



Remarques sur le PLUIH – enquête publique 2025

Cugnalaise depuis ma naissance, j'ai vu Cugnaux évoluer d'un village de 5 000 habitants en une ville de 20 000 habitants.

Sans être dans une nostalgie rétrograde, il est important que la « modernisation » et la transformation de Cugnaux se fassent dans une certaine harmonie et un minimum de cohérence, en matière architecturale, quant au nombre de logements et leur implantation, quant aux mobilités.

L'urbanisme est une affaire sérieuse, et aussi l'affaire de tous les habitants. Les nuisances si elles adviennent ont un caractère définitif pour la population, la qualité de vie, l'environnement.

Le mandat donné aux élus n'est pas un blanc seing pour oublier les fondamentaux en matière d'urbanisme. Confronter le PLUIH arrêté pour Cugnaux aux diverses orientations écrites dans le PADD et le rapport de présentation est révélateur d'incohérences ou de contradictions.

Voici en 6 points mes remarques sur le PLUIH et Cugnaux :

1. Une densification qui interroge
2. Préserver le patrimoine existant
3. Maintenir une identité toulousaine dans le bâti ancien ou les nouvelles constructions
4. Volet Mobilités
5. Cohérence entre les besoins et l'offre de Services
6. Concertation

1. Une densification qui interroge

Comme ville de la 1^{ère} couronne, Cugnaux a certes vocation à accueillir une partie de la population qui arrive chaque année sur l'aire toulousaine. C'est le principe énoncé. Examinons comment cela se décline pour Cugnaux.

Pour Cugnaux, un sérieux questionnement se pose à la lecture du rapport de présentation 1 h 1c1 Extrait p. 71 :

« En outre, certaines communes n'avaient pas besoin d'utiliser tout leur potentiel de densification dans leur feuille de route communale du POA au regard de leur objectif de production de logements, inférieur à leur potentiel de densification.

Deux communes (Villeneuve-Tolosane et Cugnaux) ont souhaité quant à elles afficher un objectif de densification supérieur dans leur feuille de route communale du POA car elles se sont fixées un objectif de production de logements plus important que leur potentiel de densification. »

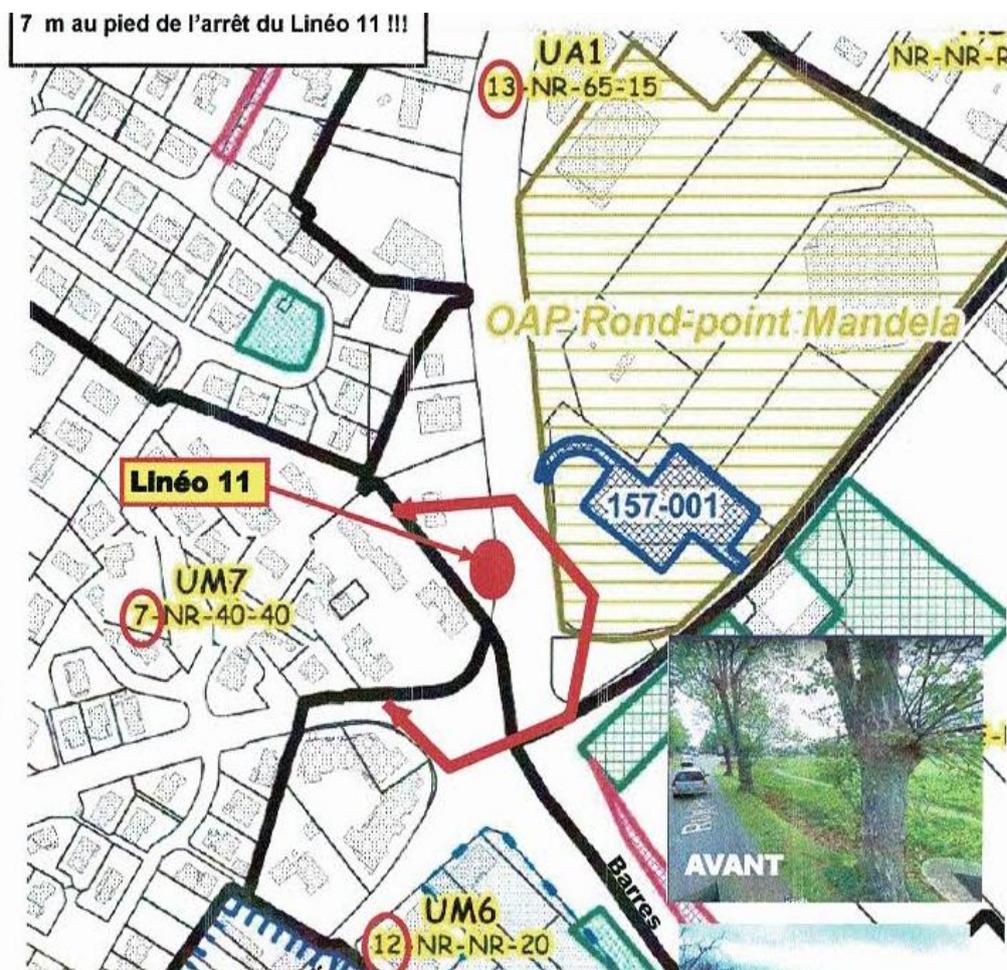
Pourquoi aller au-delà des préconisations ? Que veut-on en multipliant les immeubles et de hauteur conséquente (R+4 ou 5) y compris dans le centre ? Construire pour construire, pour « faire du chiffre » n'amènera rien de positif mais bien au contraire.

Dans l'armature urbaine, Cugnaux n'est pas définie comme un « pôle urbain » (comme Colomiers, Blagnac, Tournefeuille) mais est positionnée comme **une « Commune relais » de rang inférieur**, ce qui est logique.

De ce fait, comment motiver une augmentation sensible du nombre de logements avec une densification au-delà du nécessaire ? C'est un manque de cohérence flagrant au sein de la métropole Toulousaine.

D'autant que la densification au PLUih présente des incohérences le long de la ligne de Bus L11 :

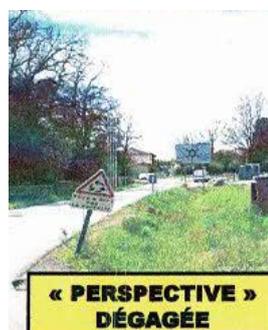
ainsi, au rond-Point Mandela, sur les 3/4, la hauteur de construction est limitée à 12 ou 13m et sur une partie au pied de l'arrêt de bus du Linéo 11, la hauteur est plafonnée à 7 mètres.



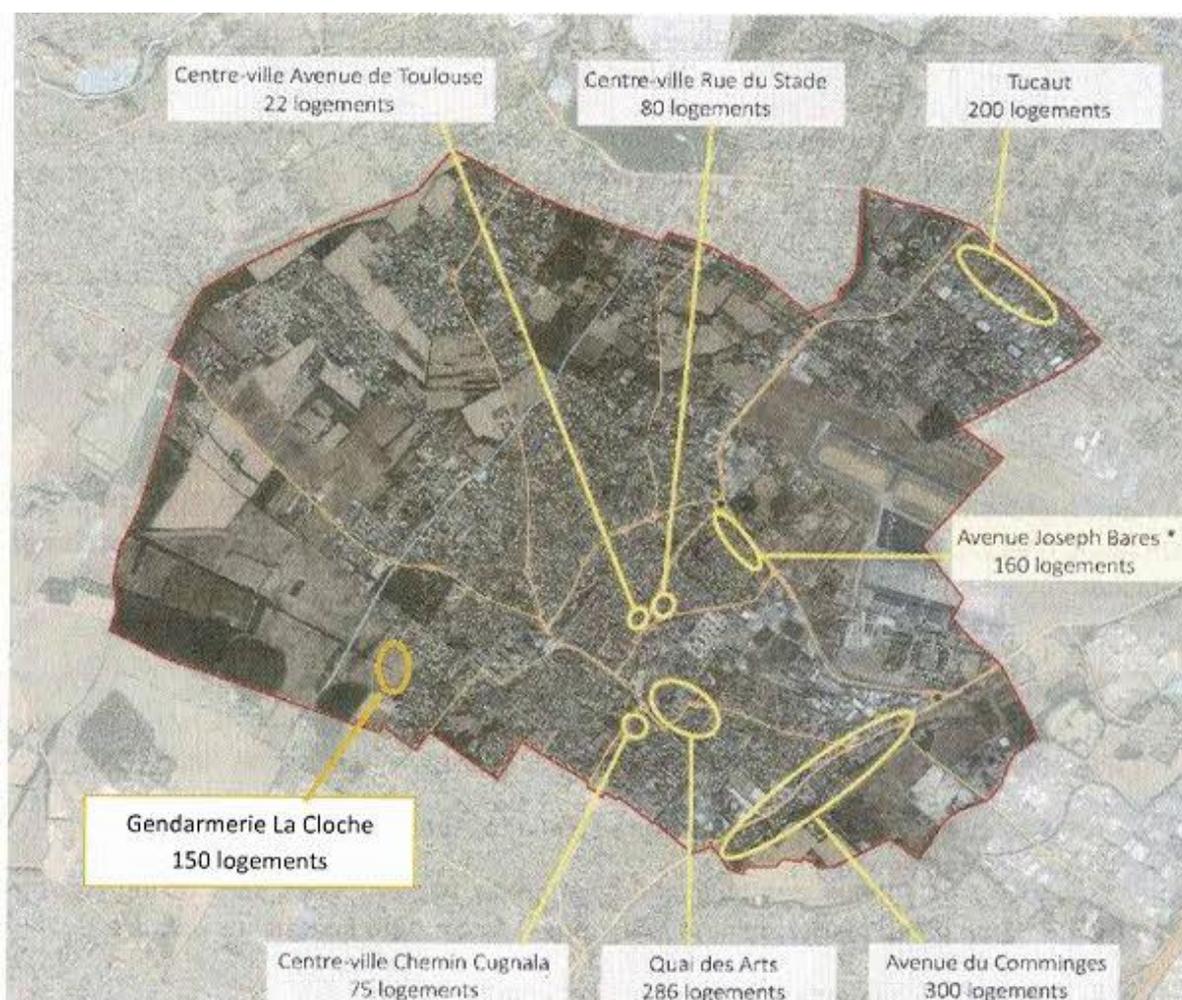
Quelle est la logique de cette réglementation quand l'objectif affiché est de densifier autour du Linéo 11 ?

En outre, pourquoi abattre des arbres centenaires rue Badi ? Pour une « perspective dégagée » sur le rond-point comme affichée sur l'OAP ?

Surprenant avec les objectifs environnementaux de préservation de la nature en ville du PLUih et des élus cugnalais.



Il est annoncé pour Cugnaux un programme de 1650 logements soit 165 logements par an de 2025 à 2035 mais **en réalité il s'agit plutôt de 1 800 logements** car il y a lieu de compter aussi les 150 logements de l'OAP Pé Destèbe secteur de la Cloche (nouvelle gendarmerie), non comptabilisés.



L'accroissement de la population à Cugnaux s'est « emballé » depuis 2010 et la densification en conséquence selon les données INSEE :

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	5 228	9 516	9 461	11 311	12 997	15 807	17 600	20 341
Densité moyenne (hab/km²)	401,8	731,4	727,2	869,4	999,0	1 215,0	1 352,8	1 563,5

Un ralentissement de cette croissance est nécessaire pour préserver une qualité de vie aux habitants.

2. Préserver le patrimoine existant notamment communal

2 projets OAP concernant le patrimoine existant et un bâtiment communal suscitent des questionnements :

- **OAP rue du stade mais concerne Le Castelet avenue de Toulouse.**

L'OAP mentionne que l'on veut protéger la maison remarquable dite du « notaire » du 62 avenue de Toulouse (Castelet)... mais l'OAP prévoit d'implanter un immeuble R+3 sur environ 50m devant avec un « **pignon animé** ». La Métropole, propriétaire du terrain de l'ancienne station-service, veut s'en débarrasser et récupérer le coût de la dépollution (total entre 700 000 et 800 000€). Un contre-projet a été proposé par l'association « CHAD » (Cugnaux Hier Aujourd'hui Demain) et avec l'aval du propriétaire du Castelet afin de vraiment préserver le Castelet, de transformer en espace vert l'ancienne station service pour ne pas y construire dessus, tout en maintenant un projet de construction moins ambitieux.

Pour mémoire le PADD énonçait notamment : « Inclure la réflexion sur la nature en ville dans les nouveaux projets d'aménagement ».

Pourquoi ne pas le mettre en œuvre sur cette OAP afin de créer un vrai îlot de fraîcheur ?

- **OAP quai des arts ilot 1**

Il est prévu la **démolition de l'actuelle gendarmerie**, propriété de la commune, et son remplacement par des immeubles R+4 voir R+5 devant l'entrée du parc de la résidence Loubayssens.

L'entrée de Cugnaux en serait profondément changée voire altérée. De plus, vu la proximité du Parc de Loubayssens, la préservation de la résidence Loubayssens, propriété communale, est remise en question alors que des sommes conséquentes ont été consacrées récemment à sa rénovation (8 millions d'euros).

Une partie du parc Loubayssens est seulement classée en EVP

Il est à souligner que **l'espace gendarmerie n'était pas inclus dans le potentiel de « densification et renouvellement urbain »** lors de l'élaboration du PADD.

Plusieurs intervenants ont dénoncé cette opération alors que manquent des locaux pour les services publics (crèches, logements d'urgence, associations, restos du cœur dont on prévoit de démolir le local) au centre du village.

L'adjoint au maire en charge de l'urbanisme, M. Goudal a justifié cela en disant que la municipalité avait **besoin d'argent** pour aménager le parking quai des arts.

Donc pour des besoins de trésorerie, on braderait un bâtiment et un foncier communal idéalement placés !

Dans la gestion de l'action publique, financer le court terme en bradant les biens communaux qui sont du long terme en matière d'urbanisme est une erreur grossière de gestion des deniers publics.

- **Le bâtiment de l'ancien Presbytère** rue Ponticelli contigu à la mairie est une propriété communale inoccupée qui se dégrade, alors qu'il offre une surface importante de locaux et jardin potentiellement intéressante pour des associations, en accord avec l'objet du bâtiment.

Sachons déjà entretenir le patrimoine cugnalais existant et faire vivre le centre ville avant de se lancer dans des projets denses de centaines de logements.

3. Maintenir une identité toulousaine dans le bâti ancien ou les nouvelles constructions :

Afin de préserver une identité architecturale toulousaine à Cugnaux,

Arrêtons de construire des immeubles dans le centre ville et en périphérie :

- De hauteur conséquente R+4 et plus,
- à toit terrasse : les toits pentus avec des tuiles sont incontournables,
- La brique doit s'intégrer dans les façades,
- Un grand soin doit être apporté aux balcons et à leurs finitions, pour éviter le côté « paillote »



**En entrant dans Cugnaux,
on doit ressentir une
identité et une ambiance
de ville, toulousaine et
occitane, différente
d'autre région de France**

Non à ce type d'immeuble

Cet ensemble d'immeubles gris à toit terrasse (280 logements) rue du Stade est une « verrue » dans le centre de Cugnaux.

Il est utile de confronter cela aux éléments issus du rapport de présentation (livret 1c), qui sont autant d'objectifs à respecter :

- **« Conforter l'identité du territoire pour renforcer l'attachement des habitants**
- **Conforter les paysages comme vecteur d'identité**
- **La prise en compte du paysage dans la conception des projets urbains**
- **Le confortement de l'identité architecturale et paysagère de la Métropole : intégration de la question du patrimoine (d'aujourd'hui et de demain) dans le PLUi-H : protection des ensembles urbains et/ou paysagers de grande sensibilité, »**

La charte de l'urbanisme de Cugnaux appelle aussi à :

« L'amélioration de la qualité des formes urbaines » et à « la diversification des formes urbaines ».

Cela ne doit pas être la porte ouverte à laisser dénaturer une identité de quartier et de la ville avec des toits terrasse, façades grises, sans briques sous prétexte de faire « moderne » ou à la « mode ».

Cela conduit à refuser l'uniformisation ou la standardisation de l'architecture imposée par les promoteurs car l'habitat et le cadre de vie sont des enjeux majeurs pour notre qualité de vie et celle de nos enfants.

4. Mobilités :

La mobilité, ce n'est pas seulement cartographier les lignes de bus et prévoir des pistes cyclables. C'est anticiper les modes de transports selon les projets et l'évolution démographique projetée.

2 points sont à mettre en avant :

a) **Car Cugnaux est une cité-dortoir, ville de TRANSIT, traversée par des véhicules en provenance de Villeneuve, Frouzins, Seysses.**
Le PLUih arrêté a été voté en conseil municipal le 18 septembre 2024. Dans le projet arrêté soumis à enquête publique, le contournement de Cugnaux ou BUSCM figure bien (cf. carte ci-dessous) même si les élus ont supprimé les emplacements réservés sur une partie.



Vu l'engorgement progressif de Cugnaux, qui ne va pas s'améliorer vu l'attractivité de l'aire urbaine de Toulouse (prévision + 90 000 habitants à l'horizon 2035), le prolongement du contournement existant de Cugnaux (BUSCM 1- 2- 3 et 4) est une nécessité que ce soit pour des véhicules, des bus, des vélos, des PL. C'est l'occasion de prévoir une voie aménagée en site propre avec compensation

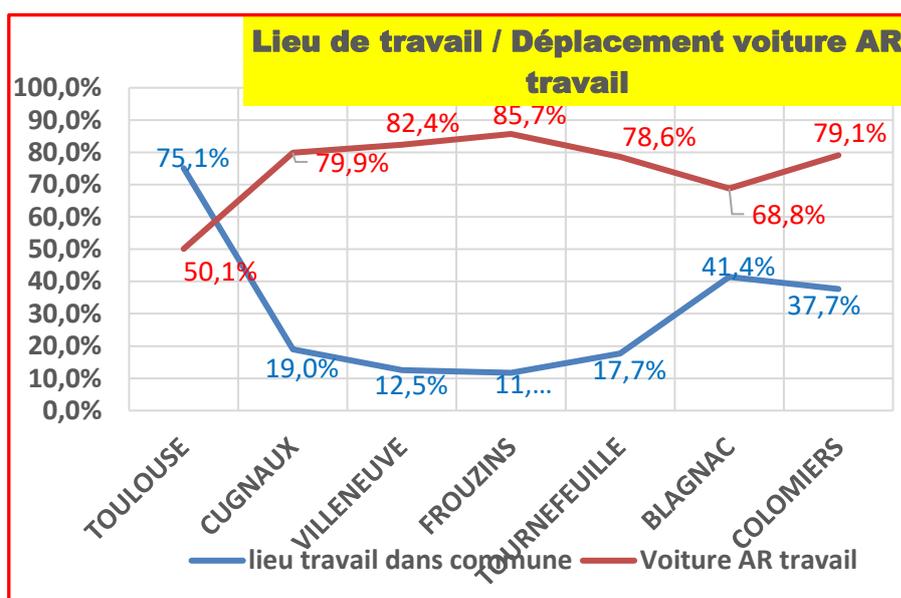
environnementale. Or, les élus en charge de la mobilité et de l'urbanisme ont indiqué clairement être opposés à ce BUSCM (portion 2 -3 et 4) car consommateur d'espace agricole.

La pollution et la qualité de l'air dans ces zones d'habitat dense est aussi un critère majeur à prendre en compte autant que la consommation d'espace naturel ou agricole.

Quelques données INSEE parues au 1^{er} trimestre 2024 sont incontournables :

	TOULOUSE	CUGNAUX	VILLENEUVE	FROUZINS	BLAGNAC	COLOMIERS	
Lieu de Travail	Dans commune	75,10%	19,00%	12,50%	11,70%	41,40%	37,70%
	hors commune	24,90%	81,00%	87,50%	88,30%	58,60%	62,30%
Voitures	1 voiture	52,00%	49,60%	46,10%	42,80%	55,80%	51,10%
	2 voitures	16,70%	41,60%	46,30%	50,40%	29,60%	36,00%
	TOTAL	68,70%	91,20%	92,40%	93,20%	85,40%	87,10%
Utilisation voiture pour AR Travail	50,10%	79,90%	82,40%	85,70%	68,80%	79,10%	

Pour les habitants de Cugnaux, comme ceux de Villeneuve et Frouzins, le lieu de travail n'est pas dans la commune d'habitation à plus de 81%, donc ils sont propriétaires d'un à deux véhicules à plus de 90%, et utilisent leurs véhicules à 80% et plus.



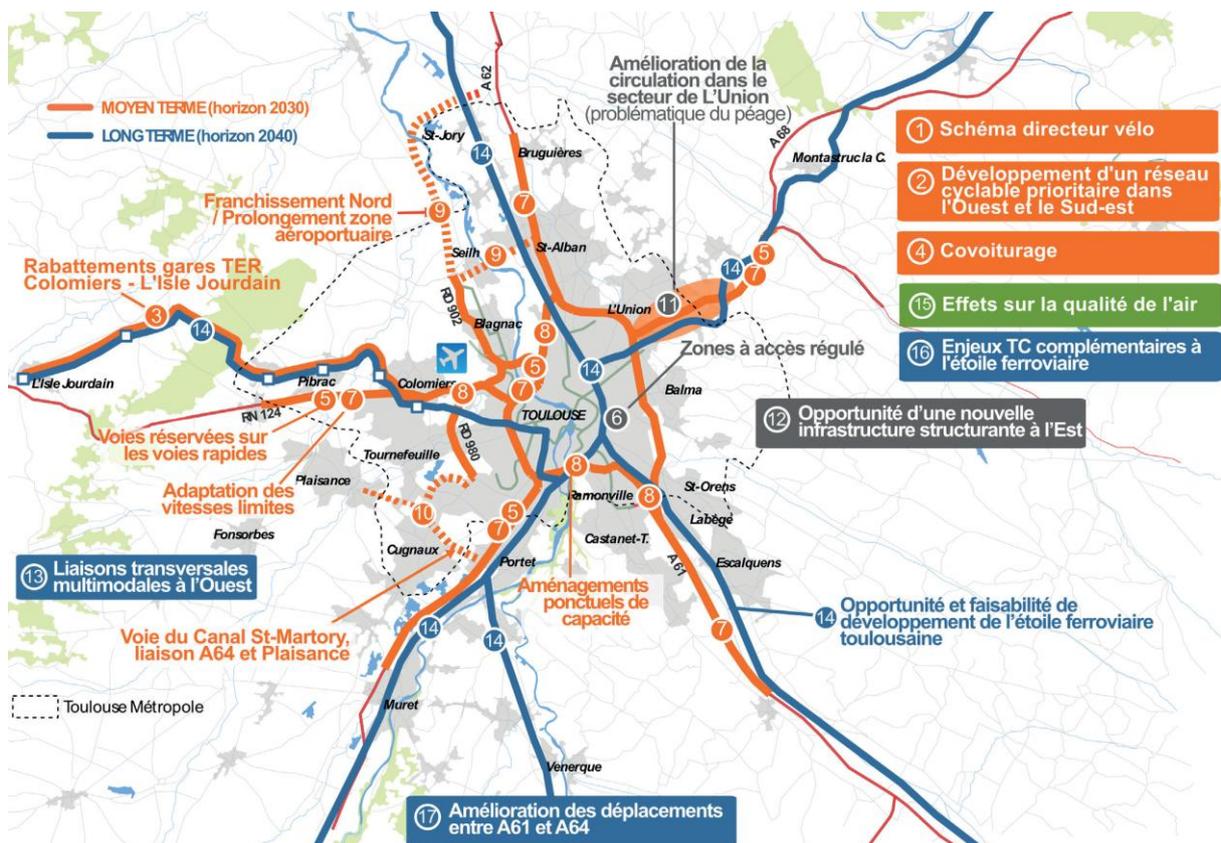
Ces chiffres démontrent que les problèmes de circulation aux heures des AR travail ne peuvent pas structurellement s'améliorer malgré les efforts faits en matière de transports collectifs. On constate la très grande différence entre la commune de TOULOUSE (60% Métropole) et nos communes du sud-ouest métropolitain.

Une approche urbanistique exhaustive doit traiter l'ensemble :

HABITAT – TRAVAIL – TRANSPORT

et pas seulement l'habitat et le transport

Extrait des **Études Prospectives Multimodales sur l'aire d'attraction de Toulouse (2030-2040)** :



L'étude prévoit : « dans l'ouest toulousain, davantage qu'à l'est, une **saturation du réseau routier** qui s'étendra de manière plus marquée par rapport à 2017 (jusqu'à 15 kilomètres du centre-ville de Toulouse sur la quasi-totalité des voies). Cf. avenue de Toulouse : 15 000 véhicules /jour déjà en 2015.

A ce jour, l'accroissement continu de la population de l'ensemble Cugnaux-Villeneuve-Frouzins n'est pas compensé par un transfert vers les transports collectifs.

En 2010, les 3 communes comptaient en tout 32 300 habitants. En 2021, c'est près de 40 300 habitants soit une augmentation de 25 % en 11 ans seulement. Et dans cet ensemble, c'est Cugnaux qui a progressé le plus. Or, la trame viaire n'a pas changé à l'exception du boulevard Barès qui est infra cugnalais.

Seulement 7,6 % des Cugnalais, 7,5 % des Villeneuvois et 5,5 % des Frouzinois utilisent les Transports collectifs pour les trajets domicile-travail pour 27,2 % de Toulousains. Seulement 3,9 % des Cugnalais, 2,1 % des Villeneuvois et 2,5 % des Frouzinois utilisent le vélo pour 9,7 % de Toulousains.

b) Sur le secteur de Francazal,

Il est attendu 2 000 emplois supplémentaires au titre du Techno-Campus, projet d'importance nationale et surtout du développement D'AURA AERO (PC déposé déposé fin 2024).

Or, aucune OAP n'a été positionnée pour définir des aménagements et entrées supplémentaires, sur un secteur déjà saturé (avenue du Comminges : 14 000 véhicules/ jour en 2015).

Alors que la mobilité est une grande thématique du PLUih ...

Remarque : Tout miser sur le transport collectif sur le réseau existant ne peut répondre à l'ensemble des problématiques, surtout sur un réseau encore façonné en « étoile ».

5. Cohérence entre les besoins et l'offre de Services :

Hormis le secteur éducatif (collège et 6^{ème} école), **aucun équipement public n'est projeté** : pas de crèche, pas de Maison des Associations, pas de rénovation de la salle Albert Camus, alors qu'il est prévu d'accueillir toujours plus d'habitants.

En matière d'accompagnement de nos seniors, les 65 ans et plus représentent 18.9 % de la population cugnalaise en 2021 (données INSEE).

Seule la résidence Autonomie Loubayssens) (communale) propose 59 hébergements et la résidence privée Capucines offre 13 logements soit au total 72 solutions de logement pour personnes âgées autonomes. **Il n'y a pas d'EHPAD à Cugnaux.** Certes Il y a un EHPAD à Villeneuve-Tolosane de 40 places mais pour une population actuelle totale de 30 000 habitants (20 000 habitants à Cugnaux + 10 000 à Villeneuve), c'est insuffisant. La population de Cugnaux vieillit. Le maintien à domicile des personnes du 4^{ème} âge n'est pas toujours possible. Un EHPAD à Cugnaux est nécessaire pour éviter un placement de la personne dans un centre éloigné. **Pour vivre et mourir à Cugnaux.**

En matière d'espaces dédiés aux associations, il y a un réel besoin.

Or, le local accueillant les Restos du Cœur sera démoli sans solution alternative, toujours en vue de construire des logements alors que cette association à vocation sociale est primordiale dans l'accompagnement social.

En outre, il n'y a pas d'hébergement d'urgence (3 mois maximum) à Cugnaux, ville de 20 000 habitants, affichée comme « solidaire »

Ce constat est à rapprocher du projet de vente de la gendarmerie (point 2) : démolition et vente du foncier pour toujours plus de logements, sans se préoccuper des besoins existants et futurs des Cugnalais.

6. Le manque de concertation

La concertation est annoncée mais dans la réalité, aucune carte avec des projets n'a été présentée aux Cugnalais lors des différentes réunions.

8/11/2022 : bilan de concertation, lors de la fête de l'urbanisme. Les conclusions qui visaient à ne plus faire de bâtiments supérieurs à R+3 n'ont jamais été présentées dans le bulletin municipal.

En 2023, dans les réunions par quartier,, était présenté un fonds de carte cadastral sans indication ni des bâtiments publics, ni des noms des voies structurantes, ni des emplacements réservés. Ce genre de réunion sans enjeu se borne à faire la chronique des troubles de voisinage. Aucun projet n'a été présenté. Bref, organiser une réunion pour dire qu'on a fait une réunion de concertation...

5/12/2023 : la présentation des OAP était incomplète car ne figurait même pas le nombre de logements. Pas de mise en ligne pour cette réunion, à la différence de Villeneuve-Tolosane.

5/09/2024 : présentation du PLU arrêté. La réunion a consisté en 2 heures de monologue, un cours sur le PLU, assommant l'auditoire qui s'en va. Mais aucune présentation des zonages. C'est seulement au bout de 2 heures qu'il a été possible de poser des questions. Grace à ces questions, M. le Maire et l'adjoint à l'urbanisme reconnaissent leur projet de démolir et vendre la gendarmerie, à la grande surprise des Cugnalais encore présents. Car, rien n'est énoncé clairement dans le projet : c'est l'interprétation de l'OAP Quai des arts qui permet de comprendre l'intention des élus.

Le magazine d'information distribué aux habitants n'a rien apporté comme information à part les dates du calendrier du PLUih, rien sur le fond.

Bref un manque flagrant de réelle concertation et de transparence.