habitat devra affecter un minimum de :</p> <p>35% de la surface de plancher du programme de logements et 35% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur), à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement.</p>
<p>ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>5. Au titre de l'article L.123-1-5-II.4° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 800 m² de surface de plancher à usage d'habitat devra affecter un minimum de :</p> <p>30% de la surface de plancher du programme de logements et 30% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur), à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement que sont le PLAI et le PLUS et en cohérence avec le PLH.</p>	<p>ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>5. Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 500m² de surface de plancher à usage d'habitat devra affecter un minimum de :</p> <p>35% de la surface de plancher du programme de logements et 35% du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur), à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État avec les variétés des formes de financement.</p>

2.2.4 Point d'objet N°4 : Modification des normes de stationnement.

A. Pour les commerces et bureaux en centre ville

- Localisation



La zone UA constitue le centre historique de Cugnaux autour duquel s'est organisée l'extension de la commune. C'est une zone mixte à caractère d'habitat, de commerces et de services. Par ailleurs cette zone a absorbé des secteurs des ZAC de La Françoise et de l'Agora, toutes deux intégrées dans le PLU. La zone UA dispose d'un sous-secteur ; UAa (4.50 ha) ; qui recouvre le quartier du « Vivier-Maçon ».

- Exposé des motifs de changement

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.

B. Pour les opérations à destination d'habitat

Afin de libérer l'espace public et répondre de manière satisfaisante au besoin de stationnement générés par les logements dans les zones urbaines (UA, UB, UC, UD), il est proposé de compléter les normes de stationnement par la possibilité d'exiger 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 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.

• Modification des documents proposés

Les dispositions proposées : règlement écrit

4.1 - Règlement écrit	
avant	après
PLU opposable (1ere Modification simplifiée du 23/02/2017)	Projet de modification
<p>ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES</p> <p>1.1. Habitations</p> <p>Il est exigé un minimum de deux places par logement. Pour les opérations supérieures ou égales à 1500 m² de surface de plancher ou à 20 logements, 50 % minimum des places de stationnement seront traitées en sous-sol ou demi-sous-sol. Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.</p> <p>1.2. Bureaux</p> <p>Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette. Pour les opérations supérieures ou égales à 1 000 m² de SHON, 50 % minimum des places de stationnement seront traitées en sous-sol ou demi-sous-sol.</p> <p>1.3. Commerces</p> <p>Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par commerce.</p>	<p>ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES</p> <p>1.1 Habitations</p> <p>1.1.1. Il est exigé un minimum de deux places par logement. Pour les opérations supérieures ou égales à 1 500 m² de SHON ou à 20 logements, 50% minimum des places de stationnement seront traitées en sous-sol ou demi-sous-sol. Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.</p> <p>1.1.2 Dans 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 transports en commun. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'opération sans gêne ne report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. Ces places doivent être facilement accessible aux visiteurs.</p> <p>1.2. Bureaux</p> <p>Il est exigé une place de stationnement pour 50m² de surface plancher. Pour les opérations supérieures ou égales à 1 000 m² de SHON, 50 % minimum des places de stationnement seront traitées en sous-sol ou demi-sous-sol.</p> <p>1.3. Commerces</p> <p>Il est exigé une place de stationnement pour 100m² de surface plancher, avec un minimum d'une place par commerce.</p>

<p>ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES</p> <p>1.1. Habitations</p> <p>Il est exigé un minimum de deux places par logement. Pour les opérations supérieures ou égales à 1500 m² de surface de plancher ou à 20 logements, 50 % minimum des places de stationnement seront traitées en sous-sol ou demi-sous-sol. Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.</p>	<p>ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES</p> <p>1.1 Habitations</p> <p>1.1.1. Il est exigé un minimum de deux places par logement. Pour les opérations supérieures ou égales à 1500 m² de surface de plancher ou à 20 logements, 50 % minimum des places de stationnement seront traitées en sous-sol ou demi-sous-sol. Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.</p> <p>1.1.2 Dans 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 transports en commun. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'opération sans gêne ne report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. Ces places doivent être facilement accessibles aux visiteurs.</p>
<p>ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES</p> <p>1.1. Habitations</p> <p>Il est exigé un minimum de deux places par logement. Pour les opérations supérieures ou égales à 1 500 m² de surface de plancher ou à 20 logements, 50 % minimum des places de stationnement seront traitées en sous-sol, demi-sous-sol ou close et couverte. Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.</p>	<p>ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES</p> <p>1.1 Habitations</p> <p>1.1.1. Il est exigé un minimum de deux places par logement. Pour les opérations supérieures ou égales à 1 500 m² de surface de plancher ou à 20 logements, 50 % minimum des places de stationnement seront traitées en sous-sol, demi-sous-sol ou close et couverte. Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.</p> <p>1.1.2 Dans 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 transports en commun. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'opération sans gêne ne report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. Ces places doivent être facilement accessibles aux visiteurs.</p>

<p>ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES</p> <p>1.1. Habitations</p> <p>Il est exigé deux places de stationnement par logement. Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.</p>	<p>ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES</p> <p>1.1 Habitations</p> <p>1.1.1 Il est exigé deux places de stationnement par logement. Pour toutes les opérations nouvelles, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.</p> <p>1.1.2 Dans 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 transports en commun. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'opération sans gêne ne report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. Ces places doivent être facilement accessible aux visiteurs.</p>
---	---