

**Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de**

**CUGNAUX**

**3ème modification**

**Projet soumis à enquête publique du 09/11/2022 au 09/12/2022**

---

**Réponses de Toulouse Métropole aux questions adressées par  
Monsieur GENDRAS, Commissaire Enquêteur  
dans le cadre de son PV de synthèse remis le 12/12/2022**

**Observation n°1 – Mme Catherine TAFFELLI épouse CLARMONT**

---

*A titre d'information et à l'occasion de la procédure de 3e modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Cugnaux engagée par Toulouse Métropole par arrêté en date du 30/05/2022, en vue de favoriser la production de logements et de logements locatifs sociaux, favoriser le développement économique et permettre la réalisation d'équipements publics.*

*Nous vous informons que dans le cadre de la procédure de l'élaboration du nouveau PLUiH Toulouse Métropole, nous avons fait le 22 Mai 2022 une demande de modification de zonage sur la parcelle cadastrée AB 118 chemin Hautpoul à CUGNAUX, auprès du Président de Toulouse Métropole.*

*En effet, dans l'attente de l'élaboration du nouveau PLUi-H, la Métropole a voté, lors du Conseil du 14 octobre 2021, un pacte métropolitain pour l'habitat. Il confirme le maintien de l'objectif de production de 7 000 logements par an à l'échelle métropolitaine et le taux de 35 % minimum de logements locatifs sociaux.*

*Dans cette perspective, nous sollicitons le caractère constructible de cette parcelle pour les raisons suivantes :*

*– Cette parcelle est une "dent creuse" car entourée sur 3 côtés de parcelles constructibles supportant des habitations anciennes et récentes.*

*– Cette parcelle d'une superficie de 9277 m<sup>2</sup> n'est pas enclavée puisqu'elle est desservie par un chemin communal utilisé par les riverains qui possèdent leurs habitations.*

*– Cette parcelle est mitoyenne par 3 côtés à des habitations.*

*– Cette parcelle est donc facilement viabilisable puisqu'elle jouxte le chemin Hautpoul (accès de la voirie à proximité ; réseau AEP).*

*– Cette parcelle est desservie par les transports en commun ainsi que le ramassage scolaire.*

*– Cette parcelle n'est pas exploitée (nous sommes à la retraite et nous n'avons d'ailleurs jamais eu le statut d'agricultrice)*

*– Cette parcelle est trop petite pour une activité agricole.*

*– Cette parcelle fait l'objet chaque année d'un courrier de la mairie de Cugnaux dont l'objet est l'entretien de terrain pour éviter les risques d'incendie et de pollen pour les riverains. En effet, ces derniers étant mitoyens à notre parcelle, nous comprenons cette démarche mais l'entretien comporte un coût financier que nous n'avons pas les moyens d'honorer. Notre parcelle a toutes les caractéristiques pour d'une part favoriser la production de logements et de logements locatifs sociaux, favoriser le développement économique et permettre la réalisation d'équipements publics et d'autre part répondre au contenu du pacte métropolitain pour l'habitat qui confirme le maintien*

de l'objectif de production de 7 000 logements par an à l'échelle métropolitaine et le taux de 35 % minimum de logements locatifs sociaux.

Nous joignons à cette contribution les pièces suivantes :

- courrier en date du 22 Mai 2022 adressé à Monsieur le Président de Toulouse Métropole
- plan cadastral simple
- plan cadastral normalisé

- **Réponse de Toulouse Métropole :** S'agissant de la réduction d'une zone agricole (A), cette évolution réglementaire ne peut intervenir que dans le cadre d'une révision globale du document d'urbanisme et non d'une modification, conformément à l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme. En outre, la loi Climat et Résilience, en vigueur depuis août 2021, fixe un objectif de « Zéro artificialisation Nette » (ZAN) à l'horizon 2050 induisant une plus grande protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et une limitation de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones. Cependant, votre demande a bien été enregistrée et sera instruite dans le cadre du PLUi-H en cours d'élaboration. La présente modification du PLU de Cugnaux ne prévoit que des ajustements et des évolutions à la marge sur les points d'objets concernés.

### Observation n°2- Mme Isabelle X.

---

*En entrées de ville, de nombreuses maisons individuelles ont des clôtures en parpaings, qui sont à nus, non crépi. Cela donne une image négligée de la ville même si je comprends que tout le monde n'a pas les moyens de le financer. Peut-être un fonds coopératif pourrait être mis en place avec participation de la commune à hauteur de X %. De la même manière, une harmonisation des couleurs des façades avec un nuancier communal de façade comme cela s'est fait à Epinal donnerait du cachet à la ville en plus de mettre en valeur le patrimoine bâti., <https://www.epinal.fr/vivre-a-epinal/mon-logement/facades-et-aides-a-la-renovation/>*

*De la même manière, les enseignes des commerces sont trop disparates. Chacun y va de sa couleur, de sa dimension. Il y a aussi, je pense une harmonisation à faire. Rendre la ville plus belle, plus propre, plus harmonieuse sera plus agréable pour tout le monde.*

*Merci de nous associer en tout cas.*

- **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.

### Observation n°3 - Solange DELBECQUE

---

*Après avoir participé à la réunion d'information qui s'est tenue le 8/11 à la salle Albert Camus de Cugnaux, en présence de Mr le Maire Albert Sanchez et du Responsable de l'urbanisme Mr Frédéric Goudal, je reste sur mes positions quant au devenir de ma commune, en y ajoutant un complément.*

*"Stop aux collectifs qui sortent de terre" pour les raisons suivantes :*

*Promiscuité dérangeante des quartiers pavillonnaires (perte d'intimité, perte d'ensoleillement, perte de vue).*

*Nuisances sonores et saturation des infrastructures qui ne suivent pas ou trop tard (et coûtent de l'argent aux citoyens).*

*Saturation du réseau routier (bouchons et trafic dense permanents).*

*Dégradation du paysage (destruction de maisons individuelles pour un building de 2 ou 3 étages)*

*Suppression d'îlots de verdure, arbres centenaires qui réduisent pourtant considérablement la température en période estivale.*

*Certes il faut évoluer, rénover, agencer mais il est tout à fait possible de le faire avec cohérence et respect des riverains et de l'environnement naturel.*

*Les parcelles 1-3-136-136a-137 ont été préemptées par la commune de Cugnaux.*

*Le quartier pavillonnaire limitrophe (uniquement des maisons individuelles) débute aux parcelles 203-204-192-189 et de l'autre côté, cela concerne les parcelles 115-116-117.*

*Si un projet voit le jour, merci de penser aux habitants de ces parcelles en imaginant un ensemble cohérent par sa dimension, son environnement naturel préservé au maximum. Les nuisances (qui n'existent pas actuellement et font du quartier un endroit calme malgré le trafic) peuvent être réduites considérablement en évitant des blocs de béton où s'entassent des dizaines de familles. Par exemple, créer des petites maisons individuelles mitoyennes ou concentrer l'habitat sur les parcelles 1-136-137 et conserver la parcelle 3 pour les parkings et des espaces verts.*

*Cela reste une idée parmi d'autres qui mérite de rénover l'environnement "Quai des arts/Gendarmerie" avec intelligence et savoir vivre ensembles en mettant en avant, j'insiste, le respect plutôt que le profit. Ceci permet également de conserver le caractère "village" de Cugnaux sans la transformer en "ville dortoir"(on en prend bien le chemin).*

*J'ai bien conscience que le devenir de la première couronne toulousaine (voire la deuxième) est de transformer le paysage actuel en densité démographique au détriment de l'écologie et du bon vivre à l'ancienne, ce qui est fortement regrettable. Si la population est en demande de logements dans le secteur et qu'il n'y en pas assez, il suffit simplement que ces mêmes personnes changent de projet, la France est grande et peut loger tout le monde sur plusieurs générations. Le télétravail permet aujourd'hui de ne plus avoir la nécessité d'habiter à proximité de son employeur donc les mentalités doivent évoluer et redonner de la vie à des communes en totale désertion démographique (sans s'agglutiner au même endroit). Le confinement a aussi éveillé les consciences de beaucoup de français en recherche d'espace et de maisons individuelles.*

*Dois-je encore avoir foi en une certaine "humanité" ou l'argent reste encore aujourd'hui le nerf de la guerre ?*

*La réalité est pourtant aujourd'hui bien réelle : lorsqu'un promoteur propose 2 ou 3 fois le prix réel du logement, qui refuse ?*

*La véritable intelligence est de savoir combiner l'augmentation de la population sans dégrader le bien être des personnes qui ont mis toute une vie de labeur à construire un foyer.*

*La véritable intelligence est de vivre en harmonie sans dégrader la qualité de vie de ses voisins.*

*"Ne fais pas à autrui ce que tu n'aimerais pas que l'on te fasse".*

*Merci de prendre en considération ces quelques modestes souhaits, qui j'espère, seront lus avec attention et compris.*

*Cordialement*

- **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 supplémentaires.

#### **Observation n°4 – Mme Christine ANDREU**

*Je vis depuis 28 ans dans une villa au 82, bd de Maurens à Cugnaux et je suis très inquiète de l'accélération du développement immobilier de mon quartier. Le quartier du Vivier a connu récemment une extension notoire avec de nouveaux immeubles. Aujourd'hui derrière chez nous la construction de 400 logements est en train de voir le jour à l'endroit dit du Pé d'Estèbe.*

*Si le projet d'un nouvel immeuble au 90 bd de Maurens, venait à aboutir ce serait l'escalade ! En effet nombre de riverains se disent prêts à vendre leur parcelle à des promoteurs immobiliers pour ne pas se retrouver cernés de toutes parts !!*

*Il me semble urgent de transformer le Plu afin d'éviter un effet boule de neige que vous ne pourrez plus contrôler et qui verrait ce secteur résidentiel du bd de Maurens complètement défiguré !!! Sans compter que la circulation démultipliée entraînera déjà un danger certain pour les cyclistes qui empruntent la piste qui leur est dédiée. En espérant que vous réaliserez le bien-fondé de ses remarques, recevez monsieur mes sincères salutations.*

#### **Observation n°5 – Mr Pierre MOUTET**

---

*Toute la bordure Nord Ouest du Boulevard de Maurens pourtant entièrement pavillonnaire est classée en zone UC tandis que la zone attenante est, elle, classée en UD (voir le croquis en pièce jointe, partie entourée en rouge). Pourriez-vous modifier le PLU en conséquence et classer cette zone en UD également ?*

#### **Observation n°13 – Mr Frédéric DOUX**

---

*Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur,*

*La zone délimitée par le 100 boulevard de Maurens limitrophe de Villeneuve-Tolosane jusqu'à l'allée château de Maurens est actuellement en zone UC bien que:*

- Le parc du château de Maurens récemment racheté par la mairie est en zone N,*
- Le chemin de Maurens / le chemin de la cloche etc. sont en zone UD,*
- La continuité de la zone métropolitaine côté Villeneuve-Tolosane est classifié en zone UD avec des règles d'urbanisme contraignantes (POS 25%, hauteur des constructions etc).*

*Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir examiner et reclasser cette surface en zone UD afin de maintenir l'environnement actuel et permettre d'accueillir sereinement la zone spéciale d'aménagement du Pé d'Estèbe.*

*En vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien prêter à ma demande, je vous prie d'agréer, l'expression de ma considération distinguée.*

#### **Observation n°14- Mr Philippe NOYEZ**

---

*Vu que le conseil municipal du 15 /12/2021 s'est prononcé à l'unanimité en faveur de la charte de l'urbanisme CUGNAUX 2022 en reprenant la délibération du conseil municipal du 10 mai 2019, soumettant à concertation préalable les projets de plus de 400 m2 de surface de plancher.*

*Vu que cette concertation intervient" au regard du tissu urbain Cugnalais où domine un habitat qui recherche l'intimité des logements, en particulier mais pas exclusivement dans les secteurs principalement pavillonnaires."*

*Il est clair que le maintien en zone UC de toute la bordure Nord Ouest du boulevard de Maurens, alors que la zone attenante est classée en zone UD, est la porte ouverte à la réalisation potentielle de logements qui ne respecteraient aucunement le principe de cette charte (de par la hauteur et l'emprise au sol permise dans cette zone).*

*De plus, la réalisation de telles opérations entraîneraient, entre autre, des sorties de nombreux véhicules directement sur le boulevard en plusieurs points entraînant des problèmes de sécurité sur un boulevard déjà très fréquenté par sa desserte vers VILLENEUVE, FROUZINS, et au delà FONSOBES voire PLAISANCE.*

*Il serait opportun de reconsidérer cette zone et de la passer en zone UD, ceci d'autant plus que ce quartier de Cugnaux est déjà très dense en matière de population (dans un rayon de 567 mètres soit 1 km2, bien au-delà de la densité moyenne de Cugnaux de 1300 hab/km2) , de part les logements du Vivier en lisière du boulevard, à laquelle va s'ajouter la population découlant de la construction de 400 logements au niveau du PE D'ESTEBE.*

*En outre, les dernières constructions réalisées sur cette zone ont confirmé le caractère pavillonnaire de cette zone :*

- construction d'une maison individuelle (R+1) au 70 bis boulevard de Maurens*
- construction de 4 maisons (R+1) au 86 bis boulevard de Maurens après démolition d'une habitation sise à cette adresse.*

- construction en cours de 2 maisons individuelles (R+1) au 98 boulevard de Maurens (permis de construire délivré le 24/01/22)

En espérant que vous prendrez en considération ces quelques remarques, veuillez agréer Monsieur, Madame l'expression de mes salutations distinguées.

- **Réponse de Toulouse Métropole aux observations n°4, n°5, n°13 et n°14 :** Ces demandes, ainsi que l'évolution des zonages seront examinés 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. 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 supplémentaires.

#### **Observation n°6 – Mr Patrick JEANBON**

---

*Je trouve que la densification de la commune se fait au détriment de la qualité de vie avant de construire un logement il faudrait réfléchir à son adaptation au quartier des collectifs dans un secteur pavillonnaire bouleversent l'équilibre et la tranquillité. Le service public ainsi que l'aménagement d'aire de jeux ou de convivialité doit être soumis aux aménageurs privés. Avant de vouloir mailler un quartier il faut s'intéresser à l'avis des habitants du quartier. Il faut avant toute constructions s'intéresser au vis à vis pour protéger la vie privée. J'ose espérer que mes remarques seront prises en compte.*

- **Réponse de Toulouse Métropole :** Dans le cadre du nouveau PLUi-H, un travail sera engagé à travers plusieurs objectifs tels que développer une offre d'équipements et de services de qualité en adéquation avec l'accueil de nouveaux habitants et en privilégiant la qualité du cadre de vie pour répondre aux besoins des populations. 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 supplémentaires.

#### **Observation n°7 – Mr Louis ESTEVE**

---

*La troisième modification du PLU de Toulouse Métropole (commune de CUGNAUX) a été mise en œuvre par arrêté en date du 30 mai 2022. Par la présente et comme propriétaires de la parcelle cadastrée Section BX N°97, nous venons demander son classement en zone constructible au PLU.*

*En effet, cette parcelle de 15 852 m<sup>2</sup> cadastrés dispose depuis que nous avons vendu, acte en date du 26 janvier 2004 par devant Me RIVIERE Notaire à TOULOUSE, pour réaliser le lotissement "Le COLIBRI" et le groupement d'habitation "Les Rives De Saint Martory", Route de Plaisance du Touch et Chemin de la Vie Vieille :*

*-d'un droit de passage tous usages et tous véhicules jusqu'au rond-point qui dessert ces programmes et le chemin de Payrol sur la route de Plaisance d'une part, et*

*-d'autre part d'un droit de branchement sur les réseaux des eaux usées, de l'eau potable, de l'électricité et téléphone. Cette parcelle est donc viabilisée.*

*En sus cette dernière se situe en continuité de l'urbanisation existante, par rapport à des constructions anciennes dites "en diffus" et en prolongement des programmes "Colibri et Rives de Saint Martory". CF PJ N°1.*

*Or, notre parcelle est actuellement en secteur AU0 au POS et ce alors même qu'elle est desservie par les équipements et la voirie comme il a été dit plus haut.*



*Il nous semble donc tout à fait légitime de réintégrer celle-ci dans une zone constructible au PLU en cours de modification sur la commune de Cugnaux.*

*D'autant plus que ceci nous avait été :*

*-affirmé par Mr VRECORD-MITTEL ( alors Maire adjoint à l'urbanisme) :... » la zone comprise entre l'emplacement réservé du BUVCSM et le centre de la commune pourra passer en UC... »*

*-écrit par Mr MONTLIBERT (précédent Maire adjoint à l'urbanisme) : CF PJ N°2.*

*Cette parcelle se trouve également en limite de l'emplacement réservé n°157-12 destiné à accueillir le boulevard urbain de Saint Martory, support d'urbanisation, il est donc logique de classer les parcelles proches de cet emplacement réservé en cohérence avec l'objet de cette voie, Nous vous demandons de prendre notre demande en considération et dans l'attente d'une réponse positive de votre part, veuillez agréer, l'expression de nos sentiments les meilleurs,*

- **Réponse de Toulouse Métropole :** Cette demande, ainsi que l'évolution des zonages sera examinée 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 évolutions à la marge n'induisant pas d'évolutions de zonage.

### **Observation n°8 – Mr Nicolas BOUSQUET**

---

*Dans le quartier de Diane ,casque, il n'y a pas d'espaces verts publics alors que beaucoup de logements ont été construits. La précédente municipalité nous avait dit qu'il devait y en avoir un avec des jeux pour enfants proche de l'école à coté du lotissement villa acacia et un autre le long de francazal avec parcours sportif. Nous espérons que cela pourra se réaliser. les nouvelles constructions n ont pas assez d'espaces verts ,il y a trop de densification sans aménagement.*

- **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.

### **Observation n°9 – Mr Frédéric DOUX**

---

*Les articles UA 2, UB 2, UC 2 et UD 2 vont être modifiés afin d'augmenter la part de logement sociaux à 35% pour une surface de plancher de 500 m2. Une conséquence de cette modification sera un nombre de stationnement plus faible pour les résidences / logements collectif de plus 500 m2 de surface de plancher. En effet, les logements sociaux ne sont pas soumis aux articles UA 12 1.1, UB12 1.1, UC12 1.1 et UD12 1.1 imposant un minimum de 2 stationnements par logement. Le stationnement sera donc supporté par le domaine public qui ne disposent pas dans tous les cas de places de stationnement (zone UB / UC / UD) ou qui sont régulièrement saturés (zone UA par exemple quartier du Vivier).*

*En outre, le PLU actuel n'impose pas un nombre de stationnement visiteur et il me semble que les projets immobiliers s'en remettent au Décret n°2006-555 du 17 mai 2006 (minimum 5 % du nombre total de places prévues hors logement sociaux).*

*La conjugaison de ces deux facteurs détériorera le voisinage de ces nouveaux programmes immobiliers avec pour conséquence des parkings sauvages (exemple de ce qu'il ne faut pas faire : [https://actu.fr/occitanie/toulouse\\_31555/toulouse-satane-cite-chaos-urbain-salete-ce-quartier-concentre-tout-ce-qu-il-ne-faut-pas-faire\\_55170889.html](https://actu.fr/occitanie/toulouse_31555/toulouse-satane-cite-chaos-urbain-salete-ce-quartier-concentre-tout-ce-qu-il-ne-faut-pas-faire_55170889.html))*

*Il convient alors de modifier les articles UA 12 1.1, UB12 1.1, UC12 1.1 et UD12 1.1 afin de préciser le pourcentage de stationnements visiteurs (exemple ci dessous) :*

*1.1. Habitations*

*1.1.1. Il est exigé un minimum de deux places par logement.*

*Pour les opérations supérieures ou égales à 1 500 m<sup>2</sup> 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. Lors d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitat un minimum de 10% (arrondi à l'entier supérieur) devra être dédié au stationnement visiteur en complément des deux places par logement.*

*En vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien prêter à ma demande, je vous prie d'agréer, l'expression de ma considération distinguée.*

*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 transports 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.**

#### **Observation n°10 – Mr Norbert TISSANDIER – Association « Cugnaux en Transition »**

*Nous, association CUGNAUX EN TRANSITION, demandons dans le cadre de l'enquête concernant la modification du PLU auprès de Monsieur le commissaire enquêteur :*

*- 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 demandons plus largement le classement en EBC de tous les parcs boisés de Cugnaux comme le sont le Parc Rachety ou Le Parc du Manoir et ce, avec ou sans présence d'arbres dits "remarquables" vu le contexte d'urgence climatique et la menace des arbres depuis 2 ans à Cugnaux : Clos de Saudades, Bois de Bazardens, Parc de l'Agora, Parc de la Françoise, Parc de Loubayssens, Parc du Sourbet, Parc du Bois vert, Parc du Vivier, parc de la Cassagnère (à étendre), zone de la Montole.*

*- L'instauration d'une politique de "zéro artificialisation brute" qui irait encore plus loin que la loi climat et résilience du 22 août 2021 : Plus aucune parcelle naturelle ne doit être bétonnée.*

*- Demandons l'annulation des emplacements réservés pour les projets BUCSM et BUO, le classement en zone naturelle "N" de ces parcelles et en "EBC" pour les zones arborées, et la mise en place d'une obligation réelle environnementale pour les préserver.*

*L'association demande donc mot pour mot l'intégration et la mise en pratique dans le PLU de la charte de l'urbanisme établie par la municipalité elle-même sur le territoire de la commune.*

*"Pour :*

- + protéger la biodiversité*
- + améliorer le cadre de vie et paysager*
- + réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain*

- **Réponse de Toulouse Métropole :** 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.

### Observation n°11- Mme Valérie MELAC

---

*Je souhaite que le nouvel PLU respecte les constructions existantes pour que les quartiers de la ville gardent leurs cachets et charmes. Évitions une urbanisation à outrance et sans caractère.*

- **Réponse de Toulouse Métropole :** Un travail sera réalisé dans le cadre du nouveau PLUi-H pour privilégier la qualité du cadre de vie des habitants en préservant le patrimoine bâti et végétal, ainsi qu'en mobilisant en priorité les espaces déjà urbanisés. 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 supplémentaires.

### Observation n°12- Mme Flor CAETANO

---

*Par la présente et comme propriétaire de la parcelle cadastrée Section AE N°370/374/377 je viens demander son classement en zone constructible au PLU. En effet cette parcelle de 1100 m2 cadastrée est retombée sur l'ancien PLU alors qu'en 2019 elle a reçu l'accord de la Mairie de Cugnaux pour y construire une maison individuelle en respectant l'aménagement de l'habitat et son environnement. (permis d'aménagement)*

*Un chemin de servitude a été aménagé pour que les futurs propriétaires puissent accéder à leur parcelle. la viabilisation a été faite par le cabinet de géomètres experts YANTRIS, avec tous les raccordements aux eaux usées, eaux pluviales, Eau potable, à l'électricité , au Réseau Télécom, et au gaz.*

*Or ma parcelle est actuellement en secteur économique, alors qu'elle avait toutes les autorisations pour être construite et qu'elle est desservie par les équipements et la voirie.*

*A ce propos, mon acquéreur s'est vu refusé le permis de construire qu'il a déposé en Mai 2020 du à la troisième modification du PLU de Toulouse Métropole qui été mis en oeuvre par arrêté en date du 30 Mai 2020.*

*Vente annulée, économiquement parlant et moralement , il faut accuser le coup!!!*

*Il me semble donc tout à fait légitime de réintégrer celle-ci dans une zone constructible au PLU en cours de modification sur la commune de Cugnaux;*

*Cette parcelle se trouve également dans un quartier résidentiel , avec essentiellement des maisons individuelles.*

*Le permis d'aménagement a été accordé et signé en date du 28 septembre 2019 par Mme DUPLAN et Visé par Mr Le Maire Alain CHALEON.*

*Je vous demande donc de prendre ma demande en considération et de me permettre de faire construire sur cette parcelle une maison individuelle dans le respect de son environnement.*

*Dans l'attente d'une réponse positive de votre part, veuillez recevoir mes salutations distinguées.*

- **Réponse de Toulouse Métropole :** Cette demande, ainsi que l'évolution des zonages sera examinée 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 évolutions à la marge n'induisant pas d'évolutions de zonage.

### Observation n°15 - Famille METBACH

---

*Concerne 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.*



*Suite a viabilisation à leur charge de ces parcelles leur appartenant , contre promesse écrite de classement en zone constructible par lettre du maire du 04 mars 2008, ils attendent depuis cette date le reclassement de ces parcelles en zone constructible.*

*Ils mettent en avant les frais engagés et l'aspect sécurité, leur responsabilité civile pouvant être mise en cause en cas d'accident de circulation sur l'axe viabilisé par leurs soins. Le transfert de propriété de cette chaussée à la municipalité serait lié au reclassement de la zone.*

- **Réponse de Toulouse Métropole :** Cette demande, ainsi que l'évolution des zonages sera examinée 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.

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

---

*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.

*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.

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

---

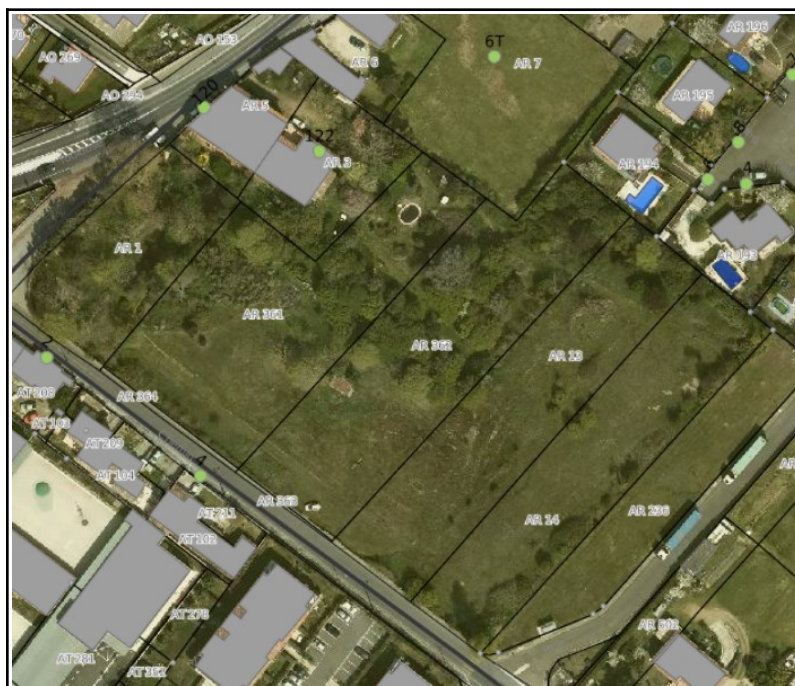
*ER 15 : L'élargissement du chemin de Michet au gabarit de 11 m entraînera-t-il des expropriation, Si oui, les opérations pour la maîtrise du foncier ont-elles débuté ?*

- **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.

*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 ci-dessous date du cadastre 2021, il s'agit de la version la plus récente qui 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

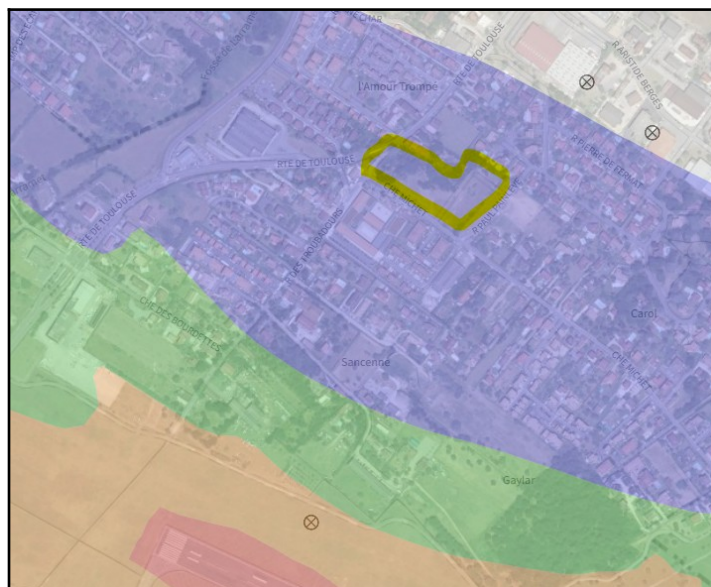
rien la sauvegarde de cette partie boisée. L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue d'une affectation prédéterminée. Mais la présence de possibles éléments naturels remarquables justifiant une sauvegarde sur cet ER sera prise en compte dans son futur dessein.



Source : GéoCadastre 2021

*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 Franczal 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-Franczal 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.

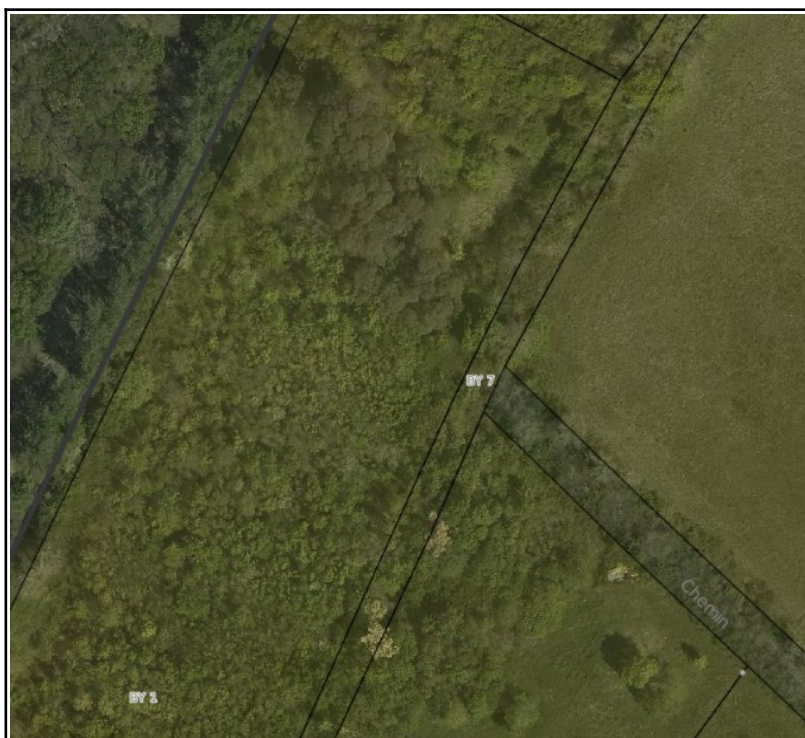


Source : Géoportail

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

*Point d'objet N°3 : SEP : 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 ci-dessous date du cadastre 2021, il s'agit de la version la plus récente qui 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.



Source : GéoCadastre 2021

### **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.

### **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.

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

---

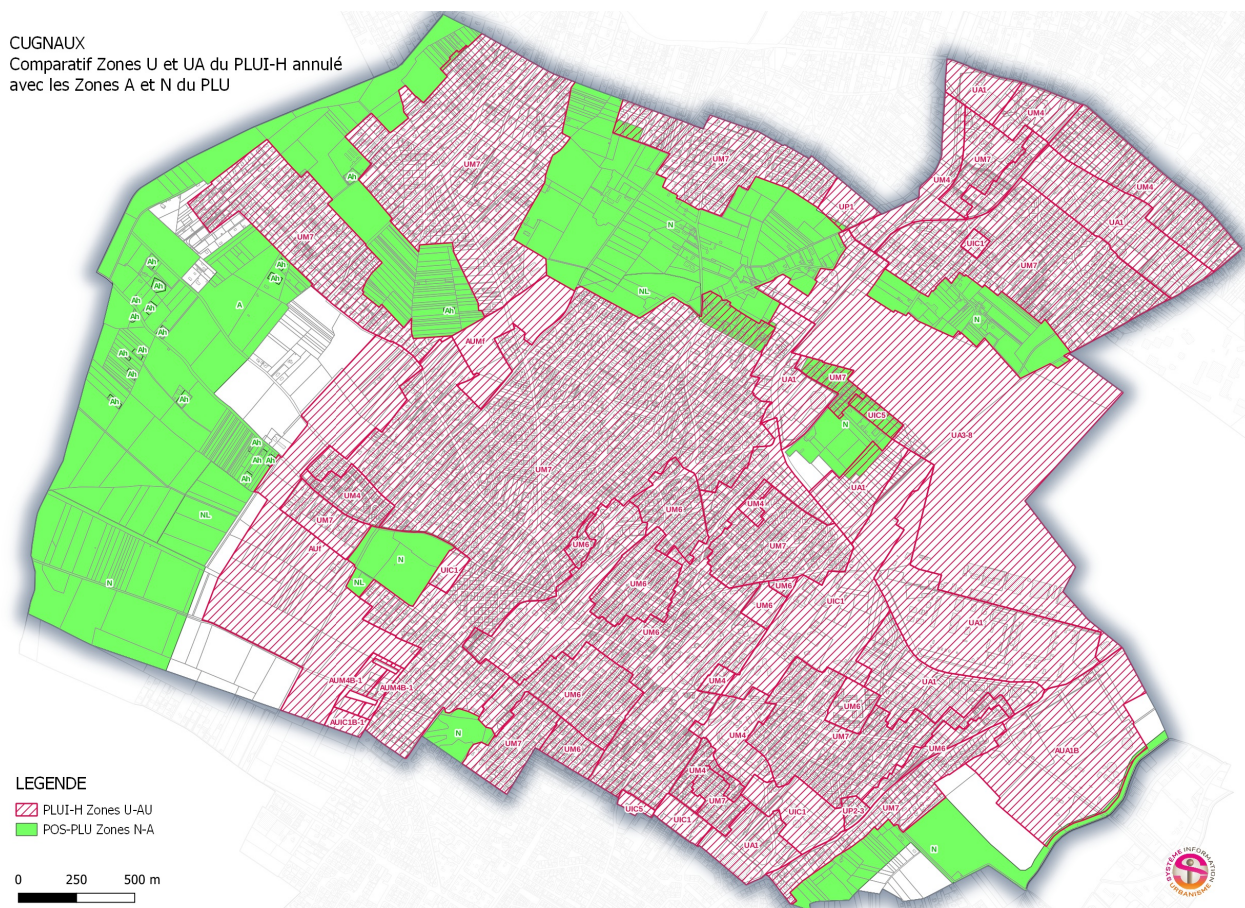
*PLU : suppression des nouvelles zones constructibles au PLUi-H*

*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.



CUGNAUX  
Comparatif Zones U et UA du PLUi-H annulé  
avec les Zones A et N du PLU



### 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<sup>e</sup> 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.

### 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 à 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.

*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<sup>e</sup> 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>.

*- Combien d'opérations immobilières ont été gelées par l'annulation du PLUi-H ?*

- **Réponse de Toulouse Métropole :** La commune estime que l'annulation du PLUi-H n'a pas gelé d'opérations immobilières. L'annulation du PLUi-H a fait passer le taux d'obligation de réalisation de logements sociaux par opération de 35 % au PLUi-H à 30 % au PLU. Cela a pénalisé la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS). Craignant une chute significative sur la métropole du nombre de LLS produits, alors que la demande de LLS explosait, Cugnaux, au même titre que les autres communes de TM, a approuvé le pacte métropolitain pour l'habitat. Celui-ci demandait de respecter la production de LLS prévue au PLUi-H. Ce document n'étant pas opposable, il est apparu nécessaire à la commune d'intégrer le taux en vigueur au PLUi-H annulé, et confirmé par le pacte métropolitain pour l'habitat, dans cette modification du PLU. Cela permettra à la commune de le faire appliquer officiellement et de maintenir au mieux sa production de LLS.