

**Cugnaux**

**Enquête publique**

**Janvier 2025**

**DEMANDE DE MODIFICATION**

**DE L'OAP « RUE DU STADE »**

**Par l'Association Cugnaux Hier Aujourd'hui  
Demain (CHAD)**



## Sommaire

### **DEMANDE DE MODIFICATION DE L'OAP « RUE DU STADE »**

<b>RÉSUMÉ</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
<b>PRÉSENTATION DE L'OAP</b>	<b>6</b>
<b>UN PEU D'HISTOIRE</b>	<b>9</b>
<b>UN ZONAGE QUI INTERROGE</b>	<b>12</b>
<b>UNE OPÉRATION QUI DURE DEPUIS 2021</b>	<b>13</b>
<b>QUE PROPOSE L'OAP</b>	<b>14</b>
<b>POUR UNE OAP QUI RÉPONDE VRAIMENT AUX OBJECTIFS</b>	<b>16</b>
<b>ANNEXES</b>	
<b>Annexe 1 : Extrait des statuts du CHAD</b>	<b>18</b>
<b>Annexe 2 : Densité rue du Stade</b>	<b>19</b>

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables



## RÉSUMÉ

L'OAP dite Centre-Ville Rue du Stade concerne en premier lieu l'Avenue de Toulouse.

Sur l'emprise de l'OAP est implanté un castelet depuis le dix-neuvième siècle. Celui-ci est la bâtisse symbole du paysage urbain cugnalais au même titre que l'Église.

Les objectifs affichés par l'OAP, et notamment « mettre en valeur le patrimoine », ne peuvent être atteints avec le plan masse proposé.

Au contraire, la proposition faite entrainera une dégradation définitive du paysage urbain de la « séquence d'entrée du centre-ville. »

[La protection du patrimoine ce n'est pas la protection du bâtiment seul, mais aussi son environnement qui forme le paysage urbain.](#)

Une grande partie de la zone a été fortement polluée par la présence d'une station-service.

Malheureusement cette proposition d'OAP, comme nous le démontrons, ne repose pas sur des éléments urbanistiques objectifs mais sur des « arrangements » faisant suite à des opérations engagées fin 2021. (projet de résidence seniors, recours au Tribunal Administratif, « conciliation » et promesses, pression de la Métropole propriétaire de la parcelle centrale ...).

Sur les 850m de l'avenue de Toulouse, rive droite et rive gauche, l'ensemble est en zone UM2-2, avec une limitation de hauteur de façade à 7m sauf la centaine de mètres rive droite, correspondant à l'OAP, qui se retrouve en UM4 avec hauteur de façade à 12m. L'insertion de ce zonage de circonstance est très troublante.

Par ailleurs cette OAP ne prend pas en compte l'existence de la convention privée existant sur la zone.

[Le CHAD propose un arrangement alternatif qui répond à l'objectif de renouvellement urbain et de densification et surtout assure la protection du patrimoine et du paysage urbain.](#) L'OAP, revisitée par le CHAD, devrait permettre aussi de lever les contraintes de la convention privée régissant le site.

Elle répond à l'intérêt général de la ville de Cugnaux.

## INTRODUCTION

Notre association a participé à l'ensemble des réunions dites de « concertation » sur la commune de Cugnaux, mais il a fallu attendre l'arrêt du projet de PLUIH le 20 juin 2024 pour connaître les choix faits sur la commune. (densité, hauteurs des constructions, protection du patrimoine et des espaces verts...).

Même lors de la réunion publique du 5 décembre 2023 « PLUi-H / ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION », la présentation des OAP fut incomplète :

- Aucune indication sur le nombre de logements envisagé
- Aucune information sur la hauteur des constructions pour l'OAP rue du Stade, juste un code couleur indiquant le degré de densification moyen.

Pour information, le contenu complet des OAP de la commune voisine de Villeneuve-Tolosane était en ligne depuis le mois de septembre 2023.

Le PADD et le livret 1D (Justification du règlement et des OAP) du PLUi-H insistent à de multiples reprises sur :

- Le développement de la ville sur elle-même doit aussi s'envisager de manière qualitative et partagée en tenant compte de l'identité des quartiers.
- Il s'agit en premier lieu de valoriser et de protéger les éléments patrimoniaux témoins de l'histoire du territoire.
- Prendre en compte le contexte urbain patrimonial et paysager environnant du projet.

Il semble que ces déclarations de principe se soient perdues en chemin ... comme souvent.

Nous allons voir que pour l'OAP Centre-ville/rue du Stade la hiérarchie des critères d'aménagement a été peu respectueuse des principes énoncés dans le PADD.

Pour la zone concernée, compte-tenu de la multiplicité des propriétaires, l'élaboration d'une OAP est nécessaire.

Sur la zone, au 62 avenue de Toulouse, se trouve un édifice emblématique de Cugnaux : le Castelet, connu plus prosaïquement comme « la maison du notaire ». Il marque l'entrée dans le centre-ville de Cugnaux. Il y a toujours eu une vue dégagée sur le bâtiment.



Dans la zone, l'avenue de Toulouse est bordée de maisons caractéristiques et l'ensemble est en « Élément Bâti Protégé Ensemble Urbain ».



Les constructions en allant vers le centre-ville, à l'exclusion de l'immeuble de cinq étages construit à la fin des années 60, sont toutes très anciennes et pour la plupart figurent sur le cadastre Napoléon. (voir CUGNAUX « Inventaire des Éléments Bâti à Protéger » publication CHAD février 2022).

Le contenu de l'OAP doit donc s'inspirer de cet environnement urbain, et prendre en compte aussi les conséquences de la pollution intervenue du fait de la présence antérieure d'une station-service

## PRÉSENTATION de l'OAP Centre-Ville – Rue du Stade

« Dans une inflexion de l'Avenue de Toulouse, en place de l'ancienne station-service, une opération intègre la **séquence d'entrée dans le centre-ville.** »



Effectivement la zone de l'OAP marque l'entrée dans le centre-ville.

L'OAP baptisée « Rue du Stade » est surtout visible sur l'Avenue de Toulouse. Elle occupe :

- 101m de façade Avenue de Toulouse,
- 76 m de façade Rue Charles Brugait,
- 60 m de façade Rue du Stade.

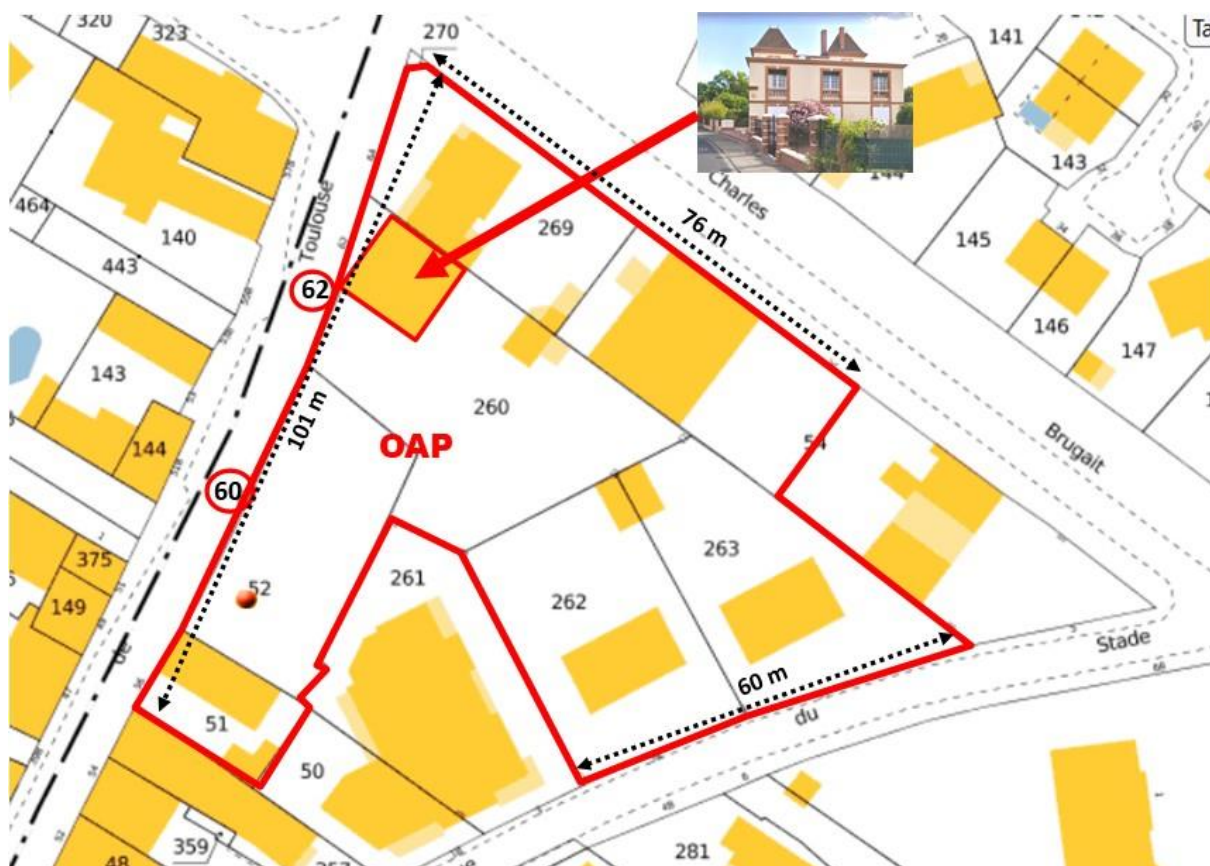
L'appellation rue du Stade a avant tout pour but de tromper sur les conséquences avenue de Toulouse qui affectent très fortement l'entrée sur le centre-ville.

Au numéro 62 avenue de Toulouse, parcelle BI 260, est implanté le « Castelet » bâtiment emblématique de l'entrée de Cugnaux. Construit dans la deuxième moitié du dix-neuvième siècle, il a accueilli pendant une trentaine d'année (jusqu'en 2021) l'étude notariale de Cugnaux. C'est pour cela qu'il est souvent appelé « la maison du notaire ». (voir photo page de garde)

C'est un des éléments principaux du patrimoine cugnalais. Il est visible quotidiennement par des milliers de Cugnalais.

Le bâtiment a été entièrement rénové extérieur et intérieur.

### Plan cadastral de la zone



Les vues aériennes ci-après montrent les enjeux « volumétriques » pour sauvegarder le Castelet. Sur la vue 3D, on voit la masse de l'immeuble R+3 de la rue du Stade. Imaginez 40m de ce type de bâtiment avenue de Toulouse et le Castelet disparaît.



R+1



## UN PEU D'HISTOIRE

### La station-service, la pollution des sols et la dépollution.

Le propriétaire précédent du « notaire », propriétaire de toute la zone de l'OAP et d'autres parcelles adjacentes, suite à une division cadastrale implanta sur la parcelle BI 52 une station-service. Ci-dessous cadastre de 1975.



Comme on peut le constater le bâtiment de la station, d'un seul niveau, était très en retrait de l'avenue de Toulouse, et donc n'affectait pas la vue sur le Castelet. Vue qui avait existé de tout temps car autour du Castelet il y avait un parc.

La photo ancienne ci-après montre partiellement cette vue.

La photo est antérieure à 1920, car l'électrification n'a pas été réalisée.

La dernière maison sur la droite correspond au n°56/58. Il y avait ensuite 50 mètres très bien dégagés.



La même perspective existe aujourd'hui même si l'on peut regretter une construction de la fin des années 60. Cette construction donne toutefois une indication sur ce que représenterait un immeuble de trois étages plus comblés dans la continuité des maisons actuelles sur 50/60m, masquant le Castelet.

La station-service a cessé ses activités vers 2010, et à la demande de la mairie de Cugnaux la Métropole (ou Grand Toulouse à l'époque) acheta la parcelle BI 52 de la station-service avant 2014 sans précautions particulières au niveau de la pollution. Or la parcelle et les parcelles voisines allaient s'avérer gravement polluées (nappe incluse). C'est seulement à l'issue d'une longue lutte judiciaire menée par le « notaire », propriétaire du n°62, que la Métropole fut contrainte de dépolluer. (novembre 2016 à décembre 2018)

Elle souhaita se limiter à la parcelle BI52, mais fut contrainte aussi de dépolluer la parcelle BI 260 « maison du notaire » (62 AV de Toulouse). Cette dernière opération vient de se terminer en novembre 2024.

Extrait rapport de la société spécialisée :

Les investigations réalisées par Antea Group ont montré une problématique en hydrocarbures et en BTEX dans les gaz du sol, en lien avec le dégazage de la nappe d'eau souterraine qui est elle-même impactée.

Les coûts de la dépollution ne sont pas négligeables.



La Métropole valorise la parcelle BI 52 (n°60 Avenue de Toulouse) **entre 7 et 800 000 €** (chiffres confirmés par M. le Maire en réunion publique le 5 septembre 2024). La dépollution de la parcelle BI 260 (n° 62 Avenue de Toulouse, maison du notaire) est comprise entre 180 et 200 000 €.

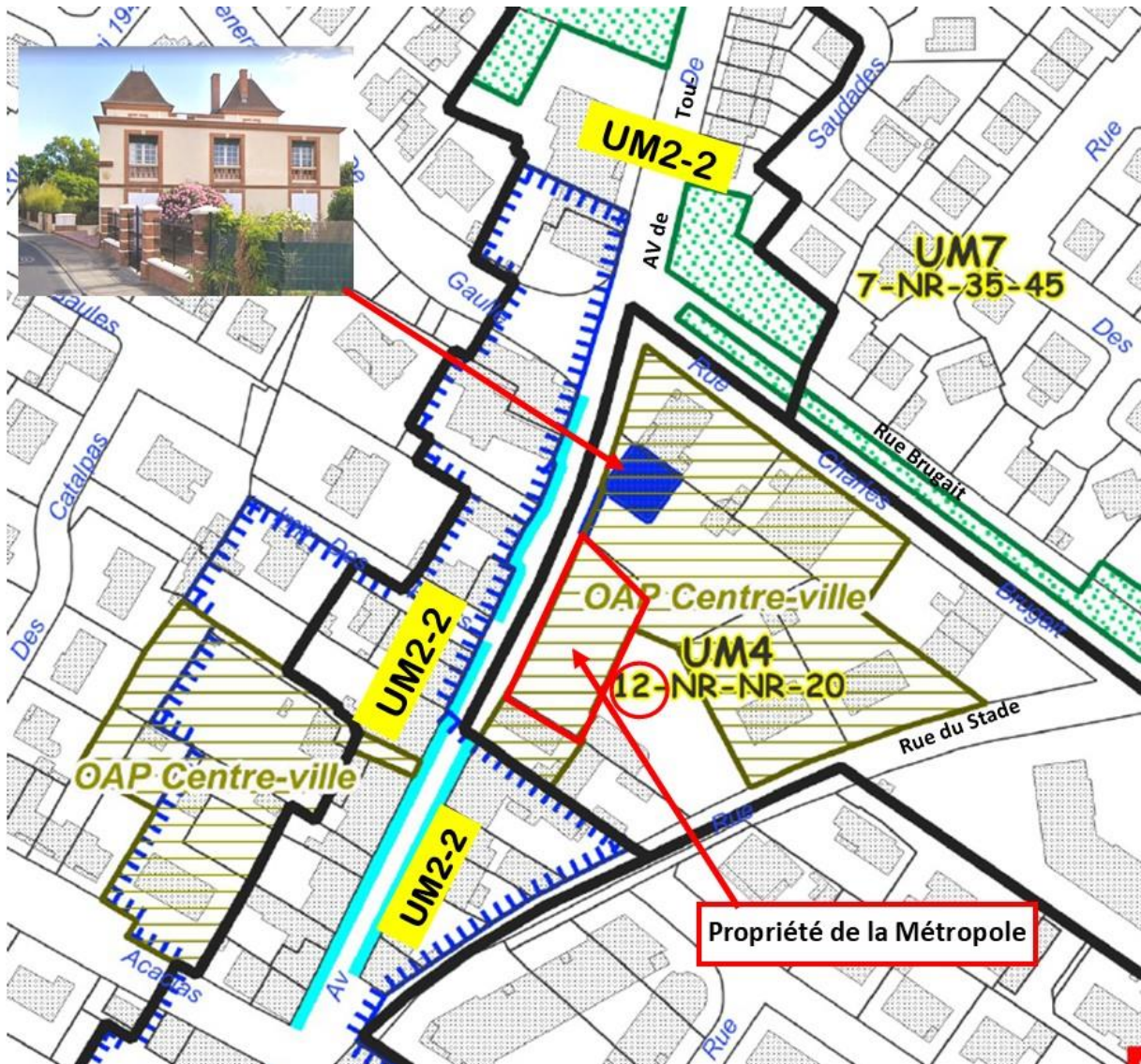
**Ces éléments sont à prendre en compte pour la compréhension de l'OAP. Pour « supporter » un tel coût de foncier le R+3 est un minimum ... sans considérer les conséquences sur le patrimoine et le paysage urbain.**

## UN ZONAGE QUI INTERROGE (pour employer un euphémisme)

L'intégralité de l'avenue de TOULOUSE est en zone **UM2-2**, zone qui couvre le « CUGNAUX ANCIEN » avec une limitation de « hauteur autorisée de 7m en cohérence avec l'existant ».

Par miracle la zone **UM2-2** s'arrête avant le n°60 (ancienne station-service) et donc avant le **CASTELET** (n°62) et redémarre après le n°64. (Rue Brugait)

De même « l'Élément Bâti Protégé ensemble urbain »  s'arrête au même endroit sur un seul côté de l'avenue !!!! Et ensuite on recrée un Élément Bâti Protégé isolé pour le Castelet. 

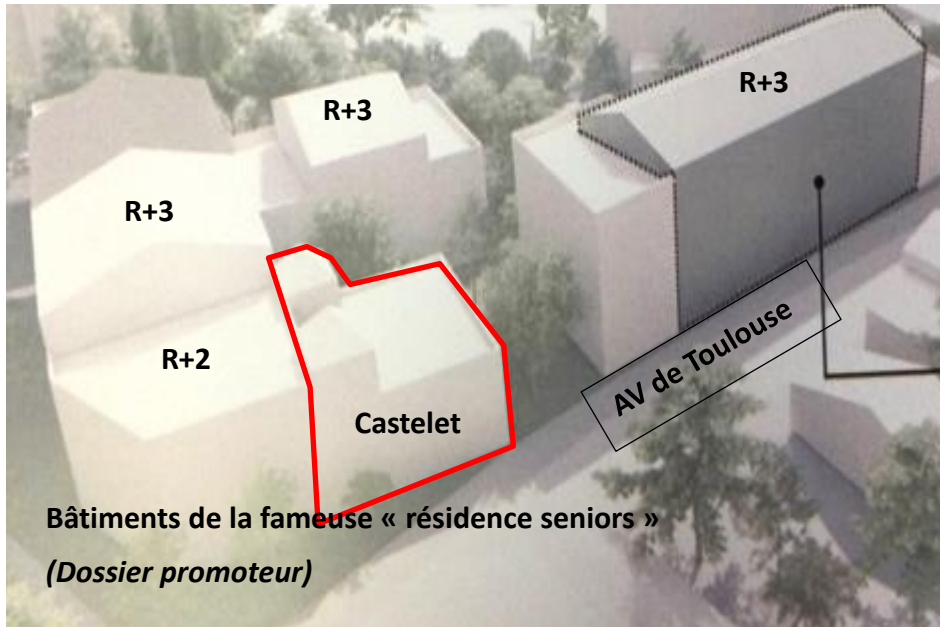


Le périmètre de l'OAP se trouve dans l'excroissance de la zone **UM4**. Avec la hauteur de façade autorisée de 12m, on réalise du R+3 qui modifiera totalement le paysage urbain sur l'Avenue de Toulouse et masquera le Castelet malgré les précautions inscrites dans l'OAP. Les vues sur les tours de la « maison du notaire » ne seront en aucun cas ménagées.

## UNE OPÉRATION QUI DURE DEPUIS FIN 2021

Sur la même emprise de l'OAP, à l'exclusion des parcelles BI 262 et 263, un projet de 86 logements dont 75 en résidence seniors fut présenté fin 2021 par un promoteur.

Projet porté par M. le Maire, au grand dam à l'époque de l'adjoint à l'Urbanisme. Compte tenu de la mobilisation citoyenne et de la potentielle crise municipale, le PC fut refusé le 2 août 2022.



Cette vue 3D montre bien ce qu'il advenait du Castelet et du paysage urbain. L'immeuble R+3 sur l'avenue de Toulouse fait une quarantaine de mètres de long. Son volume est presque 1,4 fois le volume de la nef de l'Église de Cugnaux.

Le promoteur engagea un recours au Tribunal Administratif.

**Début 2024**, suite à ce qui semble être une conciliation mairie-promoteur, un nouveau projet sort sur la parcelle (BI 52 Métropole) et toujours en **R+3**. Lors de la réunion de concertation le 29 février 2024, le promoteur nous explique qu'il s'agit d'une première tranche et nous tient des propos pour le moins surprenants :

**« ...que nous dit l'élu en charge de l'urbanisme (M. Goudal) ; aujourd'hui je vous autorise ce premier projet et quand le PLUIH sortira on vous autorisera de densifier ... on aura une deuxième tranche qui sera réalisée après les élections... »** (fin de citation du promoteur...)

Indépendamment de l'opposition citoyenne, car ce projet par divers artifices tentait de contourner le PLU en cours, et l'engagement de notre association à exercer un recours si nécessaire, un obstacle de droit privé subsiste.

La municipalité toujours dans sa continuité, a fait pression sur le propriétaire du Castelet au printemps dernier pour qu'il renonce à la convention privée qui engage les propriétaires de la zone (et leurs acheteurs successifs) et qui bloque les ardeurs des promoteurs.

**Enfin la demande de PC n'a pas été déposée. On attend 2026 ?**

## QUE PROPOSE L'OAP « CENTRE VILLE RUE DU STADE »

Rappel des objectifs généraux soulignés :

- ◆ Mettre en valeur le patrimoine
- ◆ Permettre le renouvellement urbain

« Pour cette séquence d'entrée dans le centre-ville, on souhaite ménager les vues sur les tours de la « maison du notaire ». Les murs pignons doivent être animés »



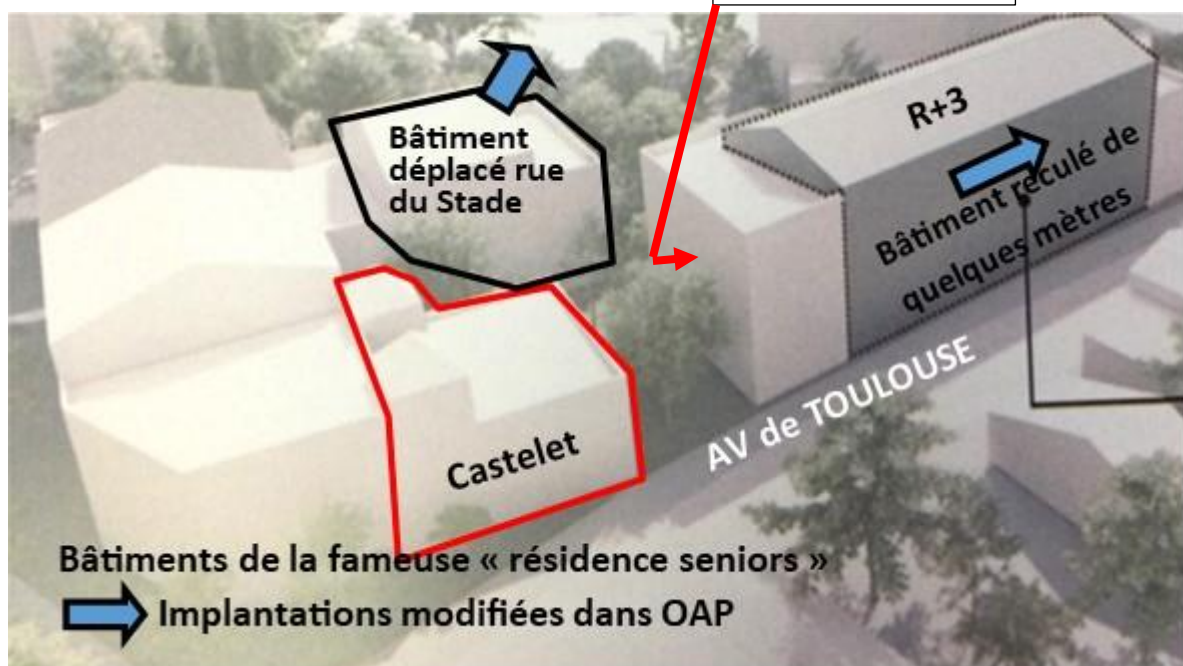
Ci-contre schéma de l'OAP.

De fait l'OAP est la reprise du projet immobilier antérieur avec des modifications à la marge

Comment cela se traduit-il ?

Voir ci-dessous le fruit de la « concertation promoteur-municipalité ».

**Pignon « animé » ?**



L'OAP contredit les souhaits de « La Charte de l'Urbanisme Cugnaux 2024 », « complémentaire du PLUIH », votée le 4 décembre 2024 en conseil municipal :

- ◆ Construire la ville sur elle-même de manière qualitative et en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain.
- ◆ Respecter les identités propres à chaque quartier.
- ◆ Veiller à ce que le gabarit des constructions dont une façade ou un pignon donne sur une voie publique assure une transition avec les constructions situées sur les parcelles voisines riveraines de la même voie. En particulier, en cas d'implantation en limite séparative, **le gabarit de la construction nouvelle ne pourra excéder de 1 niveau celui de la construction voisine.**

Pour permettre au promoteur de contourner ce dernier point, on a intégré dans l'OAP la parcelle avant le n°60 pour y faire du R+2 et permettre ensuite le R+3 sur la parcelle métropolitaine.

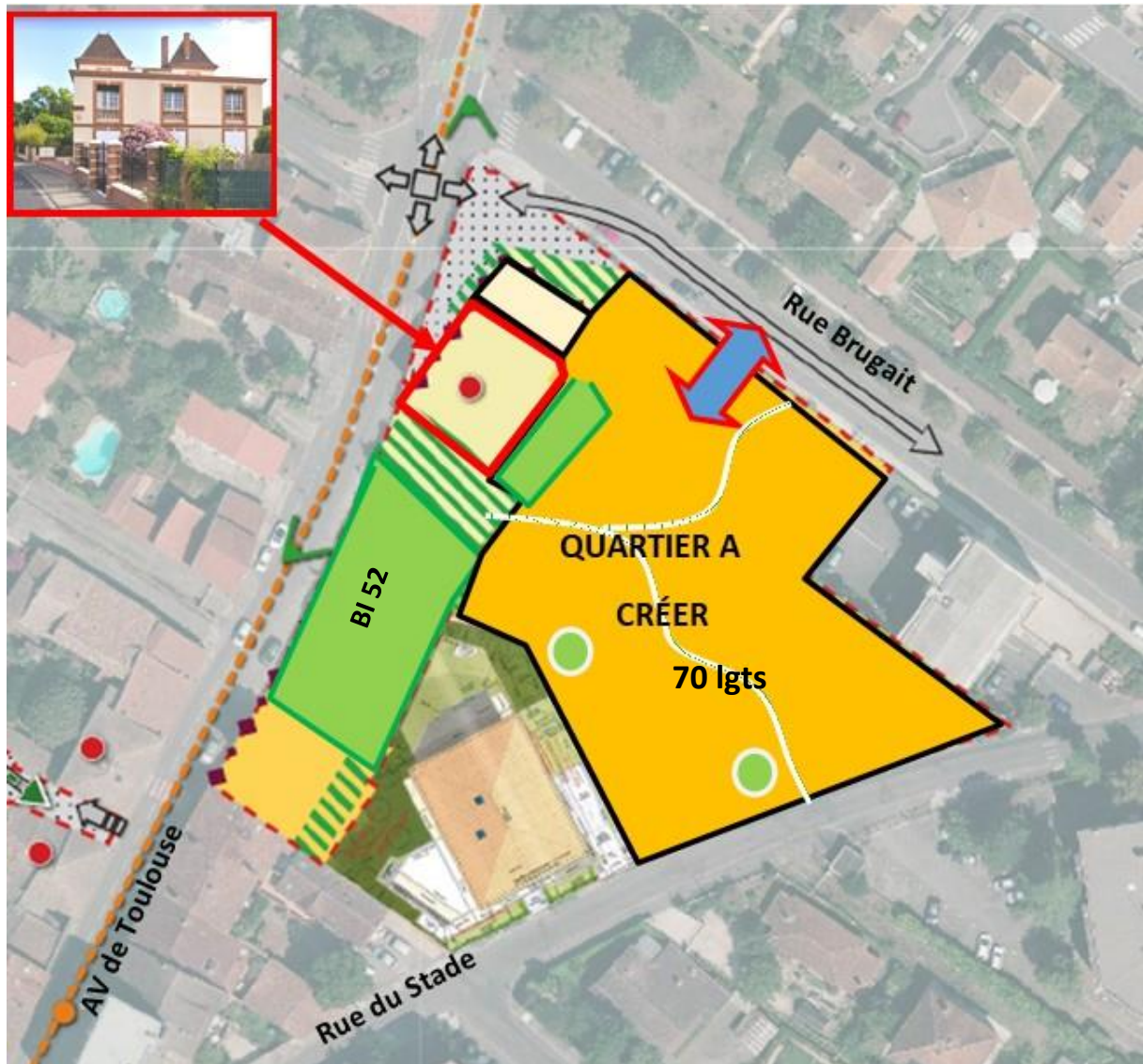
Cette problématique était posée lors des précédents projets. Le promoteur pour résoudre le problème « extrayait » une bande de 6m de sa parcelle avec une construction en R+2 pour valider son R+3 ensuite sur 40m pour contourner le PLU actuel. Il est clair que, comme nous avons informé le promoteur, nous demanderions au Juge d'arbitrer cette manœuvre.

Aujourd'hui la nouvelle OAP fournit la solution au promoteur.

On ne peut pas dire que l'OAP telle que proposée « **respecte la qualité architecturale et les enjeux patrimoniaux du centre historique.** »

## POUR UNE OAP QUI RÉPONDE VRAIMENT AUX OBJECTIFS

Nous ne discutons pas la nécessité de prévoir une OAP pour cette zone compte-tenu de son foncier compliqué (5 propriétaires). Nous proposons une alternative ci-dessous qui répond aux objectifs affichés tout en améliorant le paysage urbain et en protégeant l'entrée de Cugnaux.



Sur les anciennes zones polluées, parcelle BI 52 et est du Castelet, un parc sera créé. Il s'inscrira dans la continuité des parcs Sourbet et Saudade, faisant de Cugnaux un exemple d'intégration nature et habitat.

La végétation continuera le travail de dépollution. Le parc sur la parcelle BI 52 empêchera la création d'un nouvel îlot de chaleur sur l'avenue de Toulouse.

L'entrée des véhicules se fera par la rue Brugait, pour ne pas amener de trafic supplémentaire rue du Stade déjà inadaptée vu la densification réalisée et en cours (voir annexe 2)



L'avenue de Toulouse, la rue Brugait et la rue du Stade seront reliées par des sentes piétons et vélos.

Sur le restant de la zone on créera un quartier de **70 logements** environ.

Le parc le long de l'avenue de Toulouse protégera également les habitants du bruit et de la pollution. Combien de volets restent fermés en permanence sur l'avenue de Toulouse ?

L'aménagement du carrefour Brugait/AV Toulouse//AV de Gaulle est inchangé.

Enfin cet arrangement permettra de satisfaire les propriétaires et notamment ceux du Castelet, et ouvrira la possibilité de renoncement à la convention privée qui régit la zone... et une potentielle réalisation de l'OAP.

La commune de Cugnaux a suffisamment d'éléments à travers le développement de la zone de Francazal et les compensations qu'elle accepte sur son territoire pour mener une négociation fructueuse avec la Métropole pour la parcelle BI 52.

**Peut-on laisser détruire irrémédiablement l'entrée de Cugnaux et détériorer la qualité de son environnement et la protection de son patrimoine pour 7/800 000€ ?**

Ce sont des choix politiques. Et ces choix nous interrogent.

- ◆ Alors que la commune (à travers l'EPFL) préempte à tout vent depuis 2021, et que l'enveloppe de ces préemptions s'élève aujourd'hui à 8 777 328 € créant ainsi de la dette pour Cugnaux, et ce soi-disant, pour garder une maîtrise du foncier,
- ◆ Alors que la commune est propriétaire de la gendarmerie en centre-ville et donc a la maîtrise du foncier, elle se propose dans une OAP de vendre à des promoteurs pour construire des logements en R+4, (cherchons l'erreur).
- ◆ Alors que le budget communal (F+I) est voisin de 33 millions € et que 800 000€ amorti sur 10 ans représente moins de 0,3% du budget communal,
- ◆ Alors que la commune défend une ville plus verte et plus sereine.

Nous ne comprenons pas la cohérence de cette OAP.

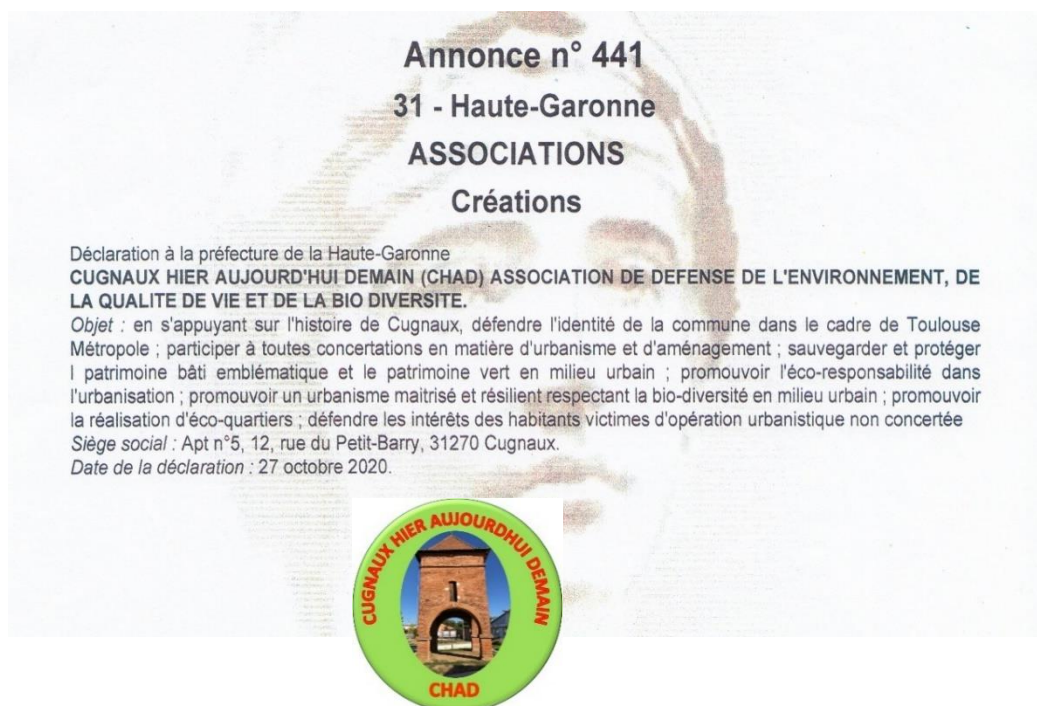
**La raison et l'intérêt général doivent l'emporter.**

# **Annexe 1 : Extrait des Statuts de l'association CUGNAUX HIER AUJOURD'HUI DEMAIN (CHAD) (création octobre 2020)**

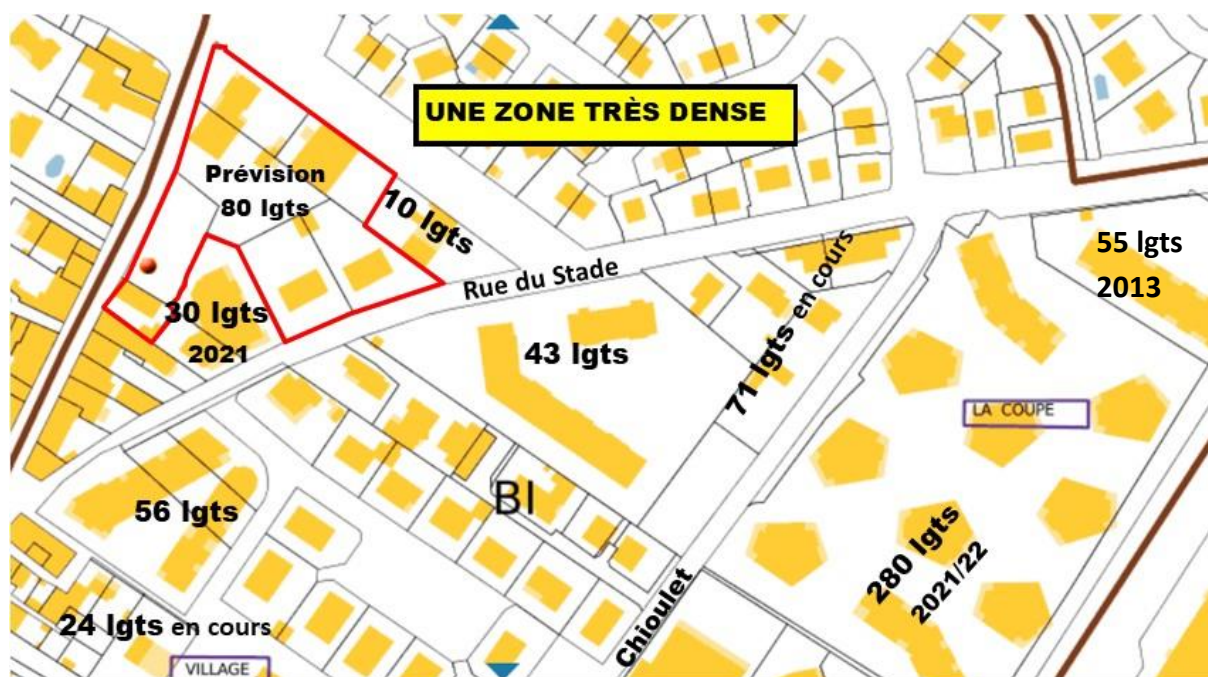
## **ARTICLE 2 - BUT OBJET**

Cette association a pour objet •

- ◆ En s'appuyant sur l'histoire de Cugnaux, défendre l'identité de la commune de Cugnaux dans le cadre de Toulouse Métropole,
- ◆ Participer à toutes concertations en matière d'urbanisme, d'aménagements et de constructions sur le territoire de la commune de Cugnaux, dans le cadre de Toulouse Métropole,
- ◆ Participer à l'élaboration des caractéristiques du développement de la commune de Cugnaux, membre de Toulouse Métropole,
- ◆ Sauvegarder et protéger le patrimoine bâti emblématique de la commune et le patrimoine vert en milieu urbain,
- ◆ Promouvoir un urbanisme maîtrisé et résilient, dans le cadre d'un développement écocitoyen, respectant les habitants et la biodiversité en milieu urbain.
- ◆ Promouvoir l'éco-responsabilité dans l'urbanisation,
- ◆ Promouvoir la réalisation d'éco-quartiers, conformément au PADD du PLUi-H de Toulouse Métropole, tout en respectant le caractère bâti local,
- ◆ Défendre les intérêts des habitants victimes d'opération urbanistique non concertée,
- ◆ Participer au développement de toutes les mobilités dans le cadre communal en accord avec le schéma Métropolitain,
- ◆ L'association s'interdit et interdira toute manifestation à caractère politique, syndical, religieux ou partisan.



## Annexe 2 : DENSIFICATION RUE DU STADE



Au total près de 650 logements collectifs.

