

CUGNAUX

PROTECTION DU PATRIMOINE

INVENTAIRE DES ÉLÉMENTS

BÂTIS A PROTÉGER



CUGNAUX

PROTECTION DU PATRIMOINE

INVENTAIRE DES ÉLÉMENTS BÂTIS A PROTÉGER



Sommaire

PROTECTION DU PATRIMOINE

INVENTAIRE DES ÉLÉMENTS

BÂTIS A PROTÉGER (EBP)

RÉSUMÉ	5
INTRODUCTION		6
CHAPITRE 1	RUE DE LA VIEILLE ÉGLISE	11
CHAPITRE 2	AVENUE DE FRANCAZAL	25
CHAPITRE 3	PLACE DE L'ÉGLISE	31
CHAPITRE 4	RUE DU PRÉ VICINAL	43
CHAPITRE 5	BARRY (Rue du Petit-Barry et Avenue de Toulouse)	62
CHAPITRE 6	AVENUE DE TOULOUSE CENTRE	82
CONCLUSION	ORIENTATIONS ET RÉCAPITULATIF	99
ANNEXES		
ANNEXE 1 :	Éléments Bâtis Protégés (EBP) hors centre de Cugnaux inscrits dans PLUI-H 2019	105
ANNEXE 2 :	Identification – Protection Patrimoine Vernaculaire	108





RÉSUMÉ

« Rien ne servirait de protéger le patrimoine bâti si on ne préservait pas les habitants qui y vivent ou y travaillent, si on ne menait pas de front une politique équilibrée du logement, un soutien aux commerces et aux activités, une mise en valeur des espaces publics. Le projet patrimonial est un véritable projet urbain, un projet de développement. Un projet qui doit tenir dans la durée, bien au-delà des mandats électifs. » (Conseil de développement de Toulouse Métropole – CODEV-réf. 1)

L'inventaire réalisé fait ressortir environ **80** Éléments Bâti à Protéger (EBP) sur la commune de Cugnaux. L'importance de ce patrimoine à protéger est un enjeu majeur de la politique urbaine à mettre en œuvre.

A quelques exceptions près, ils relèvent de **l'architecture toulousaine**.

Le développement de la commune de Cugnaux avec la densification attendue en centre bourg doit prendre en compte cet élément fondamental pour conserver le caractère du centre-ville.

« Le développement de la ville sur elle-même ne peut s'envisager que dans une approche très qualitative, en lien avec l'identité urbaine et la vie quotidienne des habitants. » (Charte Métropolitaine pour la Qualité Urbaine, Guide d'application du PLUI-H-réf2)

Les recommandations de la Charte Qualité telles que :

- Respect de la trame bâtie,
- Rompre la monotonie d'un linéaire trop important de façade,

vont de pair avec l'intégration des EBP existants et leur mise en valeur dans les projets.

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

De nombreux EBP sont accompagnés de parcs très anciens avec des arbres remarquables, parfois des norias, qu'il s'agit de protéger également et donc à classer en Espace Vert Protégé (EVP).

Cette volonté de protection doit être traduite dans les documents d'urbanisme (futur PLUIH, Charte municipale de l'urbanisme notamment).

Dans la conclusion, on trouvera également des propositions pour renforcer et améliorer la qualité des EBP avec des outils à mettre en place par la municipalité.



INTRODUCTION

Inventaire des « Éléments Bâti Protégés » EBP

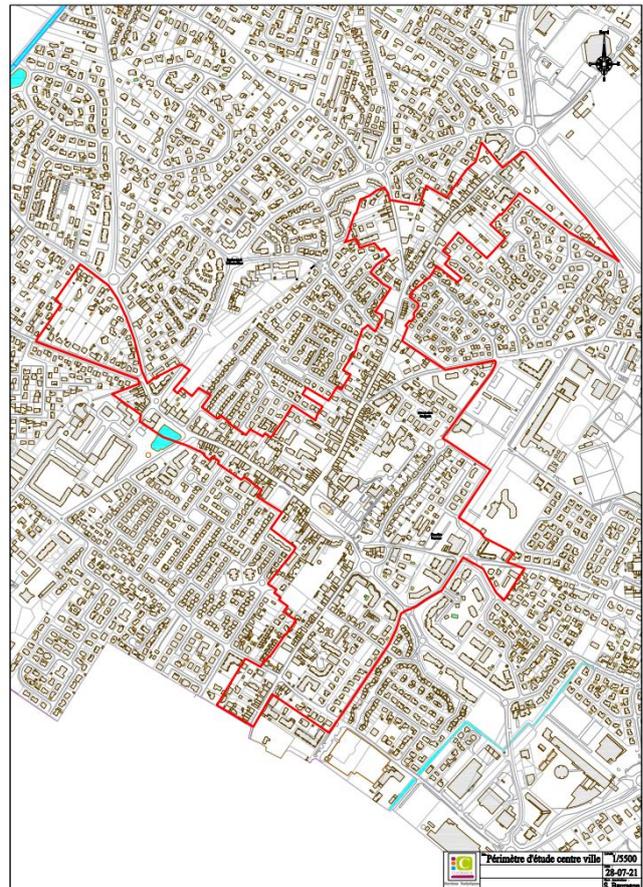
Avenue de Toulouse, Place de l'Église, Rue de la Vieille Église,
Rue du Pré Vicinal, Avenue de Franczal

Dans le cadre d'une politique de protection du patrimoine bâti vernaculaire de la commune de Cugnaux, l'association le CHAD a entrepris une étude pour déterminer une liste d'EBP situés dans la zone d'étude définie par la délibération du conseil municipal du 15 septembre 2021 (cf. carte ci-dessous) et qui pourra servir de base pour le futur PLUIH métropolitain dans le cadre de la concertation municipale.

Cet inventaire exhaustif est d'autant plus nécessaire que la densification à venir en centre-ville doit tenir compte du patrimoine communal et ne pas altérer le cœur du village. L'inventaire est en accord avec l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (ex L.123-1-5) qui propose « d'identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur... »

En conclusion on retrouvera quelques propositions pour atteindre cet objectif.

(En annexe est jointe la plaquette éditée en avril 2021 « Identification – Protection / Patrimoine Vernaculaire : Maisons XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles »)



Types d'EBP

On distinguera trois types d'EBP :

- 1 – **EBP 1** : « Architecture Toulousaine », patrimoine vernaculaire et « maisons bourgeoises » avec étage, ensemble urbain,
- 2 – **EBP 2** : Autres types de bâtiments : Castelet (62 avenue de Toulouse), maison « Art Déco » (35 avenue de Toulouse)
- 3 – **EBP 3** : petit patrimoine vernaculaire : pigeonier, noria, puits, croix (?)

Identification des EBP :

Le bâti cugnalais a peu évolué tout au long du dix-neuvième siècle avec un nombre d'habitants assez stable jusqu'à la première guerre mondiale. La structure du village « centre » a été très peu modifiée. On s'appuiera donc sur le « cadastre Napoléon » (1808-1809) et l'atlas parcellaire de l'an IX-X (1801-1802) pour vérifier l'ancienneté du bâti. Pour des bâtisses du XIX^{ème} siècle on consultera les cadastres disponibles et on s'attachera aux caractéristiques architecturales de type « toulousain ». On s'appuiera également sur les recensements réguliers du dix-neuvième siècle pour identifier de nouvelles constructions importantes.

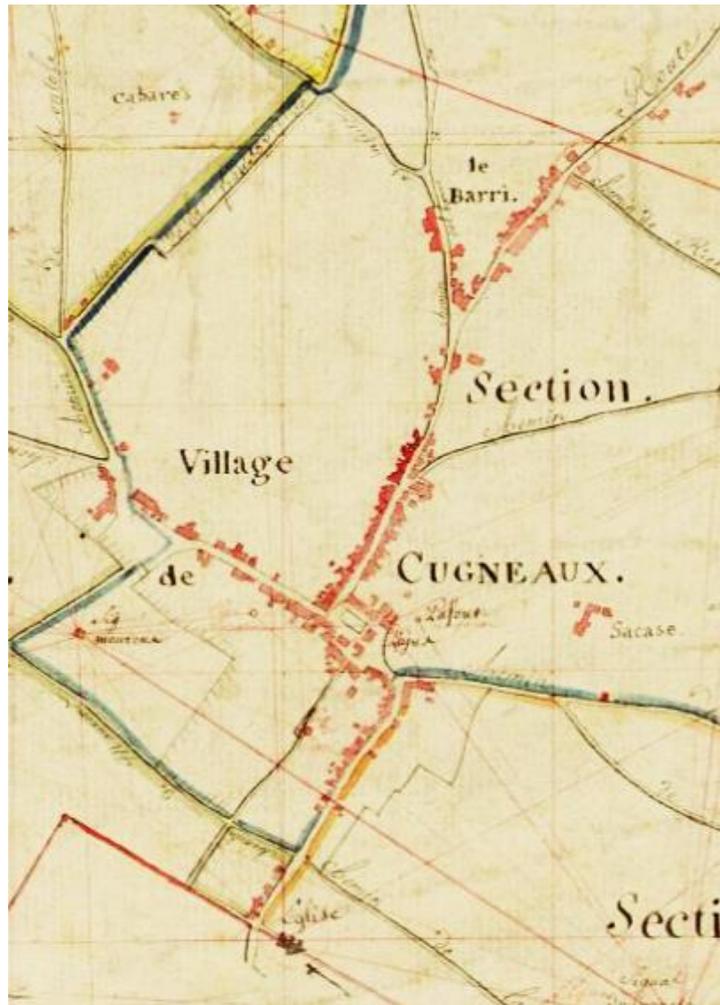
On identifiera aussi les ensembles regroupés de « petites » maisons toulousaines (ex : avenue de Toulouse entre les n°87 et 101, rue de la Vieille Église n°46,48) avec leurs caractéristiques (modénatures, oculi, fenêtres).

Pour chaque EBP, on appréciera son état, ses caractéristiques, la nécessité de travaux.

Type	État	Modifications architecturales	Travaux nécessaires
A Bâtiment « Bourgeois » à étage	1 Bon	1 Non	1 Façade
B Bâtiment autres	2 Moyen	2 Légère	2 Menuiserie
	3 Dégradé	3 Sévère	

.../...

Extrait du cadastre napoléonien montrant « Le Village » de Cugnaux en 1809



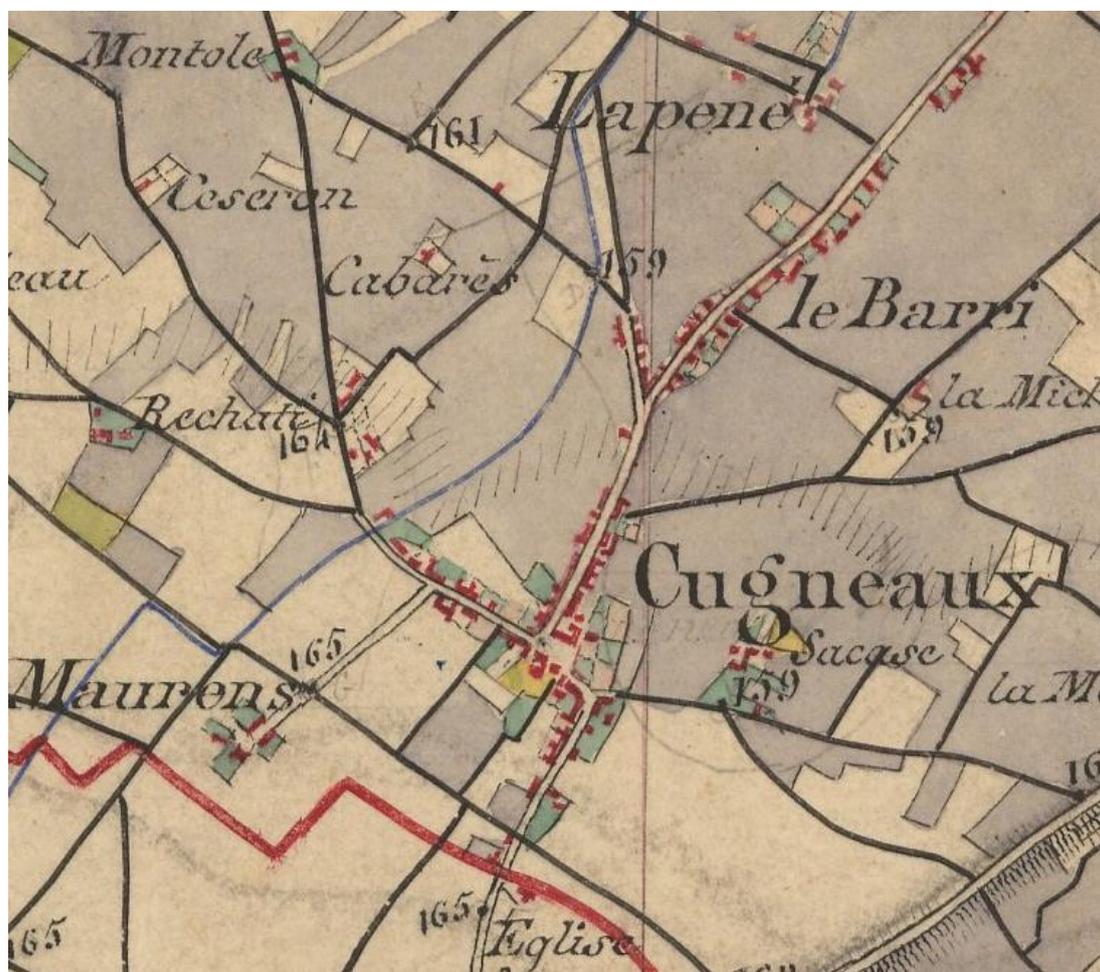
Extrait plan d'assemblage centré sur « Le Village »

Note : Une loi du 15 septembre 1807, complétée par un règlement impérial du 27 janvier 1808 met en place le cadastre napoléonien. Sa confection a débuté dès 1808 pour s'achever vers 1850. Le cadastre est avant tout un document fiscal, qui sert à identifier la nature des sols et leurs propriétaires, dans le but d'établir l'assiette de l'impôt foncier. A Cugnaux les relevés ont été effectués en 1809, et à Villeneuve les Cugnaux en 1813.

Ce travail venait à la suite de l'établissement du premier atlas parcellaire établi à Cugnaux durant l'an IX et X du calendrier républicain (an IX 23 septembre 1800 au 22 septembre 1801), avec la définition des cultures sur les parcelles et la liste des propriétaires. Travail rendu nécessaire avec la mise en place de la « contribution foncière », une des quatre taxes (« les quatre vieilles ») mises en place par la Révolution pour alimenter le budget de l'État.



Carte d'Etat Major 1840/1866 au 1/40000è



Même si cette carte semble présenter quelques inexactitudes, on constate qu'en cinquante ans le bâti cugnalais n'a pratiquement pas changé. Le castelet du 62 avenue de Toulouse sera construit dans la deuxième moitié du dix-neuvième siècle.

Rappel

Liste des EBP incluse dans l'annexe 4a du PLUIH de 2019 pour la **zone concernée**

(Cette liste reprenait avec de légers compléments (bâtiments annexes) celle du PLU de 2011.)

Rue	N°	Dénomination	Bâti / Élément / Ensemble urbain
Vieille Église	38	Ferme	Élément
	38	Ferme	Élément
	38	Ferme	Bâti
	38	Ferme	Bâti
Avenue de Toulouse	37	Maison	Bâti
	37bis	Maison	Bâti
	39	Maison	Bâti
	47	Maison	Bâti
	68	Ferme (<i>ancien chai en fait</i>)	Bâti
	70	Maison	Bâti
	70	Maison	Bâti
	73	Maison	Bâti
	73bis	Maison	Bâti
Du Pré Vicinal	34,36,38, 40,42	Ensemble urbain	Bâti
Du Petit-Barry	12	Maison	Bâti
	12	Maison	Bâti
	12	Maison	Bâti
Du Vivier	8	Ferme	Bâti
	8	Ferme	Bâti
Avenue de Francazal	3	Ferme	Bâti

Cette liste mérite effectivement d'être complétée car elle ne concerne qu'une faible partie du patrimoine vernaculaire cugnalais.

ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS

RUE DE LA VIEILLE ÉGLISE



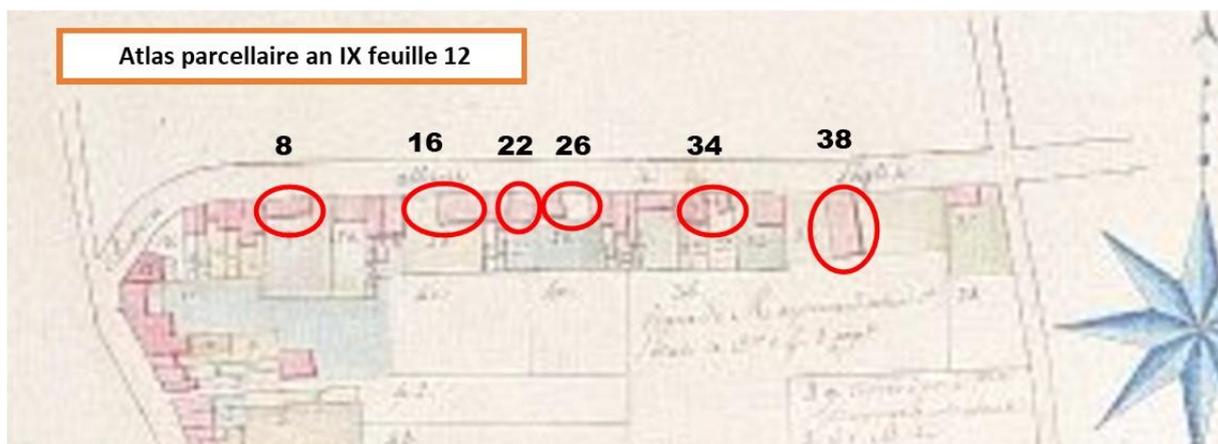
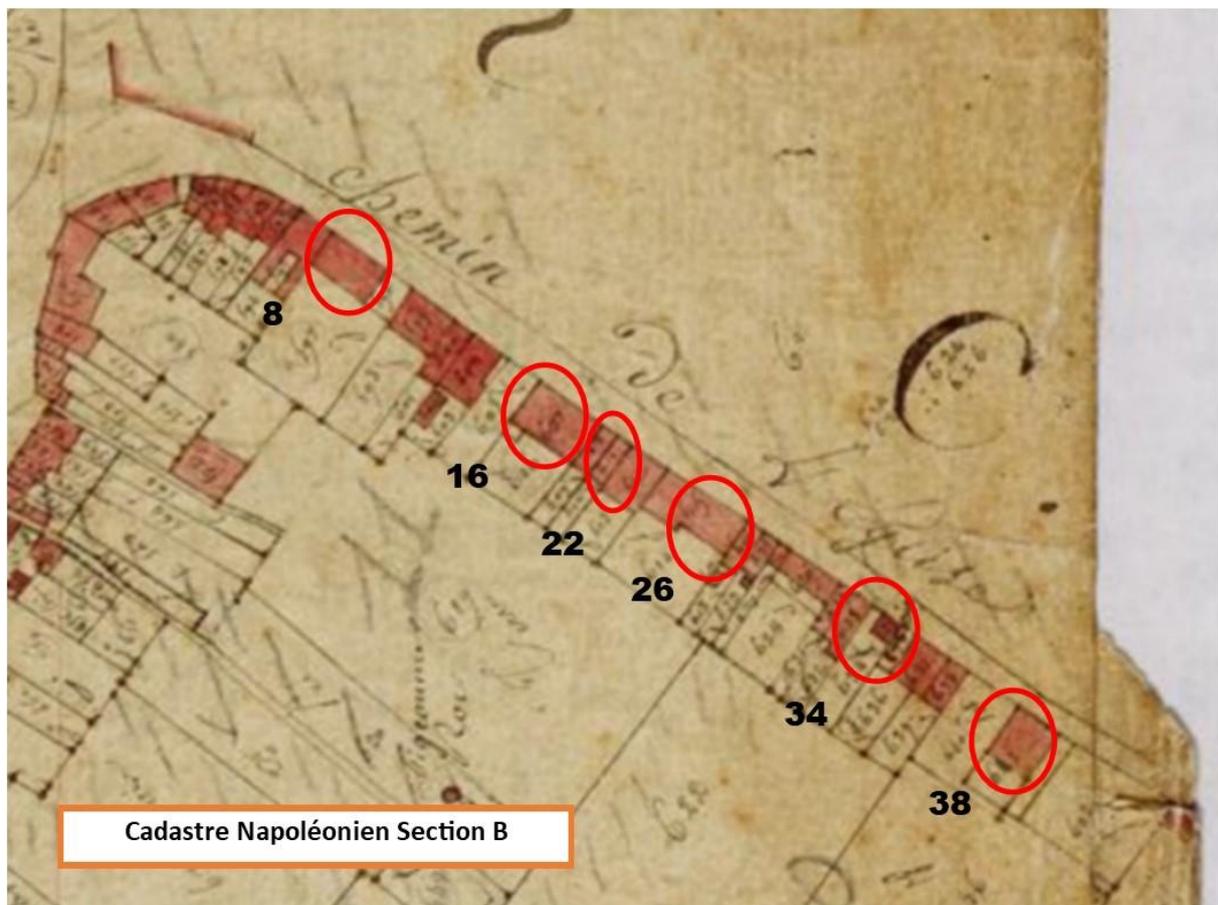
Rue de la Vieille Église années 1920



La même prise de vue dans les années 1950.



L'inventaire a été mené à partir du cadastre napoléonien complété par la vérification sur le terrain



On peut constater qu'entre les deux documents il y a des évolutions, notamment la bâtisse du 26 a été réalisée dans l'intervalle.

Le cadastre actuel ci-après montre des modifications dans la zone du 26, avec un partage du parc du Manoir qui vient de retrouver son intégralité en 2021 suite à l'achat municipal. La maison du 38, complétée par des annexes (chais) au cours du XIXème siècle, a conservé son parc avec la même emprise.



La rue à l'issue des travaux d'enfouissement de 2021 a retrouvé sur le côté droit (n° pairs) un aspect proche du début du siècle dernier.



Rue Vieille Eglise n°8



Pinacle poteau



N°16 ex police municipale



Maison n°22



Maison n°26



Maison n°34

Cette maison a été « reconstruite » et agrandie dans les années 1930 (suite à un partage familial avec la maison du n°38) en conservant le « caractère » local avec des innovations comme les « pierres » d'angle.



Maison n°38 (déjà inscrite en EBP dans PLUiH 2019 avec ses annexes chais et grange)



Cet ensemble qui contenait une noria (détruite lors de la réalisation du lotissement à l'ouest), possède un jardin à la française qui doit être classé en Espace Vert Protégé (EVP).



.../...

Le cadastre napoléonien et l'atlas parcellaire de l'an IX montrent l'absence de construction côté impair (est).



Une construction du XIXème siècle avec son puits, située au **N°39**, mérite d'être classée en EBP.



N°39

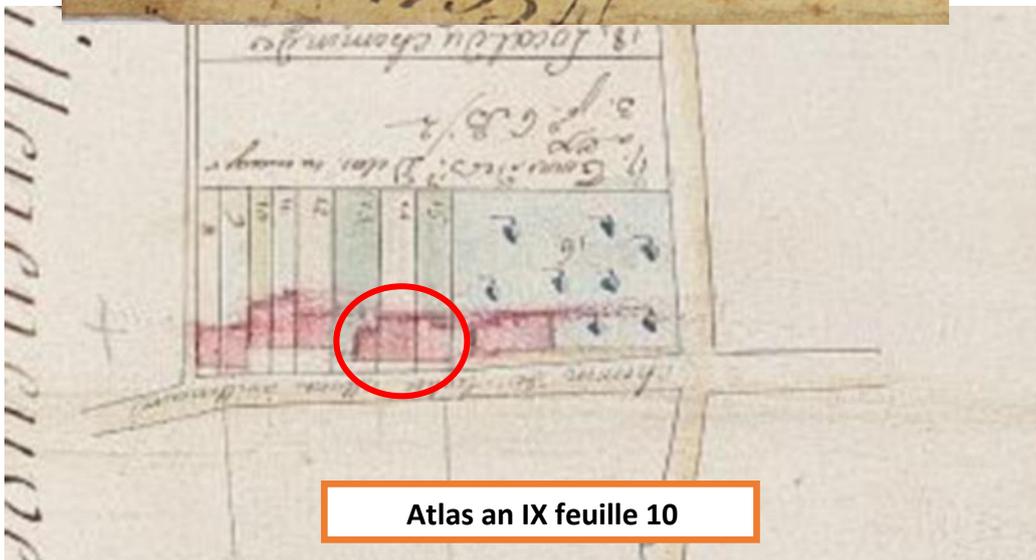


Après le croisement avec le boulevard de Maurens on trouve côté pair plusieurs « toulousaines »

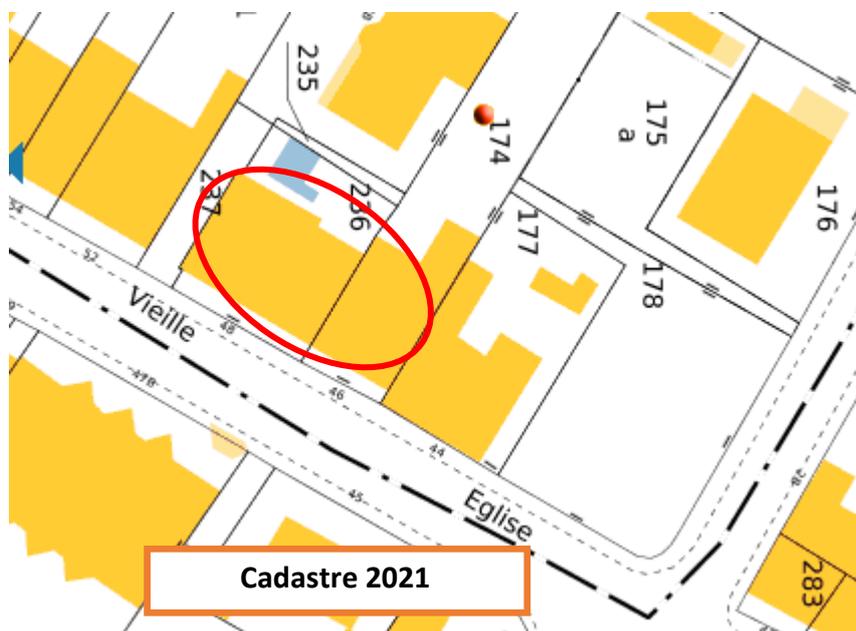


Cadastré Napoléonien section C

Lafourcade



Atlas an IX feuille 10



Cadastré 2021

Deux d'entre elles sont à classer en EBP

Maison n°46



Maison n°48



CONCLUSION

TABLEAU RÉSUMÉ RUE DE LA VIEILLE ÉGLISE : PROPOSITIONS CLASSEMENT EN EBP

Type	État	Modifications architecturales	Travaux nécessaires
A Bâtiment avec étage	1 Bon	1 Non	1 Façade
B Bâtiment autres	2 Moyen	2 Légère	2 Menuiserie
	3 Dégradé	3 Sévère	

N° rue	Type	État	Modifications	Travaux
8	A	1	1	1
16	B (ex police Municipale)	1	1	
22	A	1	1	
26	A	3	1	1-2
34	A	1	2	
38	A +Annexes (inclus dans PLUiH 2019)	1	1	
39	B	1	1	
46	B	1	2	1
48	B	1	1	

Le jardin du n°38 doit lui être classé en EVP

ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS

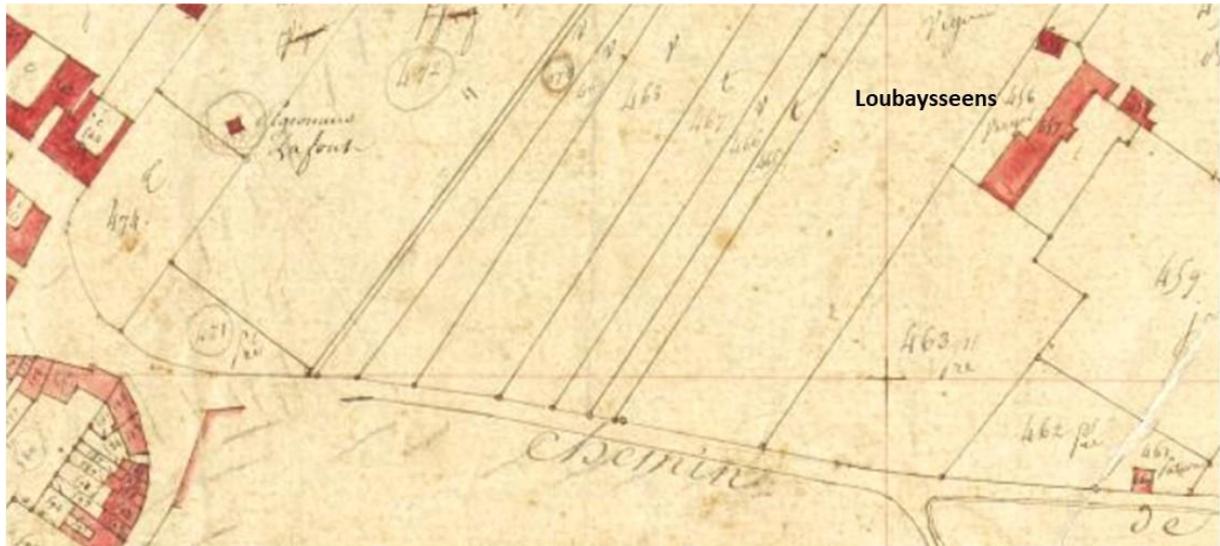
AVENUE DE FRANCAZAL



Le nom « **Avenue de Franczal** » est un nom récent suite à la construction de la base de Franczal dans les années 1930. La rue s'est appelée dans le temps : Chemin de Cugnaux à Portet / Chemin de Loubaysseens / Rue de la Gare

Comme le montre le cadastre napoléonien, à part l'ensemble urbain avec la ferme et la forge à la jonction avec la rue de la Vieille Église, il n'y avait pas de construction à l'exception du domaine de Loubaysseens.

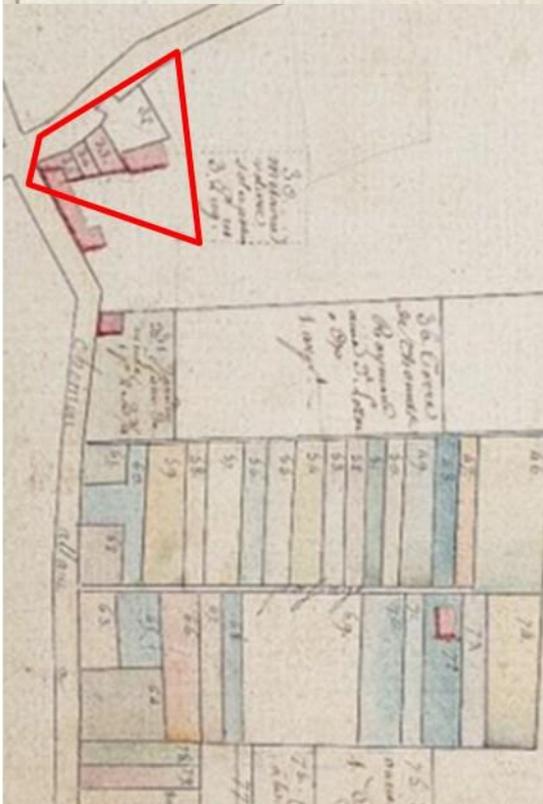
Cadastre napoléonien section C :



Cadastre napoléonien section B : on voit l'ensemble urbain avec la ferme au croisement avec la rue de la Vieille Église



Atlas parcellaire feuille 7 : seul le domaine de Loubayssens est présent.



Atlas parcellaire feuille 9 : on y trouve le même ensemble avec la ferme.

Cadastre 2021



L'ensemble urbain (à l'exclusion du n°10) est inchangé depuis la fin du XVIII^{ème} siècle et mérite d'être classé en EBP en tant qu'ensemble urbain. La ferme accolée (ferme Birello) a été démolie lors de la réalisation du nouveau quartier AGORA.



La parcelle 320 correspond à l'ancienne forge Artigue. La famille Artigue depuis Raymond Artigue (né en 1796) a vu se succéder des générations de forgerons jusqu'en 1999.

Le site est fortement altéré par la multiplicité et la disparité des panneaux publicitaires.



La maison située au **n°3** est déjà classée en EBP dans le PLUI-H 2019.



Cette bâtisse typique a été construite au début des années 1870. Elle apparaît pour la première fois dans le recensement de 1876 et est la première maison du chemin de Loubayssens

Onze membres de la famille Artigue y sont recensés en 1876.

TABLEAU RÉSUMÉ RUE DE L'AVENUE DE FRANCAZAL : PROPOSITIONS CLASSEMENT EN EBP

N° rue	Type	État	Modifications	Travaux
3	A (inclus dans PLUI-H 2019)	1	1	
2/4/6/8	A Ensemble urbain	2	2	1/2

ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS

PLACE DE L'ÉGLISE

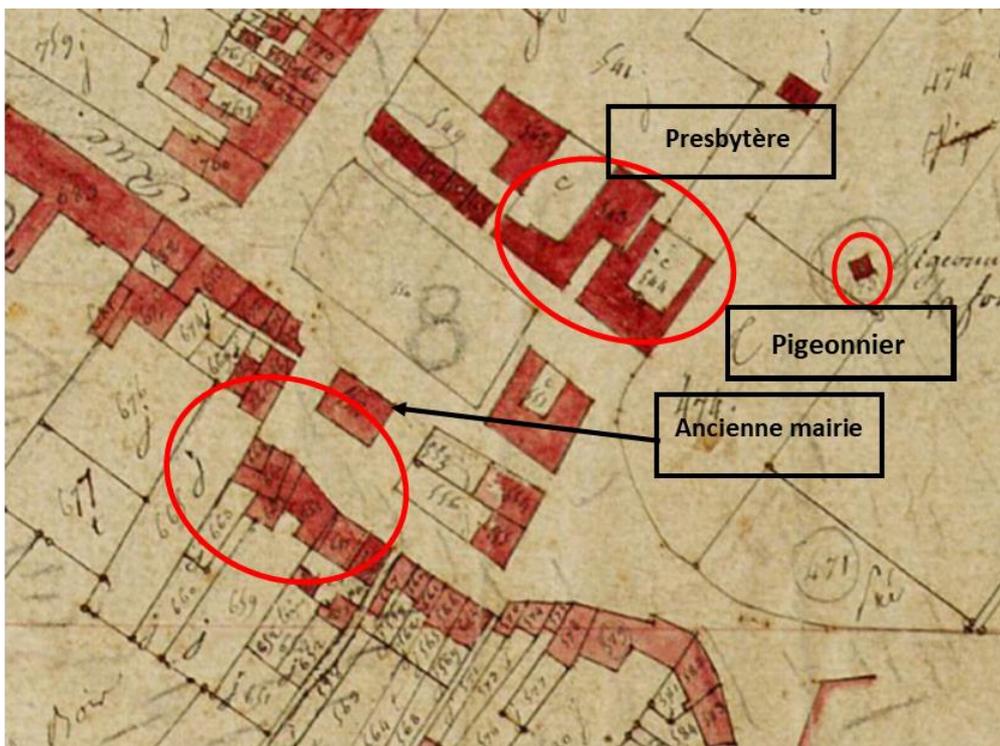


La structure de la place de l'Église est inchangée depuis près de trois siècles.

Les bâtiments qui étaient sur la place proprement dite ont disparu libérant l'espace. En premier l'ancienne mairie en 1907 et ensuite le « couvent » en 1966.



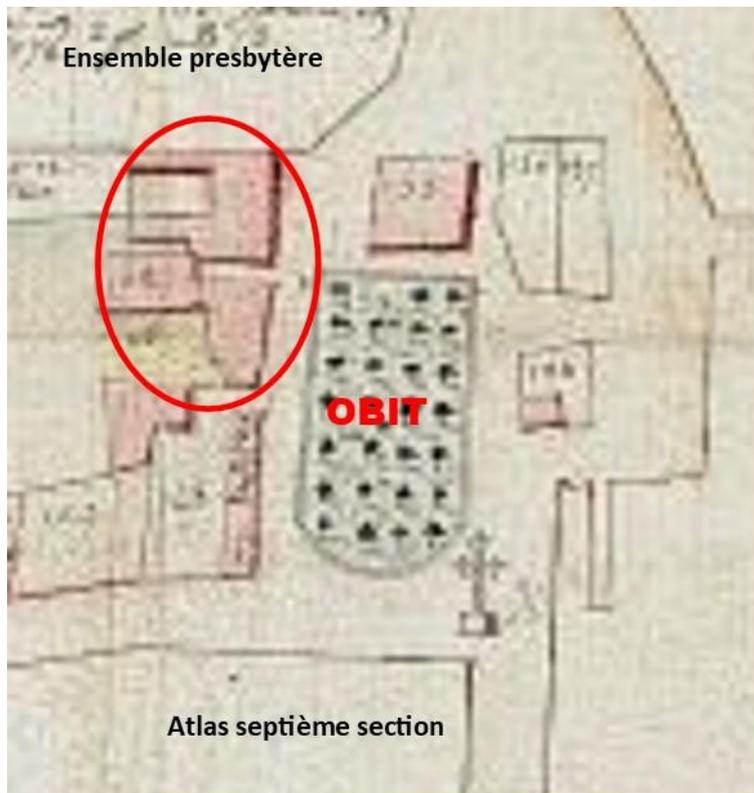
Cadastre napoléonien feuille B



Atlas 12ème section



Ensemble presbytère

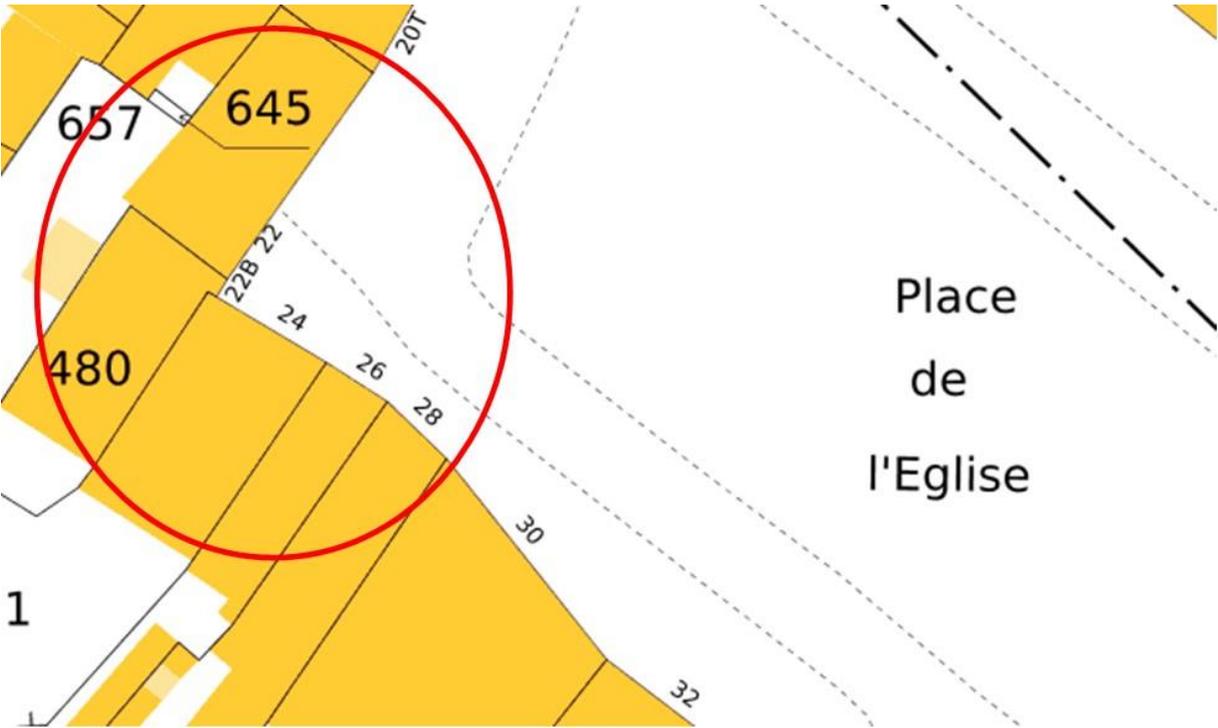


Atlas septième section

Cadastre 2021 Trois zones différentes sont à considérer



ZONE 1



Sur la place de l'Église les demeures des n° 22, 22B, 24 et 26 sont à classer en EBP.

La maison du 22B ne figure pas sur le cadastre napoléonien et a donc été construite ultérieurement tout en conservant les mêmes caractéristiques que la maison 22 notamment pour la corniche à mi-hauteur.



Les maisons des numéros suivants 28/30/32 ont été largement modifiées mais la totalité forme un ensemble dont il faut conserver l'homogénéité.

La maison du n°22 a subi une large modification avec la création d'un grand portail qui altère un peu l'ensemble.



.../...

N°26



La partie basse du n°26, ancien atelier de tonnelier (cliché des années 1920) a été transformée en salon de coiffure jusqu'en 2018 et le linteau en anse de panier a été remplacé par un linteau horizontal en conservant l'aspect général de la maison.

N°22b et 24



.../...

N°22



.../...

ZONE 2 : Presbytère aujourd'hui sur la rue Ponticelli – **Pigeonnier** Place de la République

La création de la nouvelle mairie en 1988 n'a pas altéré la perspective.

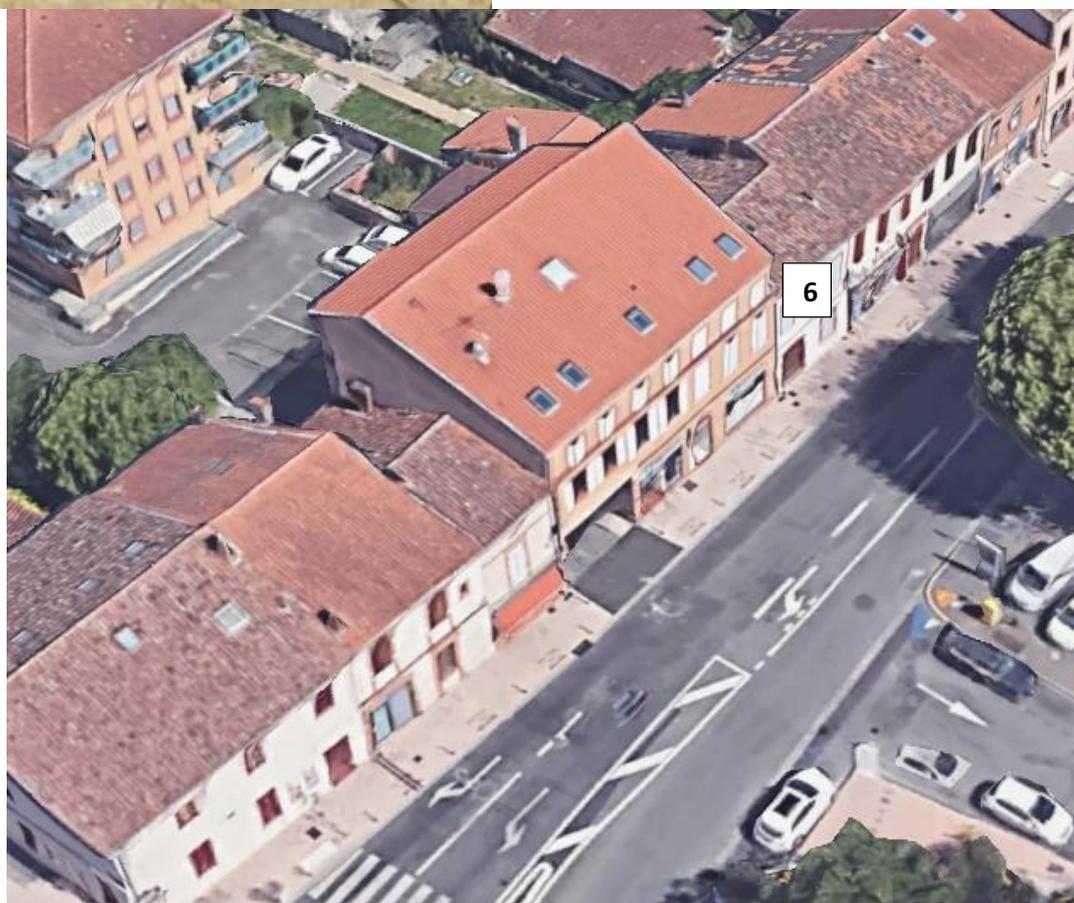
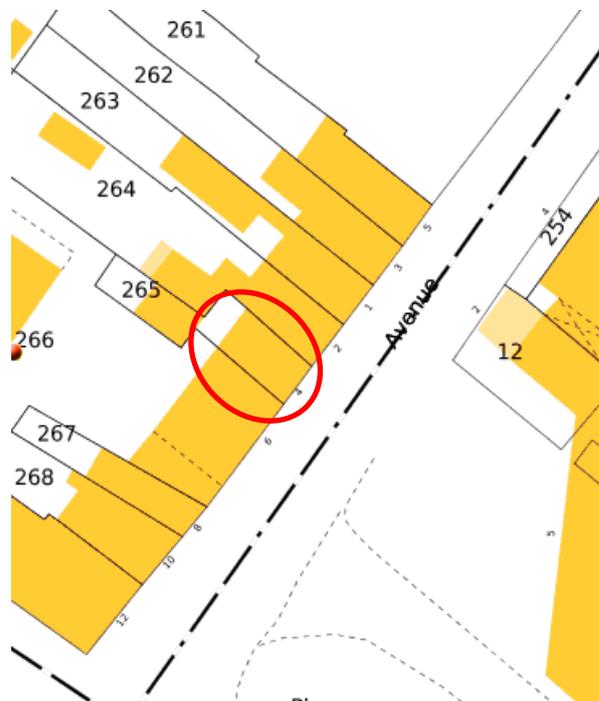


Rénovation pigeonnier 1976



ZONE 3 : ouest de la place

Cadastre napoléonien et cadastre 2021



Maison n°4

La maison du n°4 est la seule qui n'a pas subi de modifications. Ancienne maison du dernier charron de Cugnaux (Jean Delhom, dernier représentant d'une lignée sur deux siècles) qui arrêta son activité en 1975. Son atelier était en face au nord de la place de la mairie.



Les autres demeures ont été modifiées (banque, bureau de tabac) mais en respectant une harmonie d'ensemble. Ainsi l'immeuble du n°6 (BNP) élevé d'un étage supplémentaire a conservé l'ancienne corniche sous toiture du bâtiment originel.





Les bâtiments des n° 8 et 10 ont subi des modifications au dix-neuvième siècle. Le grand bâtiment que l'on voit sur le cadastre napoléonien a été divisé. On a toutefois conservé les caractéristiques « toulousaines ».

Il y a toujours eu une boucherie tenue par la famille Daubert pendant plus de 150 ans

Toute opération de rénovation/transformation se devra de respecter les caractéristiques architecturales comme cela a été fait pour l'immeuble adjacent au 1 avenue de Toulouse (banque LCL).

TABLEAU RÉSUMÉ : PLACE DE L'ÉGLISE

PROPOSITIONS DE CLASSEMENT EN EBP

N° rue	Type	État	Modifications	Travaux
4	A	1		
8-10	A	1		1
22	A	1	portail	
22b	A	1		
22	A	1		
24	A	1		2
26	A	1	Atelier/vitrine	
Presbytère	A	1		
Pigeonnier	B	1		

L'homogénéité du bâti de la place doit être conservée indépendamment des règles générales du PLUI-H de la zone.

ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS

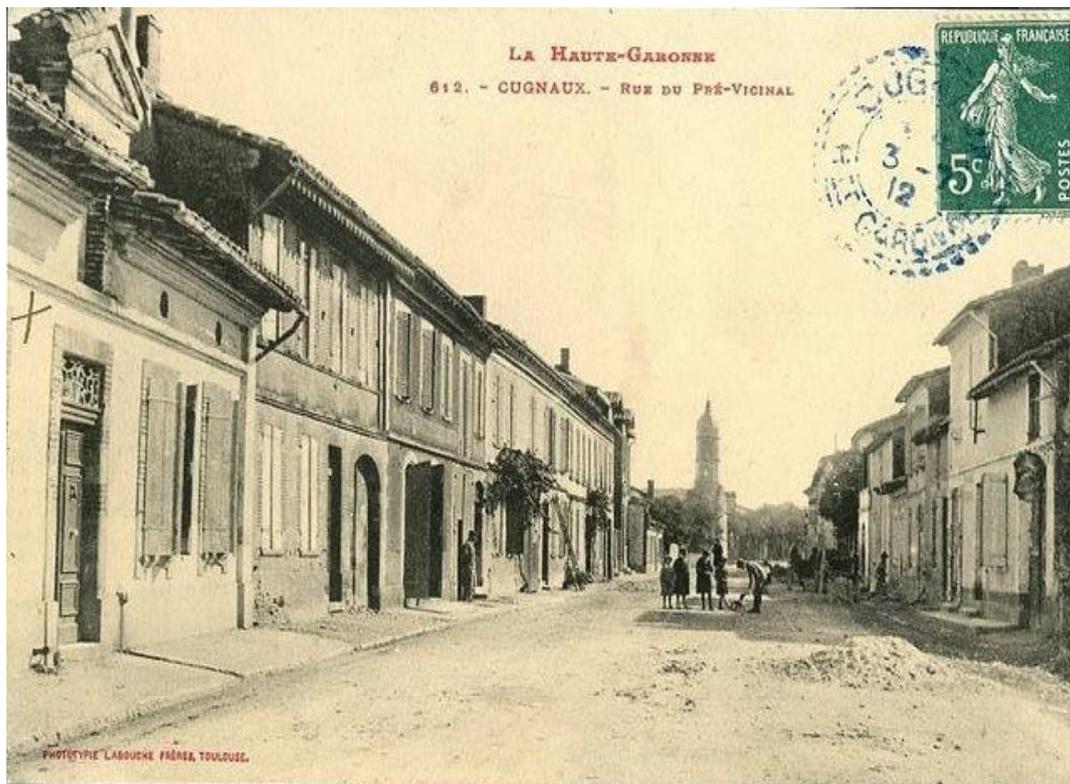
RUE DU PRÉ VICINAL

PLACE DU VIVIER

ROUTE DE PLAISANCE



La première photo date d'avant l'électrification et après la réalisation du groupe scolaire soit les années 1910/1913.



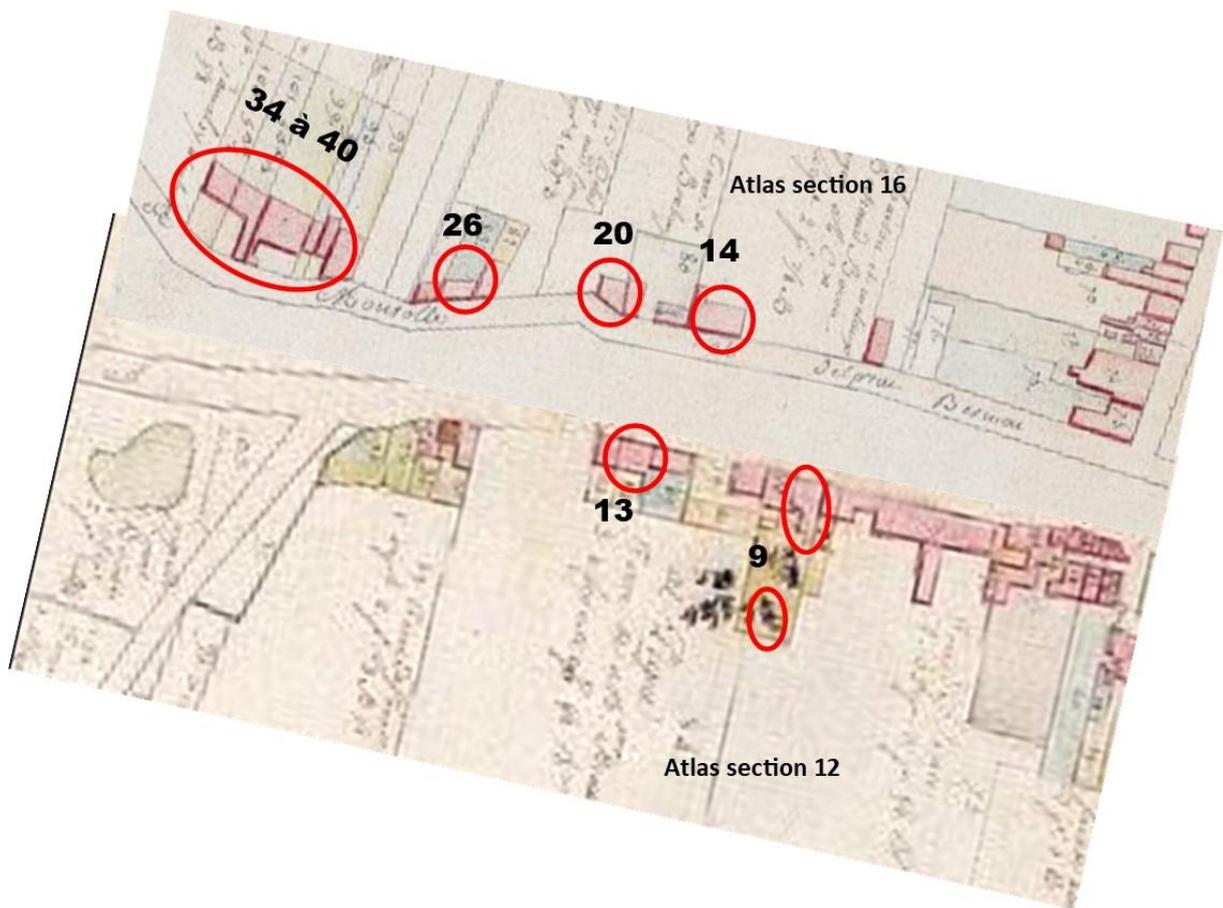
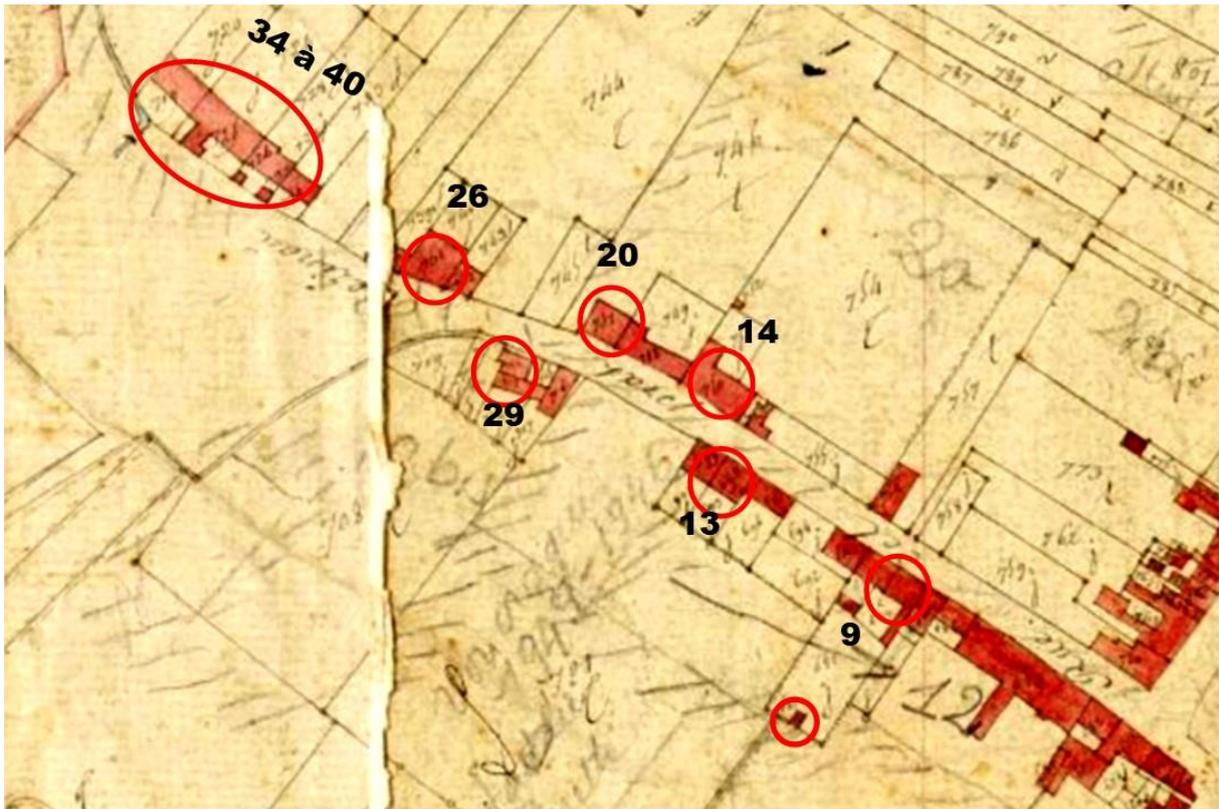
La deuxième photo, en regardant vers le Vivier, est postérieure à l'électrification donc après l'année 1913.



blouch_2

www.delcampe.net

Cadastre napoléonien I Section B

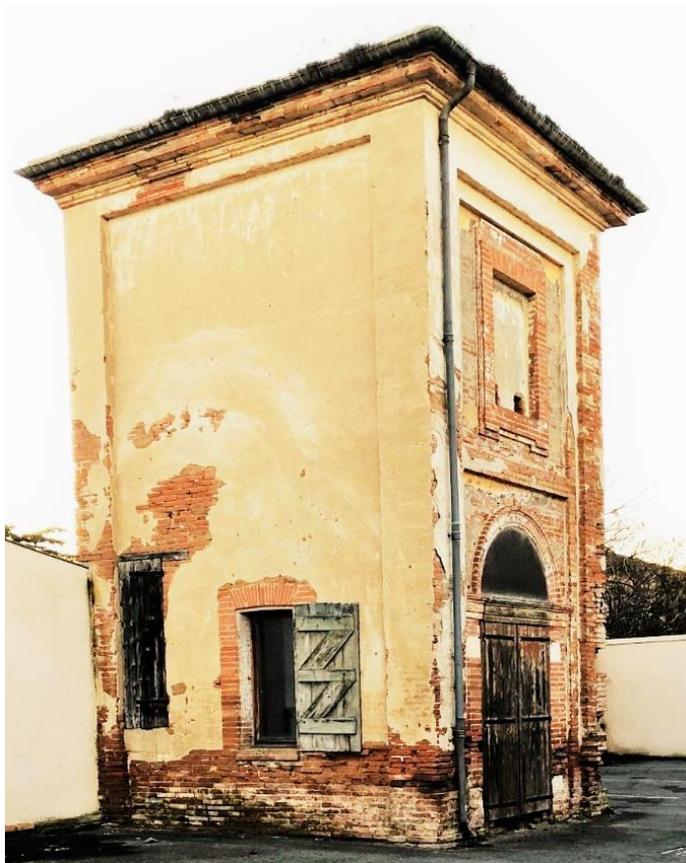




En descendant la rue du Pré Vicinal depuis l'Église, derrière le parking de la place de l'Europe, à l'arrière du n°9, on trouve ce pigeonnier dont le classement en EBP est une évidence. Il est un des trois derniers pigeonniers encore présents à Cugnaux avec celui de la place de la République. On le trouve déjà sur le cadastre napoléonien.

Une restauration semble s'imposer.

L'arrangement parcellaire se retrouve également sur le cadastre napoléonien avec quelques subdivisions.



Note : nous n'avons pas présenté l'ancien groupe scolaire, aujourd'hui Maison de la Solidarité, situé au n°8. Comme élément remarquable de l'architecture de la troisième République (il a été construit en 1907), il est de façon évidente un Élément Bâti à Protéger.

N°9 : on voit cette maison inchangée sur la deuxième carte postale, côté gauche.



N°10 Bas modifié mais étage conservé



N° 13 Rez-de-Chaussée modifié, mais étage rénové dans le respect de l'architecture



N°14



N°20



Corniche au sommet du rez-de-chaussée qui était sous toiture avant l'ajout de l'étage



N° 22



N° 26 Rez-de-chaussée modifiée



N°29



Maison n° 37 Mur pignon côté Vivier



Ensemble urbain n° 34-36-38-40

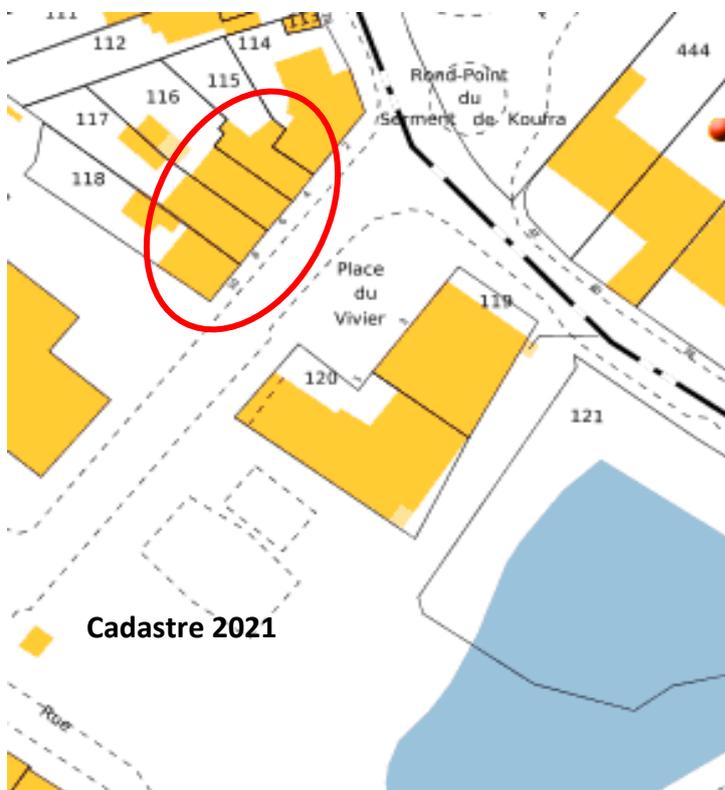




PLACE DU VIVIER Ensemble urbain 10/8/6/4



Atlas an IX
12ème section



Cadastrre 2021

.../...

Maisons 8 et 10 Elles semblent avoir formé une seule bâtisse à l'origine.

Le bâtiment au n°10 a été fortement modifié et perdu de son caractère. Au contraire la maison n°8, avec ses deux pilastres à l'étage, a conservé son authenticité.



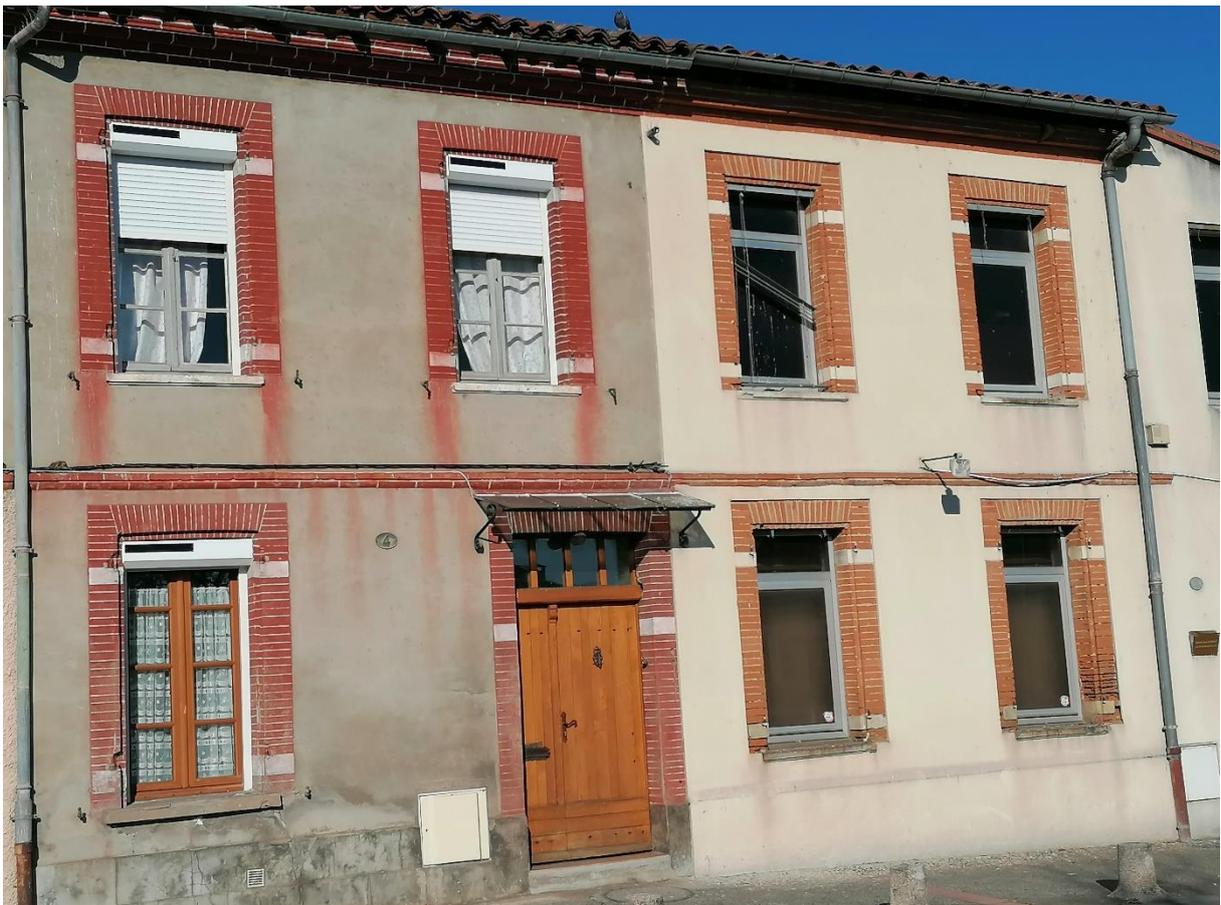
Pilastre



Plaque placée sur l'entrée du N°6.



Maisons 6 et 4 Dans la continuité du n°4 un corps de bâtiment a été rénové.



.../...

Route de PLAISANCE N° 10 et 10b

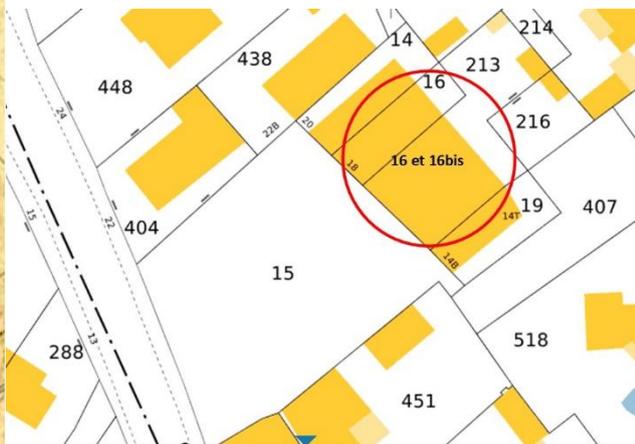
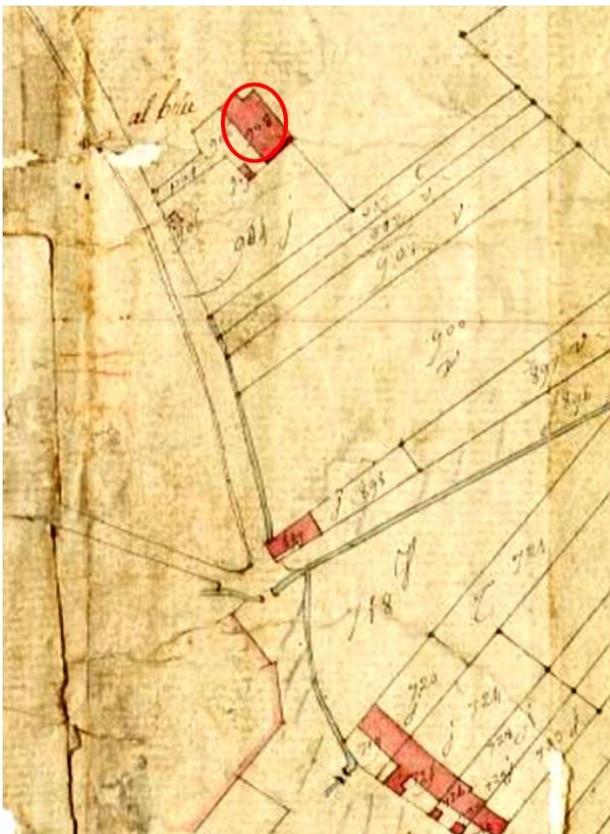
Les bâtiments ne figurent pas sur les cadastre du début du XIXème siècle, mais présentent toutes les caractéristiques « toulousaines ».



Ensemble 10 et 10b



Rue de CEZEROU n°16 et 16b



Le cadastre napoléonien fait apparaître un ensemble au quartier « al bru », en retrait du chemin de Cézérou. De cet ensemble il reste deux maisons au n°16 et 16bis qui ont conservé leurs caractéristiques architecturales. Elles sont bordées par deux constructions récentes et sans qualité particulière.

N°16



N° 16bis



TABLEAU RÉSUMÉ : RUE DU PRÉ VICINAL – PLACE DU VIVIER – ROUTE DE PLAISANCE**RUE de CEZEROU PROPOSITIONS DE CLASSEMENT EN EBP**

N° rue	Type	État	Modifications	Travaux
8	Ancien groupe scolaire CCAS	1		
9	Pigeonnier	3		1-2
9	A	2		1-2
10	A	1	RdC vitrines	
13	A	1	RdC banque	
14	A	1		1
20	A/B	1	Étage ajouté	
22	A	1		
26	A	1	RdC vitrine	
29	A	3		1-2
34/36/38	A ensemble urbain(inclus dans PLUiH 2019)	1		
40	B (inclus dans PLUiH 2019)	1	Appendice rajouté vers rue au n°40	
37	B	1	3 seul mur côté Vivier intact	
PLACE DU VIVIER				
4	A	2		1
6	A	1		
8	A	1		1
10	A	1	Fenêtres	1
ROUTE DE PLAISANCE				
10	B	1		
10b	B	1		
RUE DE CEZEROU				
16	B	1		
16b	B	1	2	

A proximité, au n°8 rue du Vivier, la ferme est classée en EBP dans le PLUI-H 2019.

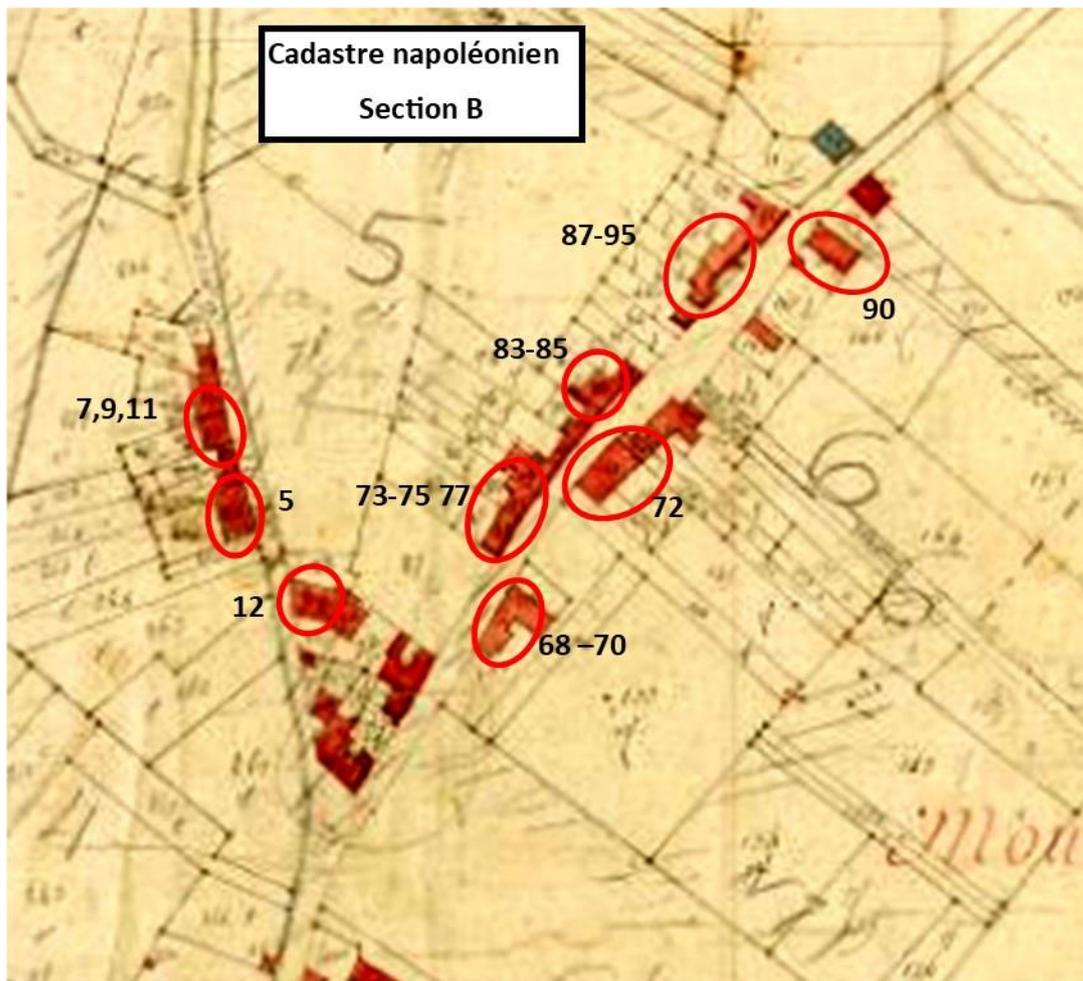
ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS
PETIT-BARRY ET
AVENUE DE TOULOUSE
ZONE GRAND BARRY

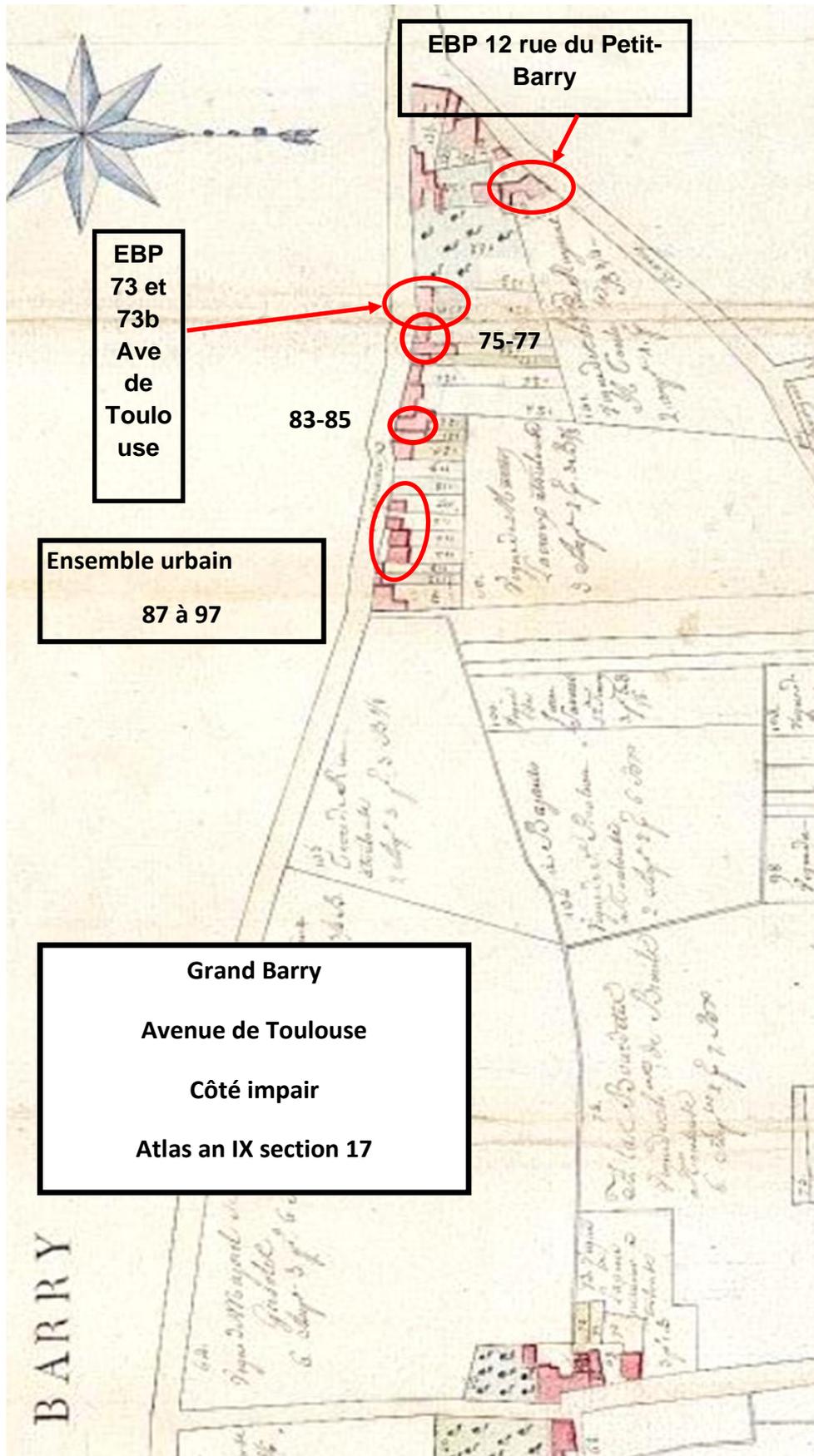


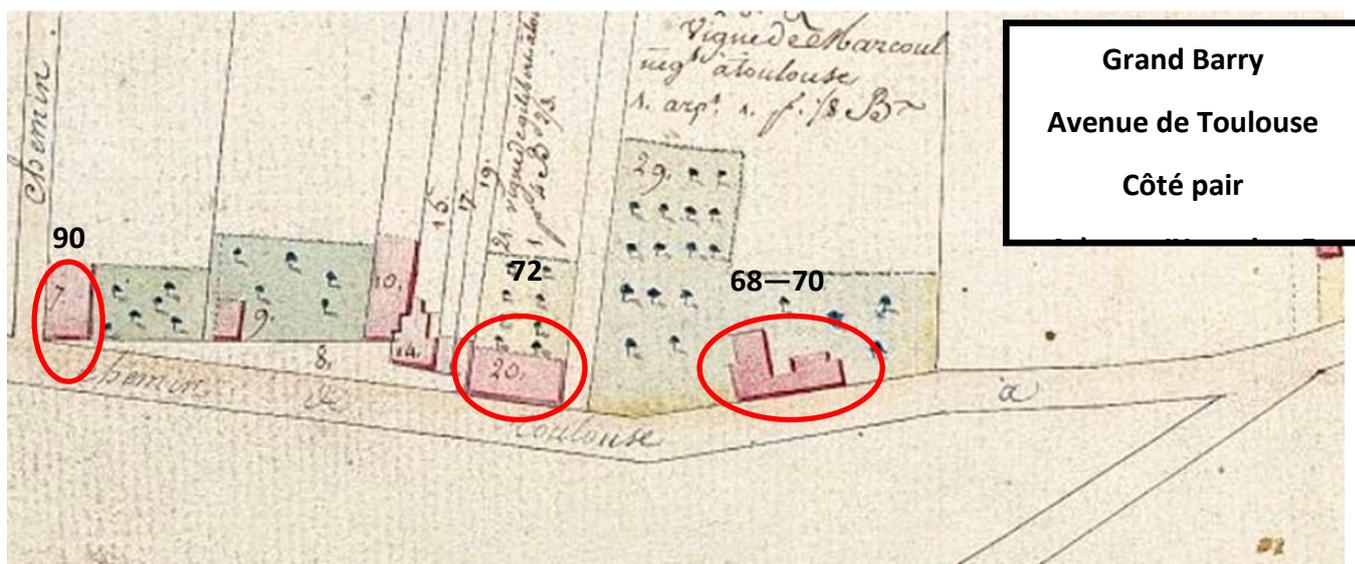
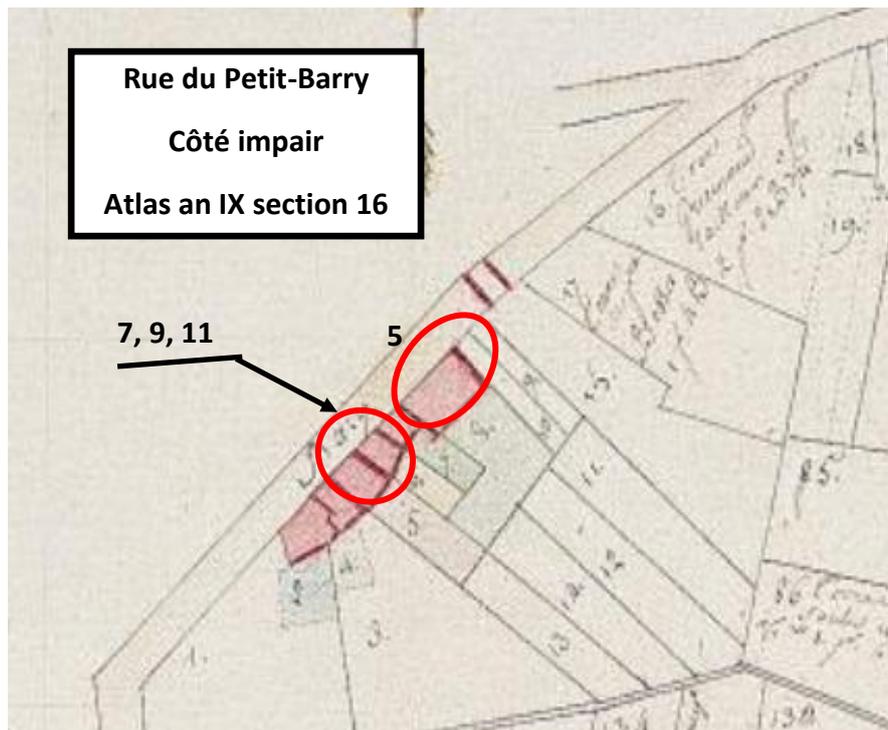
Les quartiers Grand et Petit Barry ont été très peu modifiés au cours des deux derniers siècles, à l'exception de l'immeuble n°101. L'enfouissement des réseaux a même permis de retrouver le paysage ancien comme le montrent ces photos prises au niveau du 71 avenue de Toulouse.











Dans le PLUI-H 2019 sont classées en EBP les demeures du 12 rue du Petit-Barry et celles des 68, 70, 73 et 73b de l'Avenue de Toulouse. Toutefois de nombreuses autres bâtisses sont aussi anciennes et parfois sans modifications et doivent être classées en EBP.

Ainsi la maison du **72 avenue de Toulouse**, avec ses pilastres en briques taillées, sa corniche, la symétrie de sa façade et la qualité de son entretien est un magnifique exemple de maison toulousaine. Plusieurs de ses maisons appartenaient à des bourgeois toulousains et étaient agrémentées de grands parcs que l'on retrouve de nos jours avec des arbres remarquables. La présence d'une noria en parfait état témoigne de la richesse de ce patrimoine.

PETIT-BARRY

N°12 classée en EBP dans le PLUI-H 2019 avec deux dépendances (Orangerie et garage)



N° 5 : ancienne ferme



.../...

Ensemble 7, 9, 11



Nous n'avons pas retenu la maison du N°13 car elle a été fortement modifiée avec l'ajout d'un étage sans respect de l'architecture toulousaine (absence de corniche sous toiture, encadrement des fenêtres.)

Maison n°7



Maisons n°9-
11

Le linteau du portail a été modifié.



GRAND BARRY : Avenue de Toulouse côté pair

Les maisons n° 68 et 70 sont classées en EBP dans le PLUiH 2019.

La maison du 68 est en fait l'ancien chai du 70 qui a été séparé lors de l'ouverture de la rue des Hortensias. Cet ancien chai a été transformée en maison d'habitation pour une partie avec un respect « minimum » de l'architecture toulousaine.

Maison n°68



.../...

Maison n°70 associé à un grand parc à protéger en EVP



Maison n°72

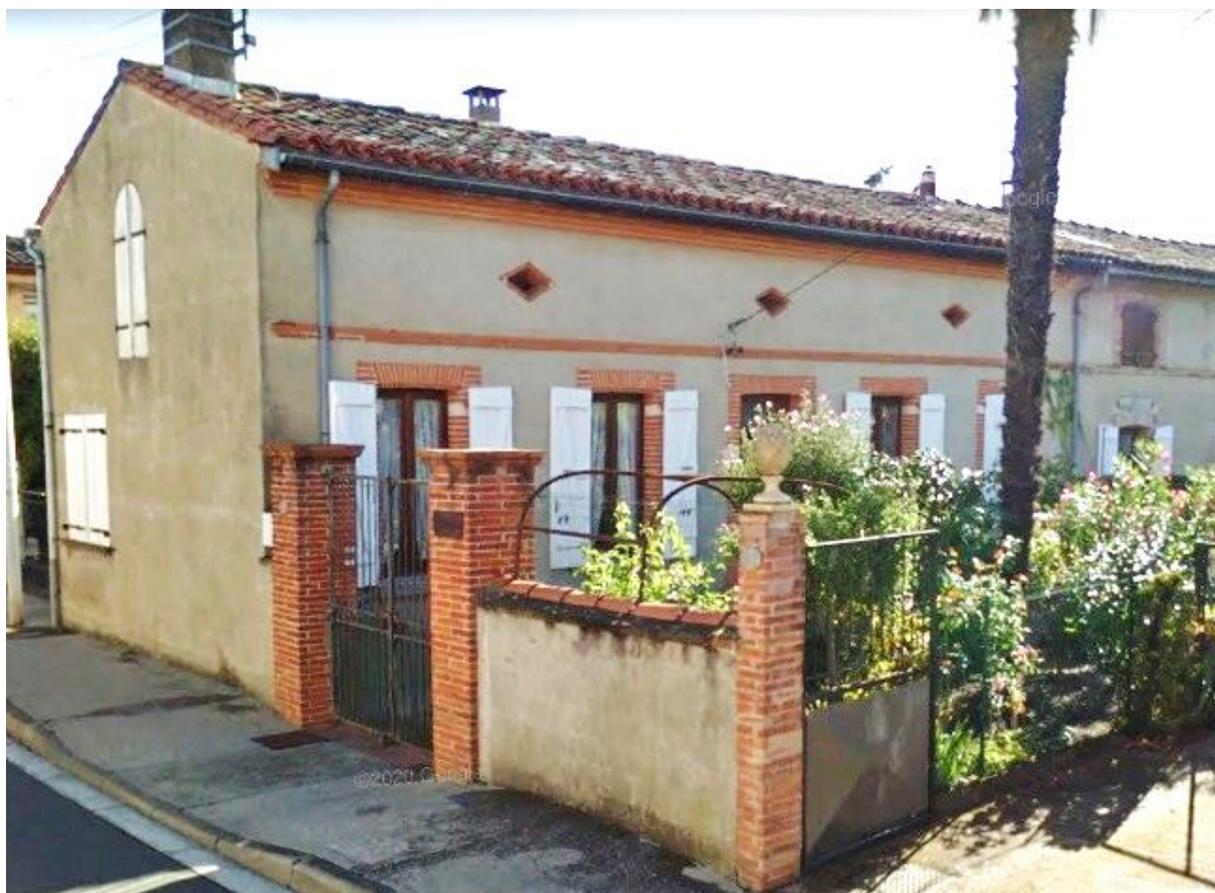


Comme indiqué plus haut cette maison est remarquable et figure sur le cadastre napoléonien, avec son parc à protéger en EVP.

Son parc associé comporte des arbres remarquables et une **noria** qui doit être classée en EBP également.



Maison n°84



Cette maison a été construite postérieurement au cadastre napoléonien au cours du dix-neuvième siècle. Elle présente toutes les caractéristiques de la maison toulousaine.

Maison N°90

Elle figure sur le cadastre napoléonien et est dans un excellent état d'entretien.



.../...

GRAND BARRY : Avenue de Toulouse côté impair

Ensemble 73, 73b et 75

Actuellement seules les maisons du 73 et 73b sont classées en EBP, alors qu'elles ont subi des modifications (ajouts de lucarnes...). Seule la maison du 75 n'a pas subi de transformation.

Maisons 73 et 73b



.../...

Maison n°75



Maison n°77



Maisons n°83 et 85

La maison forme une seule unité sur le cadastre napoléonien.



.../...

Ensemble urbain n°87 à 97



TABLEAU RÉSUMÉ RUE DU PETIT-BARRY et AVENUE de TOULOUSE quartier GRAND BARRY

N° rue	Type	État	Modifications	Travaux
Rue du Petit-Barry				
5	B	1	1	1
7	B	1	1	1
9-11	A	1	1	1-2
12	A Classée EBP avec annexes dans PLUI-H 2019	1	1	
Avenue de Toulouse Grand Barry				
Côté pair				
68	A Classée EBP dans PLUI-H 2019	1	2	
70	A Classée EBP dans PLUI-H 2019	1	1	1
72	A	1	1	
72	norcia	1	1	
84	B	1	1	
90	A	1	1	
Côté impair				
73	B Classée EBP dans PLUI-H 2019	1	2	
73b	B Classée EBP dans PLUI-H 2019	1	2	
75	B	1	1	
77	A	1	1	1
84	A	1	1	
87*97	Ensemble urbain B	1	2	1

ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS

AVENUE DE TOULOUSE CENTRE

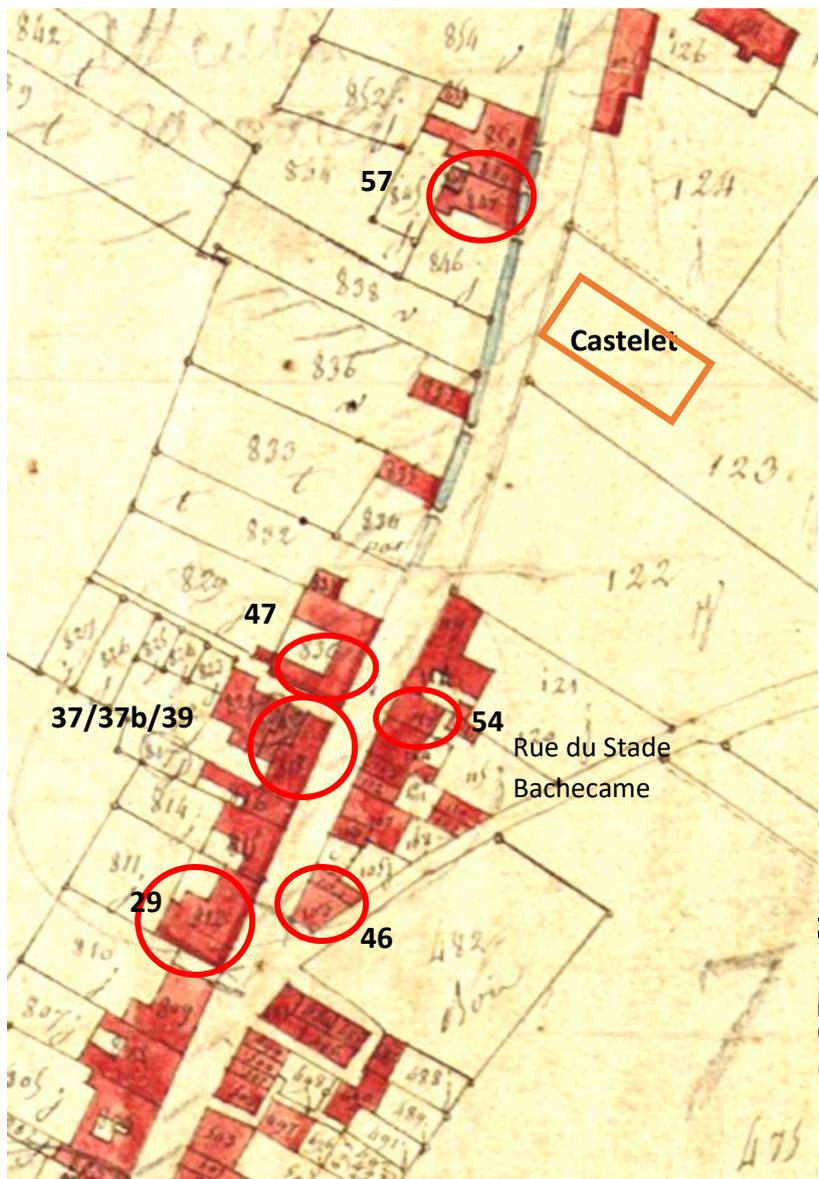


L'avenue de Toulouse, dans la partie centrale de Cugnaux, a globalement peu évolué. La modification substantielle a été la création du groupe scolaire Jean Jaurès avec le parking central et de quatre immeubles pas très bien intégrés pour au moins deux d'entre eux.

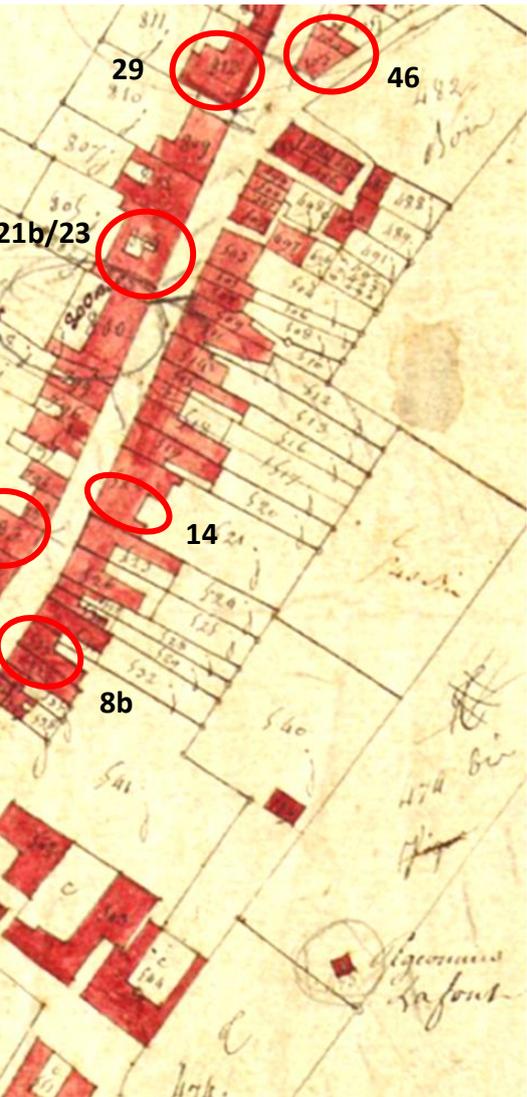




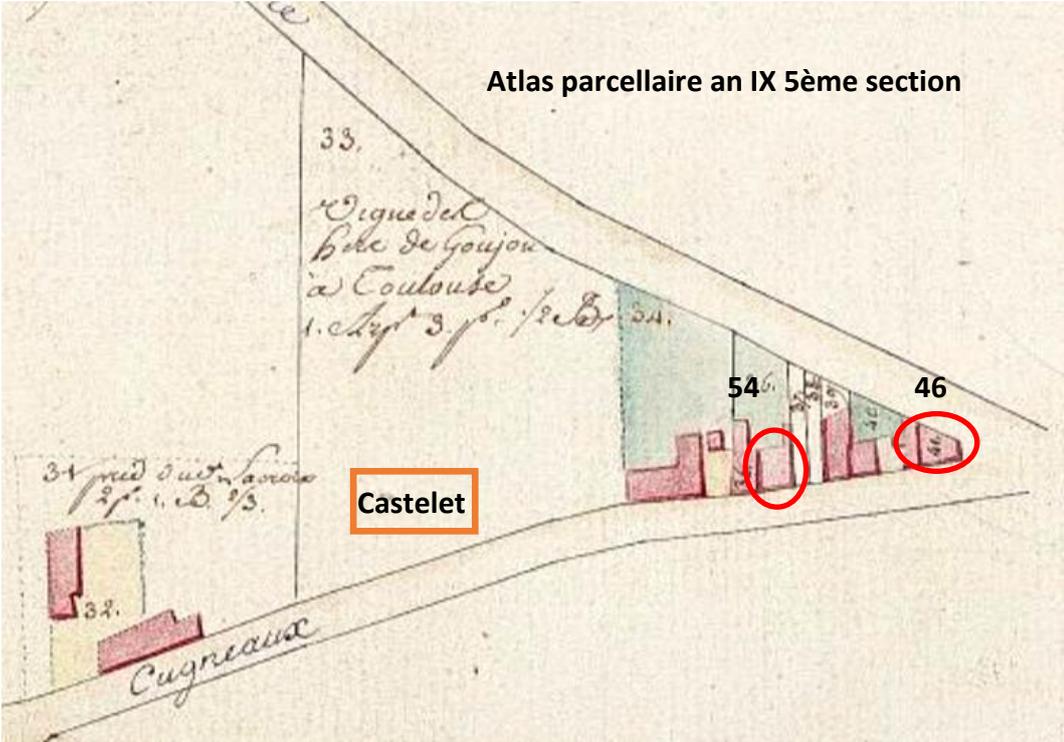
Des maisons ont été surélevées, mais le parcellaire est resté très peu modifié.



Cadastré napoléonien
Section B



Sur l'atlas parcellaire de l'an IX, on constate de petites différences. Donc pendant les dix années qui séparent les deux cadastres il y a eu des démolitions et des reconstructions.





Cadastre 2021

Les constructions côté pair ont été fortement modifiées : ajout d'étages et de vitrines.

Seules les maisons des N°8b,12 et 14 ont conservé toutes leurs qualités.

La rénovation de la boucherie « Molinier » au n°18 est remarquable par la volonté de faire une façade moderne tout en conservant les traits de l'architecture toulousaine.

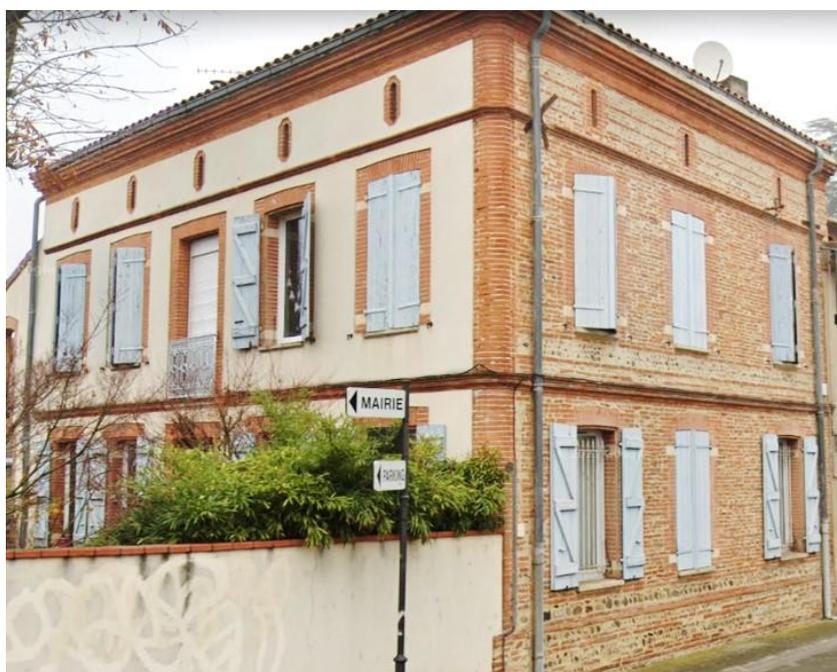
On ne peut pas dire la même chose de la façade du Crédit Agricole au n°10 qui est une véritable agression entre deux maisons toulousaines.

La rénovation du n°1, banque LCL, montre que l'on peut être une banque et respecter le bâti local.



Avenue de Toulouse côté impair en partant du croisement avec la rue du Petit-Barry

Maison n°57



Maison n°47



Maisons n°37/37b/39

Maison modifiée en RdC par la création d'une vitrine



Maison n°35 Cette maison « art-déco » est unique à Cugnaux et nécessite une protection, même avec sa vitrine en RdC.



Maison n°29



Maisons 21/23b Les enseignes, nombreuses, ne cachent pas le caractère toulousain.



Maison n°9

Cette façade, avec ses pilastres « supportant » un arc en plein cintre, a un caractère ostentatoire qui s'inscrit bien dans le paysage de la rue associé au trompe l'œil sur le pignon.



.../...

Maison n°1 LCL

La création des vitrines de la banque avec les linteaux cintrés n'a pas altéré l'ensemble architectural.



Maisons côté pair

Maison n°62 Ce castelet a été construit dans la deuxième moitié du dix-neuvième siècle.

La construction d'une maison de maître ou la modification du bâti résidentiel en castel bourgeois est un acte social et incarne une forme d'occupation de l'espace rural par des populations bourgeoises et citadines.



Maison n°54 La maison est fermée depuis une quarantaine d'années (voir état des volets).



Maison n°46



Maison n°14



Maison n°12



Maison n°8bis



Corniche du 8 bis



TABLEAU RÉSUMÉ : AVENUE DE TOULOUSE CENTRE**PROPOSITIONS DE CLASSEMENT EN EBP**

N° rue	Type	État	Modifications	Travaux
Côté impair		1		
57	A	1	1	1
47	A (EBP dans PLUIH2019)	3	1	1/2
37/37b/39	A (EBP dans PLUIH2019)	1	2	1
35	B	1	2	
29	A	1	1	
21b/23	B	1	1	
9	A	1	2	
1	A	1	2	
Côté pair				
62	A	1	1	
54	A	3	1	1/2
46	A	1	1	
14	B	1	1	
12	A	1	1	
8b	A	1	1	

L'homogénéité du bâti de la rue doit être conservée indépendamment des règles générales du PLUI-H de la zone en évitant de renouveler l'erreur « remarquable » comme le bâtiment du Crédit Agricole au n°10 et en imposant des critères d'insertion (ex : bâtiment Société Générale, boucherie Molinier) et une charte graphique pour les enseignes.



CONCLUSION

ORIENTATIONS ET RÉCAPITULATIF

« Rien ne servirait de protéger le patrimoine bâti si on ne préservait pas les habitants qui y vivent ou y travaillent, si on ne menait pas de front une politique équilibrée du logement, un soutien aux commerces et aux activités, une mise en valeur des espaces publics. Le projet patrimonial est un véritable projet urbain, un projet de développement. Un projet qui doit tenir dans la durée, bien au-delà des mandats électifs. » (réf. 1)

L'inventaire des constructions et « ensembles urbains » que le CHAD propose de classer en EBP dans le futur PLUI-H, inventaire réalisé en accord avec M. Goudal (adjoint à l'urbanisme, à l'habitat et au patrimoine), montre l'importance du patrimoine cugnalais dans son bourg centre. On peut y identifier plus de 80 bâtiments (voir liste récapitulative ci-après). On y trouve aussi bien des maisons de maître que des petites « toulousaines ».

Souvent les maisons « bourgeoises » sont accompagnées de parcs très anciens avec des arbres remarquables, parfois de norias, qui justifient un classement en espace vert protégé (EVP). C'est le cas du 12 rue du Petit-Barry, du 38 rue de la Vieille Église, du 70 et 72 avenue de Toulouse.

Cet inventaire exhaustif n'a de sens que s'il est poursuivi par une réelle politique de protection et de valorisation du patrimoine.

La protection du patrimoine ce n'est pas le bâtiment seul, mais aussi son environnement qui forme le paysage urbain.

Il n'est pas envisageable de retrouver un EBP coincé et écrasé entre deux immeubles de trois étages comme le PLUI-H de 2019 le permettait.

« Le patrimoine est un héritage en mouvement. » (réf 1)

Cela signifie d'améliorer significativement le contenu de feu le PLUI-H de 2019, et également d'améliorer la charte d'urbanisme approuvée le 15 décembre 2022 en s'inspirant de la Charte Qualité (réf 2) qui accompagnait le PLUI-H 2019.

Tout cela doit s'accompagner **d'une politique de protection et valorisation du patrimoine** qui doit comprendre :

➡ - La mise en place d'une Opération façades en direction des EBP dans la zone étudiée pour les façades visibles de la rue (ex : subvention de 30%, plafonnée à 5 000,00€),

➡ - Une amélioration de la charte municipale pour protéger l'environnement des EBP (réf à la charte qualité du PLUI-H) avec **l'instauration d'un périmètre protection** avec contraintes (niveaux notamment),

➡ - La mise en place d'une assistance par un architecte du patrimoine conseil pour accompagner les propriétaires,

➡ - L'instauration d'une charte graphique pour éviter la pollution visuelle des enseignes de tous ordres en centre bourg.

La densification attendue du centre-ville ne doit pas se traduire par une dégradation des paysages urbains, une altération du caractère architectural et un amoindrissement de la qualité de vie des habitants actuels.

Il faut en outre continuer la politique d'identification du patrimoine vernaculaire : norias existantes dans le domaine privé (3 ou quatre), croix, arbres remarquables

Cugnaux Hier Aujourd'hui Demain

(Février 2022)

Note: l'inventaire réalisé ne comprend pas les « monuments classés » cugnalais (Château de la Cassagnère, le Pavillon Louis XVI du domaine Glady) ni les restes de noria dans le domaine public (Manoir, Maurens, Loubayssens et Rachety).

Références :

1 - « PATRIMOINE : bien commun ou chasse gardée » CODEV- Conseil de développement de Toulouse Métropole (Juin 2020)

2 - Charte qualité PLUIH (2019)

RÉCAPITULATIF PROPOSITIONS CLASSEMENT EN EBP

Type	État	Modifications architecturales	Travaux nécessaires
A Bâtiment avec étage	1 Bon	1 Non	1 Façade
B Bâtiment autres	2 Moyen	2 Légère	2 Menuiserie
	3 Dégradé	3 Sévère	

RUE DE LA VIEILLE ÉGLISE				
N° rue	Type	État	Modifications	Travaux
8	A 1	1	1	1
16	B 1 (ex police Municipale)	1	1	
22	A 1	1	1	
26	A 1	3	1	1-2
34	A 1	1	2	
38	A 1+Annexes (inclus dans PLUIH 2019) EVP	1	1	
39	B 1	1	1	
46	B 1	1	2	1
48	B 1	1	1	
AVENUE DE FRANCAZAL				
3	A 1 (inclus dans PLUIH 2019)	1	1	
2/4/6/8	A 1 Ensemble urbain	2	2	1/2

PLACE DE L'ÉGLISE				
N° rue	Type	État	Modifications	Travaux
4	A 1	1		
8-10	A 1	1		1
22	A 1	1	2 portail	
22b	A 1	1		
22	A 1	1		
24	A 1	1		2
26	A 1	1	2 Atelier/vitrine	
Presbytère	A 1	1		
Pigeonnier	B 3	1		
RUE DU PRÉ VICINAL				
8	Ancien groupe scolaire CCAS	1		
9	Pigeonnier B 3	3		1-2
9	A 1	2		1-2
10	A 1	1	2 RdC vitrines	
13	A 1	1	2 RdC banque	
14	A 1	1		1
20	A/B 1	1	Étage ajouté	
22	A 1	1		
26	A 1	1	2 RdC vitrine	
29	A 1	3		1-2
34/36/38	A 1 ensemble urbain (inclus dans PLUIH 2019)	1		
40	B 1 (inclus dans PLUIH 2019)	1	3 Appendice rajouté vers rue	
37	B 3	1	3 seul mur côté Vivier intact	
PLACE DU VIVIER				
4	A 1	2		1
6	A 1	1		
8	A 1	1		1
10	A 1	1	2 Fenêtres	1
RUE DU VIVIER				
8	B 1 (inclus dans PLUIH 2019)	2		1-2
ROUTE DE PLAISANCE				
10	B 1	1		
10b	B 1	1		
RUE DE CEZEROU				
16	B1	1		
16b	B1	1	2	

BARRY : rue du PETIT-BARRY et AVENUE de TOULOUSE				
N° rue	Type	État	Modifications	Travaux
Rue du Petit-Barry				
5	B 1	1	1	1
7	B 1	1	1	1
9-11	A 1	1	1	1-2
12	A 1 Classée EBP avec annexes dans PLUI-H 2019 + EVP	1	1	
Avenue de Toulouse Grand Barry				
Côté pair				
68	A 1 Classée EBP dans PLUI-H 2019	1	2	
70	A 1 Classée EBP dans PLUI-H 2019	1	1	1
72	A 1	1	1	
72	B 3 Noria + EVP	1	1	
84	B 1	1	1	
90	A 1	1	1	
Côté impair				
73	B 1 Classée EBP dans PLUI-H 2019	1	2	
73b	B 1 Classée EBP dans PLUI-H 2019	1	2	
75	B 1	1	1	
77	A 1	1	1	1
84	A 1	1	1	
87*97	Ensemble urbain B 1	1	2	1

.../...

AVENUE DE TOULOUSE CENTRE				
N° rue	Type	État	Modifications	Travaux
Côté impair		1		
57	A 1	1	1	1
47	A 1	3	1	1/2
37/37b/39	A 1	1	2	1
35	B 3	1	2	
29	A 1	1	1	
21b/23	B 1	1	1	
9	A 1	1	2	
1	A 1	1	2	
Côté pair				
62	A 3	1	1	
54	A 1	3	1	1/2
46	A 1	1	1	
14	B 1	1	1	
12	A 1	1	1	
8b	A 1	1	1	



.../...

ANNEXE 1

Éléments Bâti Protégés (EBP) hors centre de Cugnaux inscrits

dans PLUI-H 2019

Impasse Alfred de Musset lieu-dit Cabares	
N° rue	Type
7	A 1



Chemin de la Cloche	
N° rue	Type
18	B 1

La maison de la Cloche ne figure pas sur le cadastre napoléonien. Elle a été construite durant le dix-neuvième siècle après l'acquisition du domaine par la famille de Boyer.

Impasse de la Glassière	
N° rue	Type
10	A Château <u>+EVP à créer</u>



Chemin de Hautpoul	
N° rue	Type
27	A 1



Feuille F1 cadastre napoléonien

Maurens	
N° rue	Type
	A Château 4 éléments



Feuille D cadastre napoléonien

80 Route de Tournefeuille Lieu-dit Dubac	
N° rue	Type
53	A 1 3 éléments Et EVP



Feuille F1 cadastre napoléonien

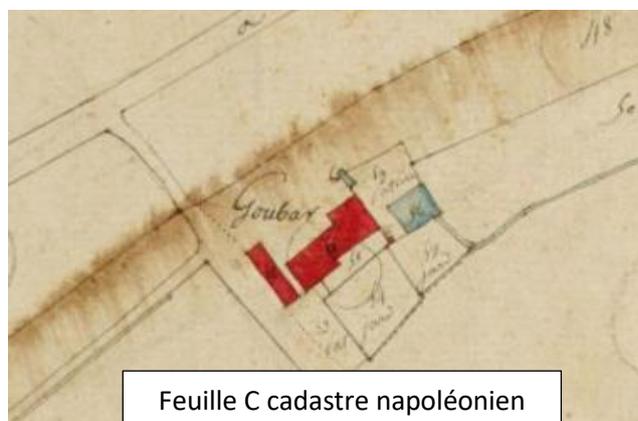
Route de Tournefeuille Lieu-dit Montole	
N° rue	Type
53	A Château

A ajouter pigeonnier B 1



La maison et le pigeonnier
nécessitent des réparations.

Route de Portet Lieu-dit Goubard	
N° rue	Type
1	A1 + EVP



Feuille C cadastre napoléonien

ANNEXE 2



IDENTIFICATION

PROTECTION

PATRIMOINE

VERNACULAIRE

MAISONS XVIIIème

ET XIXème SIECLES

ARBRES REMARQUABLES

NORIAS

Site : <https://le Chad.fr>

Contact : contact@le Chad.fr



IDENTIFICATION ET PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI VERNACULAIRE

ET DES MAISONS « BOURGEOISES » des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles

Le patrimoine bâti vernaculaire est important car il est l'expression fondamentale de la culture d'une collectivité, de ses relations avec son territoire. Il ne s'agit pas seulement des calvaires isolés.

La construction vernaculaire est le moyen traditionnel et naturel par lequel les communautés créent leur habitat en réponse aux contraintes sociales et environnementales.

Partout dans le monde, l'uniformisation économique, culturelle et architecturale, et la densification brutale de l'habitat menacent la survie de cette tradition.

Les bâtiments vernaculaires présentent les caractéristiques suivantes :

- Un mode de construction partagé par la communauté ;
- Un caractère local en réponse à son environnement ;
- Une cohérence de style, de forme et d'aspect ;
- Une expertise traditionnelle en composition et en construction transmise de façon informelle ;
- Une réponse efficace aux contraintes fonctionnelles, sociales et environnementales.

La maison de « bourgeois » s'approprie le style local utilisant les mêmes matériaux et les mêmes méthodes de construction et en le réinterprétant dans une conception plus ostentatoire et cela dès le XVIII^{ème} siècle.

L'efficacité de la protection du patrimoine vernaculaire dépend de l'engagement et du soutien de la collectivité avec une vision globale de l'environnement urbain. L'architecture patrimoniale, vernaculaire, contemporaine, constitue notre environnement quotidien.

Le patrimoine vernaculaire s'exprime rarement par des constructions isolées et il est mieux conservé par le maintien et la préservation d'ensemble (ex : Place de l'Eglise, Avenue de Toulouse zone Grand Barry).

Il fait partie intégrante du paysage culturel. Cette culture n'est pas seulement une culture de la forme, c'est également une culture de la fonction, des moyens. L'architecture vernaculaire est donc « une science du concret » (Levi Strauss).

Par définition, presque, le bâti vernaculaire est durable ... sinon, il ne nous serait pas parvenu.

Mais s'il est durable au sens de la longévité, il l'est également au sens de la « soutenabilité » car il est fondé sur une économie de moyens compatibles avec un développement local (circuit court, briques de Villeneuve). Le climat et les ressources locales dictent les formes, les techniques et les matériaux.

Car ce patrimoine est lié à une architecture traditionnelle, rurale, édifiée avec des matériaux locaux.

A Cugnaux, ils provenaient des « Tuileries » de « Villeneuve-les-Cugnaux ».

Ce patrimoine est une composante de la mémoire et de l'identité du lieu sur lequel il est implanté.

La préservation du patrimoine vernaculaire prend également tout son sens dans un contexte de ville durable.

Pour Cugnaux deux éléments fondamentaux sont à prendre en compte :

- Cugnaux n'était que vignoble comme en attestent **l'Atlas parcellaire de l'an IX/X (1800-1801), le cadastre « Napoléon » de 1808/9** et le mémoire de l'instituteur Théodore Proudhon en 1885.
- Avec la vigne toute une économie s'était développée tonneliers, charrons, forgerons, bourreliers, charretiers ... avec en complément une agriculture d'autosuffisance, notamment autour des grands domaines équipés de norias.

Aujourd'hui si l'on regarde en marchant dans l'avenue de Toulouse, la rue de la Vieille Eglise, la rue du Pré Vicinal, la rue du Petit-Barry, la rue du Vivier on retrouve dans l'architecture des traces bien conservées qu'il s'agit de sauvegarder.

L'Atlas parcellaire et le cadastre « Napoléon » permettent également d'identifier les bâtisses existantes au tout début du dix-neuvième siècle, la plupart datant de la fin du dix-huitième.

Le matériau de construction ne venait pas de loin. Il venait de Villeneuve les Cugnaux (aujourd'hui Villeneuve-Tolosane) qui depuis plusieurs siècles avait des briqueteries sur son territoire.

« Cette industrie locale paraît remonter très haut si l'on en juge par le nombre d'hectares de terrain défoncé à cet effet à trois reprises différentes, ou pour mieux dire, dans trois endroits divers de la localité... Il est permis de fixer l'époque de l'exploitation de la première briqueterie au Vème ou VIème siècle ; celle de la seconde du XIe au XVIe siècle... Les terrains défoncés aux trois diverses époques, mesurent une surface totale de 23 ha pour la plus ancienne, 7 ha pour la seconde et 6 à 7 pour celle en activité. Les communes de Seysses, Frouzins, Villeneuve et Cugnaux y ont toutes eu recours pour leur construction. » (Monographie communale de Villeneuve par l'instituteur Carrère 1885).



Au recensement de 1896, on comptait encore à Villeneuve une famille de briquetiers avec 4 hommes adultes.

« Le mot « brique » n'est arrivé que tardivement à Toulouse, on utilisait le terme « tuile » (teula en occitan) pour désigner à la fois les briques, appelées « tuiles foranes », et les tuiles pour le toit appelées « tuiles canal ». (Toulouse-brique.com)

Les briqueteries étaient désignées du nom de « tuileries ». C'est ce que l'on constate sur la Carte Cassini de la région (levée 1769/1771 et publication 1776) qui recense trois tuileries qui sont contemporaines des nombreux bâtiments cugnais figurant sur le cadastre Napoléon.

« Toulousaines » : les toulousaines sont des maisons suburbaines d'origine rurale. En ville, les premières sont datées de la deuxième moitié du 18^{ème} siècle. La toulousaine constituait historiquement l'habitation des maraîchers de Toulouse. C'est pourquoi le terme de **maraiçhère** est également parfois employé pour désigner ce type de maison (maisons basses, en matériaux locaux, brique ou terre crue). Les toulousaines étaient majoritairement mitoyennes avec un très long jardin à l'arrière. La toulousaine n'avait pas d'étage avec un grenier aéré et éclairé par de petites ouvertures (oculi) rondes, carrées ou en losange.

A Cugnaux on retrouve ce type de construction en divers endroits, mais la culture dominante était la vigne et non le maraîchage. La toulousaine « cugnalaise » est souvent associée à une annexe avec un portail avec linteau en arc surbaissé ouvrant sur le chai ou l'atelier du tonnelier, maréchal ferrant, charron, bourrelier, menuisier



Par ailleurs de nombreuses constructions plus importantes avec étage correspondent à des « maisons de propriétaires » ou des « campagnes » de bourgeois toulousains propriétaires terriens à Cugnaux, identifiés sur l'Atlas parcellaire. Ces maisons de campagne appartenant à des citadins incarnent une forme d'occupation ancestrale de l'espace rural par des populations bourgeoises et citadines.

Elles peuvent avoir été modifiées au 19^{ème} siècle pour améliorer le confort, aménager des parcs, ajouter des bâtiments annexes (orangerie, chai...).

Au XIX^{ème} siècle on vit apparaître également des « castels » bourgeois au sein des campagnes périurbaines. Un exemple remarquable se situe avenue de Toulouse au n°62.

Façades - Murs

De nombreuses façades sont enduites car souvent seules les briques les plus régulières étaient utilisées pour les encadrements et corniches. Pour le remplissage des murs on utilisait les briques cassées et autres chutes en alternance avec des galets avec souvent un liant à base d'argile.

On utilisait également des briques de terre crue séchée (appelées adobe).

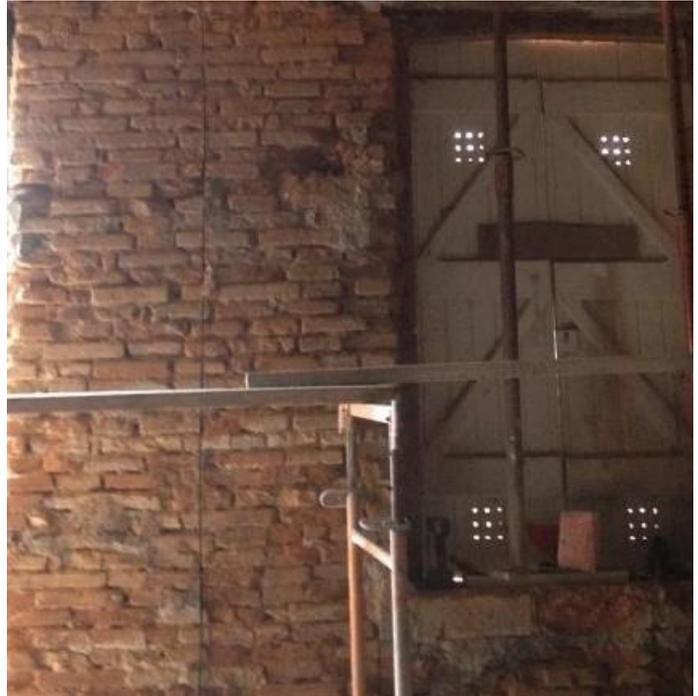
Les murs étaient donc de construction assez hétérogène comme le montrent les photos prises dans une maison cugnalaise du XVIII^{ème} siècle en cours de rénovation en 2017.



Malheureusement souvent les crépis « modernes » à base de ciment ne laissent pas respirer la brique. La rénovation avec des enduits et badigeons à la chaux doit faire partie des opérations de réhabilitation à soutenir.

L'identification permettra de dégager des périmètres de protection pour éviter la destruction du paysage culturel.

A ce jour la plupart de ce patrimoine n'est pas protégé au titre des Eléments Bâti Protégés (EBP – article L151-19 du code de l'urbanisme) dans le PLUIH 2019.



La liste retenue dans le PLU de 2011 et quasiment inchangée en 2019 mérite d'être complétée sur la base d'une approche plus rigoureuse pour la protection du patrimoine vernaculaire et des paysages urbains.

Autres éléments du patrimoine vernaculaire

D'autres éléments du patrimoine comme les **norias** ne sont pas protégés alors que le PLUIH recommande de les protéger.



Noria cugnalaie non protégée et menacée

Il en va de même pour les **arbres remarquables** sur le territoire. Il y en a de nombreux (cèdres, magnolias, chênes, chênes verts).

Un travail de fond collectif, mobilisant les cugnalais, permettra de faire un inventaire aussi exhaustif que possible du patrimoine vernaculaire, d'assurer sa protection et de permettre à Cugnaux de conserver son caractère attractif.



Ref : Charte du patrimoine bâti vernaculaire (Conseil International des Monuments et des Sites)

lechad.fr (février 2021)



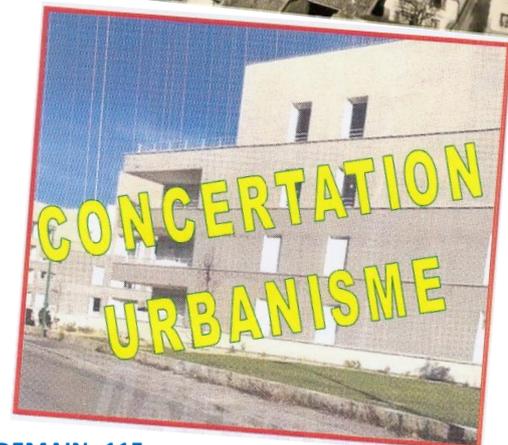
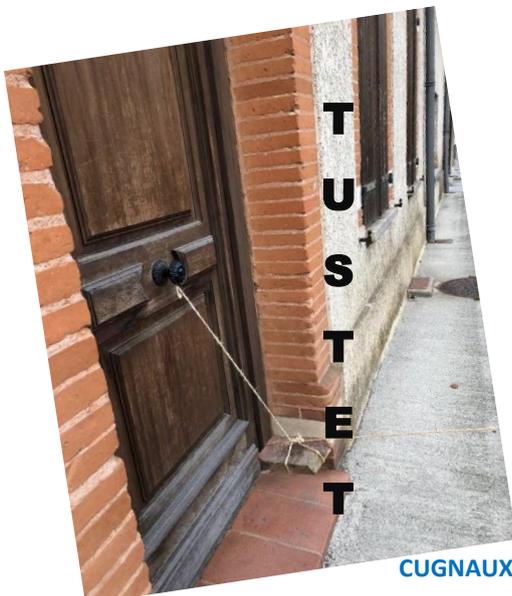
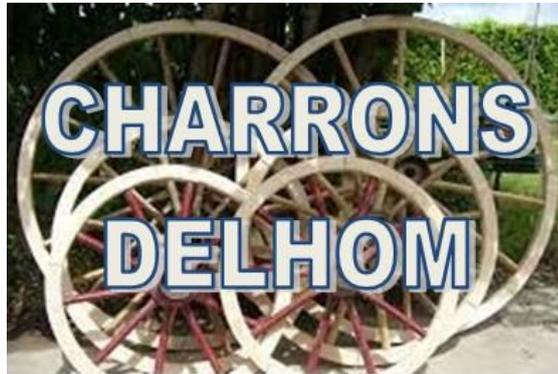
CHAD PUBLICATIONS

CUGNAUX 1870-1908

GUERRE SCOLAIRE ET
LUTTE CONTRE
LA REPUBLIQUE

CIAO ITALIA

L'immigration italienne à
Cugnaux (1921- 1940)





CUGNAUX HIER AUJOURD'HUI DEMAIN

Association de défense de l'environnement, de la qualité de vie et de la biodiversité, en s'appuyant sur l'histoire de Cugnaux et son identité.

Site : <https://lechad.fr>

Contact : contact@lechad.fr