Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

Cugnaux

Enquête publique

Janvier 2025

DEMANDE DE MODIFICATION

DE L'OAP « QUAI DES ARTS – ÎLOT 1 »

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



CUGNAUX HIER AUJOURD'HUI DEMAIN

Sommaire

DEMANDE DE MODIFICATION

DE L'OAP « QUAI DES ARTS ÎLOT 1 »

RÉSUMÉ 3

INTRODUCTION 4

ANALYSE DE L'OAP 5

UN PEU D'HISTOIRE 7

SITUATION PRÉSENTE ET FUTURE 11

NON A LA DESTRUCTION DES BÂTIMENTS DE LA GENDARMERIE 13

ANNEXES

Annexe 1 : Extrait des statuts du CHAD 16

Annexe 2 : Parc ouvert de Loubayssens 17

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

RÉSUMÉ

L'OAP dite Quai des Arts, située en centre-ville, englobe une zone (secteur Loubayssens) qui est aujourd'hui affectée aux services publics et dont le foncier est propriété communale.

Sur cette zone est implantée depuis 1987 la gendarmerie cugnalaise. Le personnel de la gendarmerie déménagera au printemps 2025 dans des nouveaux locaux sur Cugnaux et Villeneuve Tolosane (zone Pé d'Estèbe – Belle Enseigne) regroupant plusieurs brigades.

Cette OAP comprend trois îlots.

Nous demandons la modification d'une partie de l'îlot 1, qui comprend une parcelle BA 124, propriété communale et portant les bâtiments (logements et gendarmerie) de la gendarmerie actuelle.

Cette opération (transfert de la gendarmerie) est en cours depuis 2018, et aucune liste candidate aux municipales en 2020 (il y en avait 6) n'avait proposé de raser la zone pour y implanter des immeubles en R+4.

La parcelle est partie intégrante de l'ensemble du domaine de « Loubayssens », propriété communale. Ce domaine accueille depuis 1984 une résidence autonomie qui vient d'être rénovée pour un coût de 8 millions d'euros.

L'entrée piétonne de la résidence et de son parc, largement ouvert sur l'extérieur sans clôture, longe le bâtiment logement de la gendarmerie. Elle est l'ancien accès au domaine de Loubayssens et est bordée de micocouliers centenaires

La modification radicale de l'occupation de la parcelle BA 124 avec la réalisation de 50/60 logements (dont 35% de logements sociaux) comme défini dans l'OAP perturbera significativement le calme du site et entrainera une dégradation de la qualité de vie de la Résidence.

Par ailleurs la parcelle BA 124 est la seule propriété communale dans le centre-ville pouvant accueillir le développement/regroupement des services publics/maison des associations, d'autant plus nécessaires dans le contexte d'une population en constante augmentation. (près de 3000 habitants supplémentaires au cours des 6 dernières années). Des propositions furent faites en 2020.

Il est donc primordial que cette parcelle reste propriété communale et soit rattachée à la zone UIC1 adjacente.

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

Avec plus de transparence, le contenu complet des OAP's 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.



Dans un PLUI-H, les déclarations de principes du PADD engagent les porteurs du projet et **doivent trouver une réelle traduction règlementaire (OAP, règlement et zonage).** Or, ce n'est pas le cas dans cette OAP**. Le manque flagrant de cohérence entre le PADD et cette OAP n'est pas acceptable.**

ANALYSE DE l'OAP QUAI DES ARTS

« L'OAP concerne plusieurs fonciers mutables, publics ou privés, autour du quai des Arts, en seuil du centre-ville de Cugnaux ». (extrait OAP)



Le périmètre de l'OAP se situe en zone **UM4** avec une hauteur de façade autorisée de **16 m**, soit du **R+4** avec possibilité de combles soit **R+5.**

Notre revendication porte sur **l'îlot 1** qui comprend deux zones autour de l'avenue de Francazal :

- Au nord la parcelle **BA 124** (3 893 m²), propriété de la commune et occupée par la gendarmerie et des logements de fonction,
- Au sud, entre l'avenue de Francazal et la rue de la Cressonnière plusieurs parcelles préemptées ou propriété de la commune.

120 logements sont prévus sur l'îlot 1 dont **42** logements sociaux.

Plan cadastral de la zone



L'îlot 1 est inclus dans le périmètre rouge.

Il est mitoyen avec la zone délimitée par le périmètre vert sur laquelle est implantée la résidence autonomie de Loubayssens, propriété de la commune de Cugnaux.

Comme nous allons le voir la gendarmerie a été implantée sur une parcelle du domaine de Loubayssens, trois ans après la réalisation de la résidence autonomie.

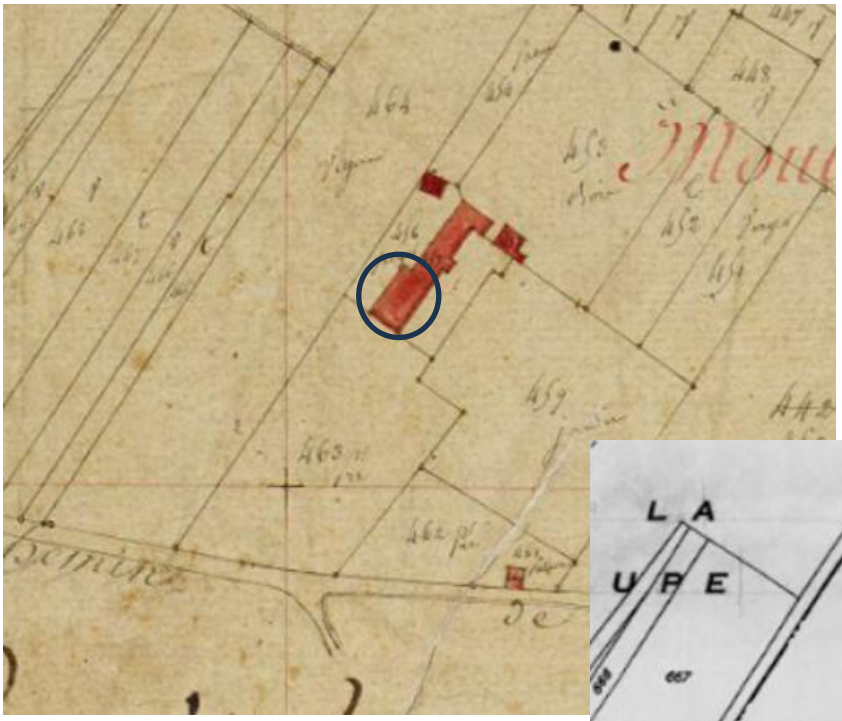
La vue aérienne ci-après montre l'imbrication de l'ensemble.

L'allée d'entrée piétonne de la résidence longe le bâtiment de logements de la gendarmerie. C'est une allée bordée de micocouliers centenaires.



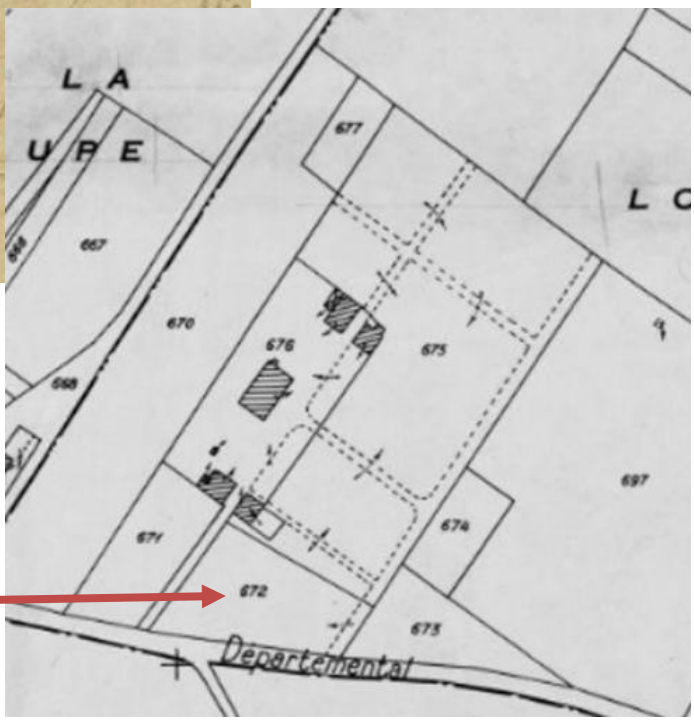
UN PEU D'HISTOIRE



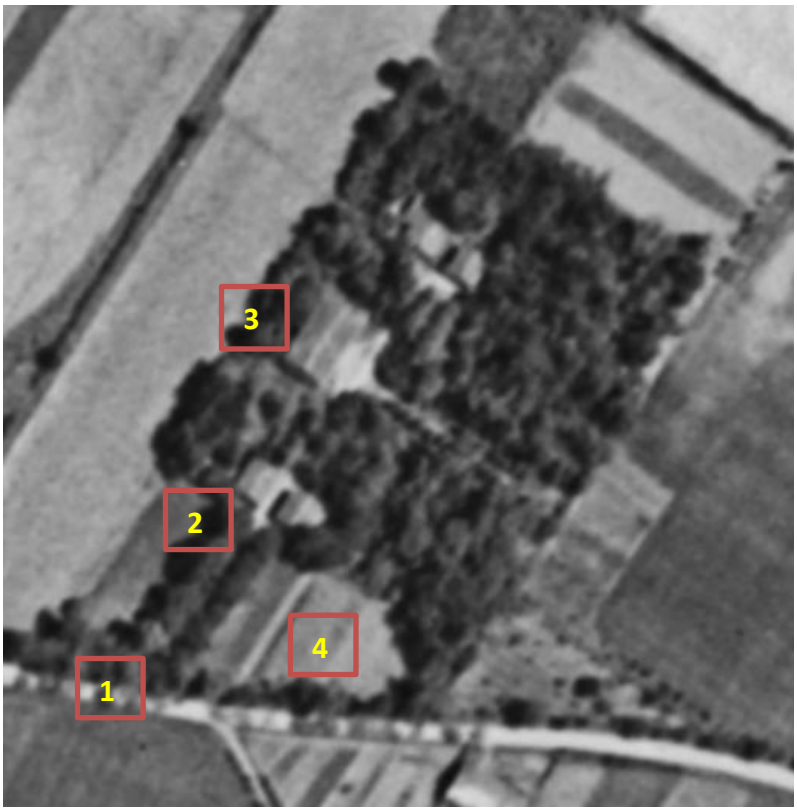


Le site de Loubayssens avec son bâtiment central figure déjà sur le cadastre napoléonien de 1808.

A Loubayssens étaient rattachées de nombreuses terres cultivées.



Le cadastre de 1949 montre les transformations intervenues probablement au début du vingtième siècle. L'allée d'entrée depuis l'avenue de Francazal a été créée et l'alignement de micocouliers planté. La parcelle 672, qui deviendra BA 124, est celle qui recevra plus tard la gendarmerie.



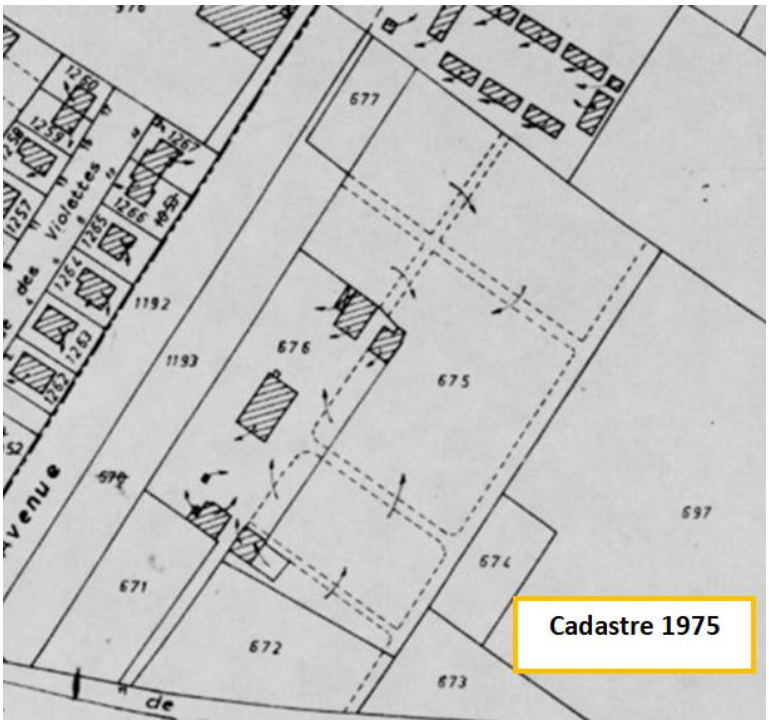
La photo aérienne des années 50/60 montrent bien l'unité du site.

1 entrée avenue de Francazal

2 chartreuses d'entrée

3 bâtiment principal

4 zone d'implantation de la gendarmerie



Le site allait malheureusement connaitre après la dernière guerre une lente et importante dégradation.

La municipalité durant le mandat 1977/1983 décida de racheter le site et de le rénover en le transformant en résidence pour accueillir les vieux cugnalais.

Le bâtiment central fut rénové pour accueillir les services communs et sur l'arrière on construisit un bâtiment moderne avec 70 chambres/studios.

La résidence ouvrit en octobre 1984, et l'inauguration officielle a eu lieu le 4 février 1985.



Photo de la résidence peu après son inauguration (bulletin municipal).

La municipalité élue en 1983 continua à investir sur le site. La parcelle à l'est de l'allée d'entrée fut choisie pour y implanter la gendarmerie de Cugnaux

La gendarmerie démarra son activité le 1er juillet 1987, et fut inauguré le 27 février 1988.

La gendarmerie se compose de trois bâtiments : deux pour les logements (avec parking) formant un V, et le local technique et administratif. **Le tout est la propriété de la commune de Cugnaux.**



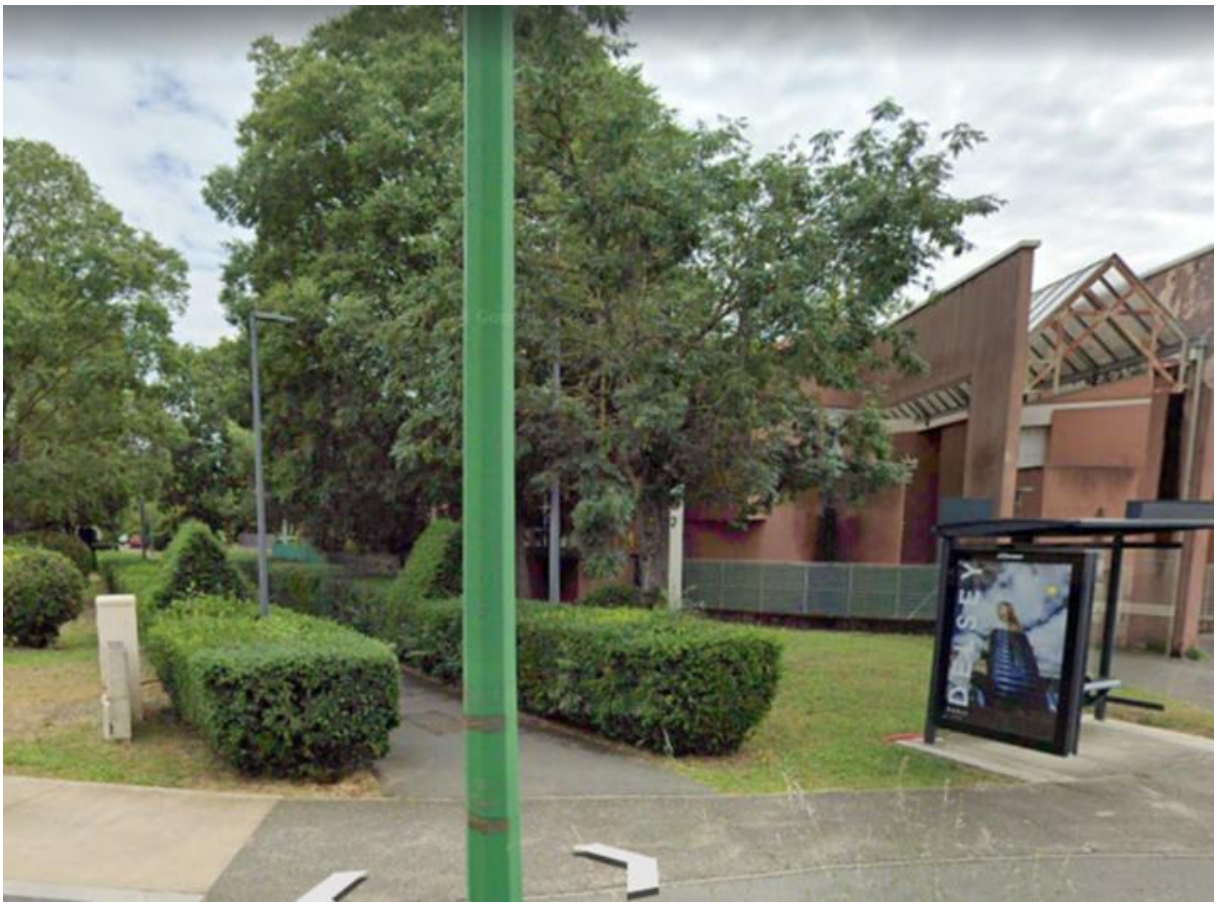
L'ensemble immobilier « gendarmerie » est une partie importante du patrimoine communal, et est fort bien intégré dans son environnement, grâce à sa qualité architecturale.



L’ensemble a certes de rénovation et de mises aux normes après près de quarante ans d’existence.

La présence de la gendarmerie n’apportait aucune nuisance à la vie de la résidence.

Sur la photo ci-dessous on peut voir l’entrée piétonne de la résidence mitoyenne avec le bâtiment logements de la gendarmerie.

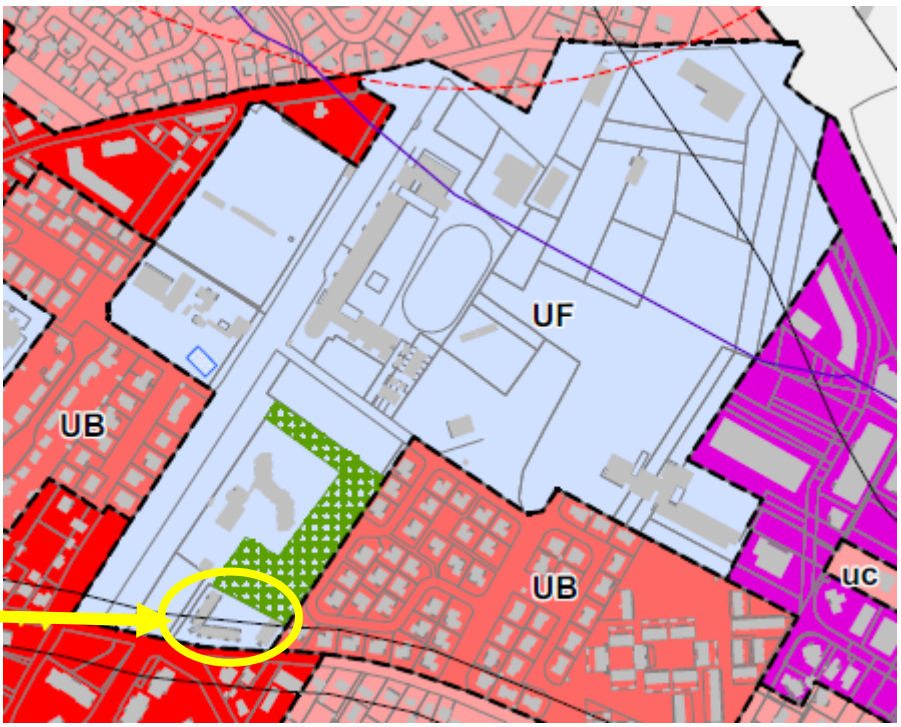


SITUATION PRESENTE ET FUTURE

La gendarmerie et la résidence Loubayssens sont incluses dans un ensemble classé **UF** au PLU actuel, **zone de services publics** comprenant notamment le collège Montesquieu à l'arrière et l'école Christian Blanc.

A cela s'est ajouté en 2014, le « Quai des Arts » pôle culturel de la commune.

« **UF** : secteurs spécifiques à des équipements publics ou privés, qu'ils soient communaux ou d'envergure supra communale. »

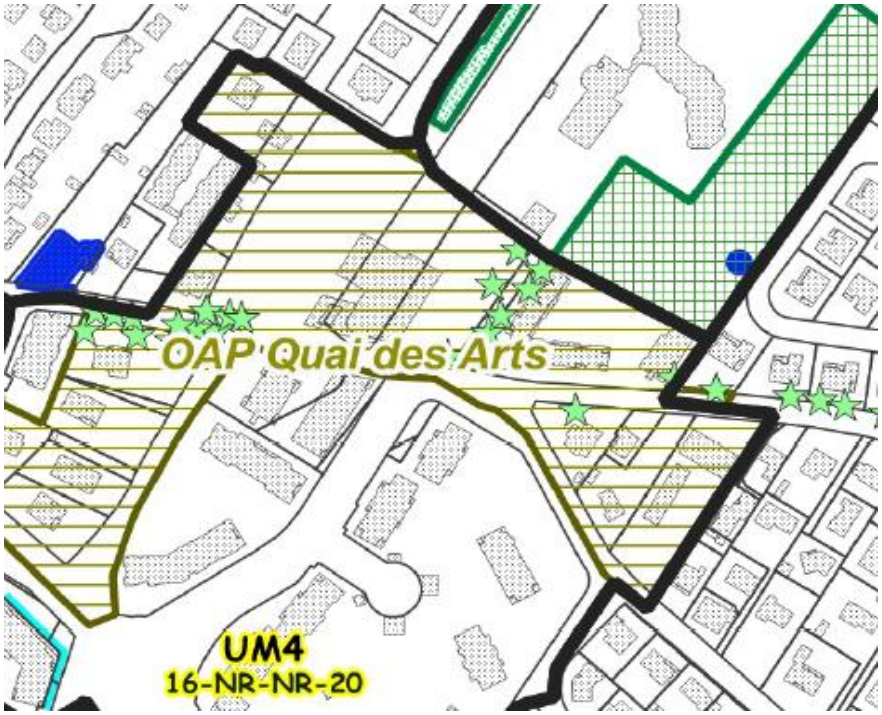


<u>Dans le PLUIH, arrêté le 20 juin 2024, la zone de la gendarmerie se retrouve en zone UM4.</u>

En effet le périmètre de l'OAP se trouve dans l'excroissance de la zone UM4.

Avec la hauteur de façade autorisée de 16m, on réalise du **R+4** plus possibilité en comble soit **R+5**. Un niveau supplémentaire est envisageable **R+6** avec le stationnement en RdC.

<u>Ce qui veut dire que sur les 120 logements de l'îlot 1, il y en aura 50 à 60 sur l'emprise de l'ancienne gendarmerie.</u>



Le projet municipal fut exposé le 5 septembre 2024, en réunion publique, et, suite à de nombreuses interventions de citoyens cugnalais, clarifié par M. Goudal, adjoint à l'urbanisme :

- **« nous voulons raser les bâtiments de la gendarmerie, et vendre le terrain à des promoteurs ».**

Et M. Goudal explique crûment qu'il a besoin d'argent pour aménager le tour du Quai des Arts.

Voilà « la vision » totalement inadmissible de l'élu en charge de projeter Cugnaux dans les années futures. C'est une simple vision à court terme, éloignée des préoccupations à long terme primordiales en matière d'urbanisme, et socle de base de l'intérêt général.

Le terrain de la gendarmerie est la seule propriété de la commune dans le centre du village, le seul qui peut permettre le développement/regroupement de services publics ou administratifs.

NULLE PART DANS LES 8 PAGES DE L'OAP, IL N'EST MENTIONNÉ LA PRÉSENCE DE LA RÉSIDENCE LOUBAYSSENS ET DE SON PARC OUVERT.

POURQUOI UN TEL OUBLI ?



NON A LA DESTRUCTION DES BÂTIMENTS DE LA GENDARMERIE

Les bâtiments (logements et local gendarmerie) de la gendarmerie sont la propriété de la commune de Cugnaux (parcelle BA 124 - 3 893m²).

Aux élections municipales de 2020, alors que le projet de déménagement de la brigade était connu et déjà lancé, aucune liste (il y en avait six) ne proposait de se débarrasser de ce site et plusieurs propositions étaient faites pour son utilisation. **C'est la seule propriété communale de cette taille qui existe en centre-ville pour installer des services publics et en faire un lieu de vie.** Le coût de la rénovation a été invoqué pour ce choix de raser la gendarmerie et vendre le foncier sans qu'un projet et une étude chiffrée aient été présentés en conseil municipal.

Les logements (nbre 9) doivent être en partie réhabilités (logements d'urgence) et en partie affectés à d'autres activités (crèche expulsée de l'impasse des Violettes, Resto du cœur dont on rase le local dans l'OPA, accueil centralisé associatif en lien avec le Quai des Arts, police municipale qui est appelée à se développer ….).



INSTALLER UN IMMEUBLE DE 50/60 logements (avec 35% de logements sociaux) à l'entrée de la Résidence Loubayssens est une grave erreur qui marque une absence de vision sur la vie cugnalaise.

La première victime sera la résidence Loubayssens que l'on vient de rénover à grands frais (8 millions €).

Aujourd'hui résidence ouverte avec son parc elle verra sa vie transformée et son calme disparaitre….

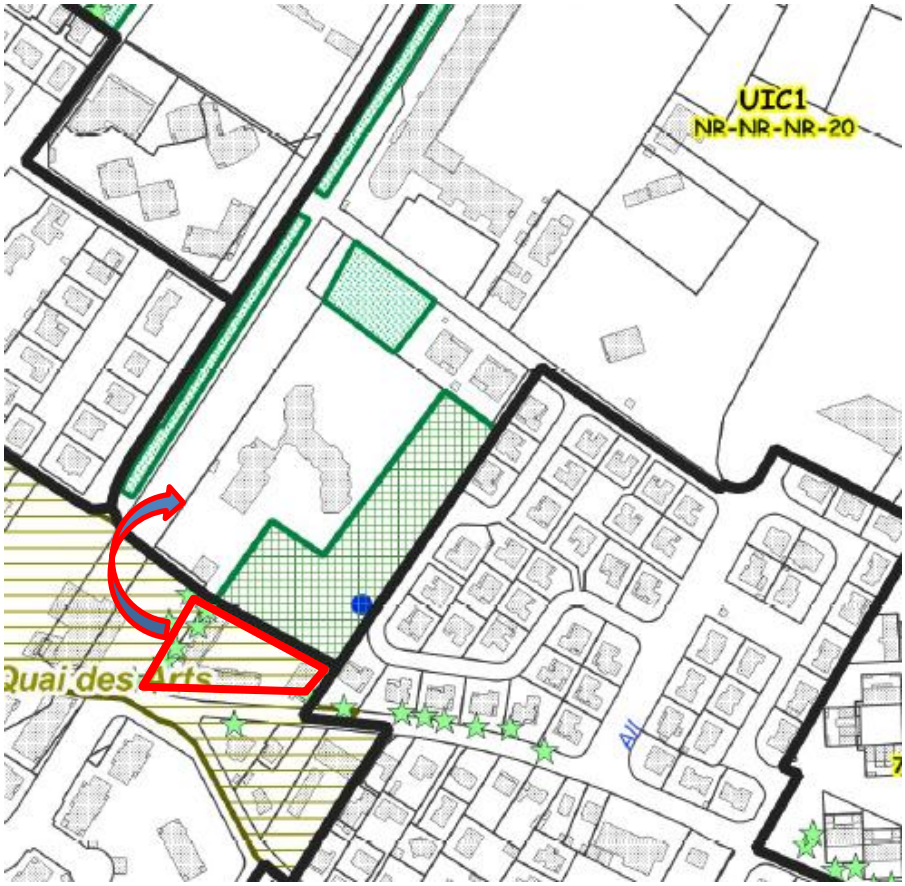
Et cela particulièrement la nuit. Comme dans beaucoup d'endroits dans Cugnaux, nous aurons un nouveau lieu de trafic/activités illicites.

Ignorer cela de la part d'élus relève de la politique de l'autruche aveuglée par des à priori idéologiques.

Notre demande :

◆ **Que la parcelle BA 124 soit retirée de l'OAP Quai des Arts,**

◆ **Que la parcelle soit réintégrée dans la zone UIC1 (antérieurement UF)**



Ensuite on peut espérer qu'un projet en harmonie avec l'environnement physique et humain soit proposé et concerté avec les cugnalais.

Mais une politique de l'urbanisme ne se fait pas sans avoir étudié les enjeux du secteur de la commune dont notamment les besoins en matière de services publics et de locaux à destination des associations.

ANNEXES

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'écoquartiers, 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.



Annonce n° 441

31 - Haute-Garonne

ASSOCIATIONS

Créations

Déclaration à la préfecture de la Haute-Garonne

CUGNAUX HIER AUJOURD'HUI DEMAIN (CHAD) ASSOCIATION DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA QUALITE DE VIE ET DE LA BIO DIVERSITE.

Objet : en s'appuyant sur l'histoire de Cugnaux, défendre l'identité de la commune dans le cadre de Toulouse Métropole ; participer à toutes concertations en matière d'urbanisme et d'aménagement ; sauvegarder et protéger l patrimoine bâti emblématique et le patrimoine vert en milieu urbain ; promouvoir l'éco-responsabilité dans l'urbanisation ; promouvoir un urbanisme maitrisé et résilient respectant la bio-diversité en milieu urbain ; promouvoir la réalisation d'éco-quartiers ; défendre les intérêts des habitants victimes d'opération urbanistique non concertée

Siège social : Apt n°5, 12, rue du Petit-Barry, 31270 Cugnaux.

Date de la déclaration : 27 octobre 2020.

Annexe 2 : Parc ouvert de la Résidence LOUBAYSSENS



Entrée pédestre de la Résidence. A droite on devine un bâtiment de la gendarmerie

C'est l'ensemble de cette zone qui risque de se voir transformée en zone de …

Ci-dessous : jardin de la Résidence avec en fond le bâtiment historique.



POUR UNE PROTECTION INTÉGRALE DU PARC DE LOUBAYSSENS

Les données graphiques du PLUIH montrent que seule une petite moitié du parc de Loubayssens est classée en EBC ou EVP.

Pourquoi pareille limitation ?



Espace boisé classé, symbole (EBC)

Espace boisé classé (EBC)

Espace vert protégé (EVP)

Vue aérienne zone à protéger dans son intégralité.

