



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Régionale des Affaires Culturelles

**Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine
de la Haute-Garonne**

Toulouse, le 21/06/2023

Le chef de service

à

Madame le Maire

Hôtel de ville
1 rue de la République
31 560 NAILLOUX

*Objet : Transmission de l'Avis ABF / Consultation des Personnes Publiques Associées
sur le projet de PLU arrêté de la commune de NAILLOUX
Proposition de Périmètres Délimité des Abords (PDA)*

Affaire suivie par : Isabelle MOULIS

Ref : 2023/ER/17

Madame le Maire,

En réponse à votre courrier du 30/03/2023 (reçu le 25/04/2023), vous trouverez ci-joint la copie de mon **avis favorable avec réserves** concernant le projet de PLU arrêté en date du 13/03/2023, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées pour la révision du PLU de la commune de NAILLOUX.

Cet avis reprend les observations qu'appelle l'analyse de ce dossier-projet au regard des enjeux patrimoniaux dont j'ai la charge, notamment à travers la préservation et la mise en valeur des Monuments Historiques, le contrôle des espaces protégés et la promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Par ailleurs, je tiens à exprimer mon regret que nous n'ayions pas pu saisir l'opportunité de cette enquête publique pour soumettre conjointement à vos concitoyens le projet de **Périmètre Délimité des Abords (PDA)** pour les 2 Monuments Historiques Inscrits de votre commune : *l'Eglise et le Foyer-Saint-Martin*, mis à l'étude au sein de l'UDAP de Haute-Garonne, dont vous aviez pourtant informé tour à tour mon Adjoint M. Olivier MOURAREAU, et ma collaboratrice Emeline LAJONY.

Il conviendrait toutefois d'envisager de mener cette réflexion en partenariat avec votre collectivité, préalablement à l'organisation d'une enquête publique sur cette nouvelle Servitude d'Utilité Publique, sous l'autorité du Préfet.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.


Eric RADOVITCH

Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine
de la Haute-Garonne
32 rue de la Dalbade
31000 TOULOUSE
05 61 13 69 69





**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Régionale des Affaires Culturelles

**Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine
de la Haute-Garonne**

Toulouse, le 21/06/2023

Le chef de service

à

**Monsieur le Directeur Départemental
des Territoires de Haute-Garonne**

A l'attention de Monsieur Sara SAHUGUEDE
DDT de Haute-Garonne

Service Territorial - Pôle territorial Nord Lauragais
Unité Portage Politique
Grande Agglomération Toulousaine
**Cité Administrative – 2 bd Duportal
BP 70001
31 074 TOULOUSE cedex 9**

Objet : Avis PPA sur le Projet de PLU arrêté de la commune de NAILLOUX

Affaire suivie par : Isabelle MOULIS

Ref : 2023/ER/18

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la commune de Nailloux, vous avez sollicité mon avis par courrier en date du 13/03/2023 concernant le dossier-projet de PLU arrêté, tel que remis au Service Territorial de la DDT de Haute-Garonne.

En réponse à votre demande, veuillez trouver ci-après les réactions qu'appelle l'analyse de ce dossier-projet au regard des enjeux architecturaux, urbains et paysagers dont j'ai la charge, notamment à travers la conservation du patrimoine, le contrôle des espaces protégés et la promotion de la qualité architecturale et urbaine.

Concernant les Servitudes « abords de Monuments Historiques » :

- **Représenter sur le Règlement graphique du PLU l'emprise de la Servitude d'Utilité Publique liée à la protection des abords des édifices inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques** (périmètre du rayon des 500 mètres).

Identifié comme tel dans le Plan de Servitudes, le périmètre des 500 m des deux Monuments Historiques de NAILLOUX (Eglise et Foyer Saint-Martin) devra impérativement être rectifié, l'emprise des Servitudes étant erronée. Il devra également être rajouté sur le règlement graphique du PLU.

Pour le tracé exact de l'emprise de la protection et des informations plus précises au sujet des servitudes, se reporter à l'Atlas des Patrimoines (<http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk>).

- **Différencier sur le Règlement graphique du PLU les Monuments Historiques :**
 - Le **Clocher de l'Eglise Saint-Martin**, inscrit MH par arrêté du 18/11/1926 ;
 - Le **Foyer Saint-Martin**, inscrit MH par arrêté du 11/12/1985.

En terme de zonage :

- **Différencier dans la zone U2 une nouvelle zone U2c correspondant au secteur du coteau sud du bourg**, situé en contrebas du centre ancien, :

Dans le champ de visibilité immédiate des 2 Monuments Historiques, ce secteur participe fortement à la qualité des abords à condition d'exigence en matière d'intégration architecturale et paysagère. L'exposition sud, extrêmement favorable à l'exploitation de l'énergie solaire, impose d'anticiper et accompagner d'éventuels projets d'installation de capteurs solaires et photovoltaïques par des prescriptions appropriées (modalités d'implantation en toiture, modèles, teintes et aspects...).

- **Créer une OAP spécifique pour valoriser les cônes de vue** pertinemment *repérés et protégés* au titre de l'Article L 151-19.

En effet, il convient de donner des principes opérationnels de préservation des cônes de vue remarquables, notamment au travers de prescriptions appropriées.

- **Reprendre l'OAP n°7 sur la zone AU « Le Violon »** en intégrant des orientations concrètes pour assurer une qualité paysagère le long de la RD faisant partie de l'entrée de ville depuis Villefranche-de-Lauragais.

En terme d'éléments de patrimoine à protéger :

- Le projet de PLU arrêté reconnaît l'importance d'éléments du patrimoine bâti, naturel et paysager qui contribuent à la qualité du cadre de vie et du territoire de la commune :

Sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- 35 éléments de petit patrimoine bâti (essentiellement des croix et fontaines),
- des arbres isolés et le double alignement d'arbres menant au cimetière,
- 23 perspectives paysagères « *cônes de vues à préserver* ».

Sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- 16 éléments naturels et paysagers, comprenant essentiellement des jardins, parcs et des zones humides identifiées.

Tout d'abord, il conviendrait de présenter, même brièvement, chacun des éléments protégés, sous forme d'une rapide description, et illustrée d'au moins une photographie.

Par ailleurs, il conviendra de compléter l'ensemble des éléments déjà repérés par :

- L'ancienne **bastide**, qui constitue encore aujourd'hui un quartier tout à fait singulier du fait des spécificités de l'urbanisme médiéval (densité, trame orthogonale...), à conserver, à renforcer et à mettre en valeur ;
- Les **fermes et domaines agricoles** remarquables isolés, dont l'intérêt et la valeur patrimoniale ont été évoqués dans le Rapport de Présentation (pages 91 à 94) ;
- Certains **édifices privés de grande valeur patrimoniale**, et tout particulièrement diverses habitations de notables et maisons de faubourgs implantées le long des voies de communication historiques ;
- Les **arbres isolés** maillant l'agglomération, et tout particulièrement le centre ancien et les secteurs d'équipements publics.

Je vous invite également à saisir pleinement des opportunités offertes par l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour protéger :

- Les **séquences urbaines remarquables** qui caractérisent les **faubourgs**, à mettre en valeur tout particulièrement le long des principales voies d'accès au centre-bourg ;
- Les éléments de paysages que sont **les alignements de platanes qui marquent les principales routes d'accès** en entrée de ville venant de Villefranche, Montgeard, Toulouse, etc., en plus des sujets remarquables déjà repérés.

Enfin, je vous recommande de compléter la liste des « cônes de vue à préserver » sur le centre historique de NAILLOUX par :

- les points de vue remarquables venant de Villefranche-Lauragais (RD 622), en particulier celui qui offre une vue resserrée sur le centre-bourg en arrivant dans le faubourg de Laytié (avenue François Mitterand) ;
- les points de vue remarquables venant de Cintegabelle (RD 43), à proximité immédiate et au cœur de la zone U2 ;
- les points de vue remarquables venant de Montgeard (RD 19), aux abords du Collège.

En terme de transition écologique :

- La production d'**énergies renouvelables** est un véritable enjeu de société qui doit impérativement guider les décisions et les réglementations en matière d'implantation et d'équipements technologiques.

La délimitation de deux zones spécifiquement dédiées (Nenr), issue de la réflexion d'ensemble que vous avez menée, doit être combinée à l'encadrement des modalités de déploiement des dispositifs de productions individuelles par des prescriptions spécifiques dans le règlement écrit. A ce titre, je vous demande de reprendre le positionnement de notre service qui œuvre à **préserver les caractéristiques des couvertures traditionnelles de Toulouse et de sa région** (majoritairement en tuiles), essentielles dans la perception et la mise en valeur de l'architecture locale eu égard à la nature et aux tonalités nuancées du matériau qu'il convient de protéger, tout particulièrement dans le champ de visibilité de l'église, Monument Historique.

Pour ce faire, il conviendra de compléter le règlement du PLU par des prescriptions destinées à conditionner l'implantation de **capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques** à leur compatibilité avec la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et du paysage. En effet, dans la zone U1 du « centre-bourg » et dans la zone U2 « secteur d'habitat résidentiel », *tout particulièrement sur le coteau sud en covisibilité directe du cœur ancien*, il convient d'encadrer le déploiement des équipements qui vont à l'encontre de la tradition et la mise en valeur du patrimoine des toitures, qui ne s'intègrent pas dans le paysage et qui troublent l'unité de la composition architecturale et l'équilibre visuel, tant par leur coloris que par leur brillance, leur réverbération et leur texture.

- Le secteur du bâtiment représentant près de la moitié de la consommation énergétique et près du quart des émissions de G.E.S., dont environ un tiers sont issues du secteur résidentiel, je souhaite également attirer votre attention sur la nécessité de règlementer les interventions de **rénovation énergétique des bâtiments**, dont l'incidence sur l'aspect extérieur des bâtiments peut s'avérer désastreuse.

Les possibilités d'isolation par l'extérieur (ITE), en façades et en toiture, sont à conditionner à un impact visuel très limité, au soin apporté dans l'exécution des travaux et à la compatibilité des matériaux avec le bâti existant.

Les ITE peuvent être envisagées pour les bâtiments construits après 1948 s'ils sont dépourvus d'éléments de décors de façades (modénatures, effets de matériaux, etc.)

Sur les bâtiments antérieurs, il conviendra de proscrire toute intervention ayant un impact sur l'aspect extérieur (surépaisseur extérieure au niveau des façades, surélévation de la toiture, etc.) et d'imposer, lorsque l'isolation est envisageable, la mise en œuvre de matériaux compatibles avec les maçonneries anciennes (proscrire le polystyrène et autres matériaux sans perméance).

- Répondant aux préoccupations croissantes vis-à-vis de la ressource en eau, je souhaite également que soit mieux pris en compte le besoin de **recupérer les eaux pluviales** et de l'encourager, voire l'imposer, dans les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), tant à l'échelle individuelle que collective.

En terme de réglementations / prescriptions :

- Le règlement écrit doit explicitement mentionner la nécessité de se référer et respecter la « **Palette des matériaux et des teintes du Midi Toulousain** », établie par l'UDAP de Haute-Garonne, dûment annexée.

- Il conviendra de rectifier le règlement en clarifiant les prescriptions relatives au bâti existant, notamment ancien à respecter et restaurer, et les constructions nouvelles.

A ce titre, l'emploi de l'expression « en restauration » est maladroit, voire incorrect. De plus, le règlement s'avère incomplet pour les domaines d'interventions pour lesquels sont seulement précisés dans ce cas de figure.

- Enfin, il conviendra de remanier le règlement écrit comme suit et/ou intégrer les prescriptions suivantes (*en bleu*) pour des zones U1, U2 et U2c « coteau sud du bourg », ou *a minima* des zones U1 et U2c.

La différenciation d'une zone U2c « coteau sud du village » permettra d'accompagner l'aspect des constructions et des espaces libres associés, en règlementant notamment les volumétries, les toitures et les possibilités d'intégration de capteurs solaires et/ou photovoltaïques, le traitement des clôtures et la végétalisation de l'ensemble urbanisé.

Reprendre le règlement de la Zone U1 « centre ancien »

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2 FAÇADES, MATERIAUX ET COULEURS

- L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.
 - La couleur des façades doit être conforme à la « *Palette des matériaux et des teintes du Midi Toulousain* » annexée au présent règlement.
- Le blanc est interdit.

Isolation Thermique par l'Extérieur

- La possibilité d'isolation par l'extérieur (ITE) en façades est conditionnée à la fois à un impact visuel très limité, au soin apporté dans l'exécution des travaux et à la compatibilité des matériaux avec le bâti existant.
- Une ITE peut être envisagée pour les bâtiments construits après 1948 s'ils sont dépourvus d'éléments de décors de façades (modénatures, effets de matériaux, etc.). Dans ce cas, elle sera réalisée en harmonie avec l'existant (teintes, finitions).

Sur les bâtiments antérieurs à 1948, toute intervention ayant un impact sur l'aspect extérieur (surépaisseur extérieure au niveau des façades, surélévation de la toiture, etc.) sera proscrite.

Lorsqu'elle est envisageable, l'isolation sera réalisée par la mise en œuvre de matériaux compatibles avec les maçonneries anciennes. Le polystyrène et autres matériaux sans perméance sont proscrits. Les angles et les appuis de fenêtres seront enduits, sans pose de baguettes et sans rajout de plaques ou bandeaux.

2.3 LES OUVERTURES EN RESTAURATION

- Toute modification d'ouverture devra figurer sur un projet d'ensemble intéressant la totalité de la façade.
- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera démolie.
- Le rythme des percements et l'ordonnement des façades seront préservés. Les percements nouveaux peuvent être autorisés s'ils respectent la composition de la façade. Dans ce sens, la réouverture d'anciens percements condamnés pourra être autorisée.
- Les ouvertures auront une proportion nettement verticale. Des exceptions pourront intervenir dans le cas de réhabilitation de bâtiments anciens lorsqu'elles sont justifiées par une disposition ancienne ou originelle, ainsi que pour les portes, garages, vitrines de magasins... sous réserve de présenter une cohérence avec les ouvertures existantes.
- ~~Les fenêtres de toit :~~ à **DEPLACER dans le § « toiture »**

2.4 LES MENUISERIES EN RESTAURATION

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs ferronneries seront dans la mesure du possible **maintenues** conservées et restaurées.
- Le PVC est interdit
- Les volets roulants et leurs caissons apparents sont interdits.
 - Les stores enrouleurs (verticaux et extérieurs) sur les fenêtres sont proscrits.
 - Les stores enrouleurs devront être intégrés à l'intérieur et leur caisson d'enroulement non visibles.
- Les matériaux et les teintes des menuiseries (portes, fenêtres et volets) doivent être conformes à la « *Palette des Matériaux et des Teintes du Midi Toulousain* » annexée au présent règlement.

2.4 LES TOITURES

- ~~En restauration :~~ L'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique.
- Les fenêtres de toit peuvent être autorisées si elles sont en nombre limité et positionnées sur le pan de toiture arrière, non visibles depuis l'espace public, de dimensions n'excédant pas 80x100cm et sous réserve

d'une parfaite intégration dans le plan de toiture.

Production d'énergie renouvelable solaire

➤ Les capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont proscrits. Ils pourront exceptionnellement être acceptés à condition d'une parfaite intégration architecturale et à leur invisibilité depuis les espaces publics et depuis les Monuments Historiques.

Amélioration des performances énergétiques du bâti existant

➤ La possibilité d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) en toiture est conditionnée à un impact visuel très limité, au soin apporté dans l'exécution des travaux et à la compatibilité des matériaux avec le bâti existant.

➤ En cas de toiture **à pente** neuve

➤ Les toitures neuves ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

➤ Les toitures neuves doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employés (terre cuite).

➤ Les couleurs utilisées pour les toitures doivent être conformes à la « Palette des matériaux et des teintes du Midi Toulousain » annexée au présent règlement. Les tuiles de couleur grise ou noire sont interdites.

➤ Les lignes de faitage devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

➤ La pente sera comprise entre 30 et 35%.

➤ Les toitures à un seul pan sont interdites hormis lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser son emprise et pour les abris de jardins.

2.6 LES ELEMENTS RAPPORTES

➤ Les ferronneries* anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.

➤ Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ~~ainsi que les paraboles~~ **non visibles** doivent être rendus **non visibles** sont interdits en toiture ou en façades. Ils devront être positionnés au sol, non visibles depuis l'espace public et intégrés dans un coffrage de même teinte que l'enduit existant en façade.

➤ Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Elles doivent être déposées lorsqu'elles s'avèrent obsolètes.

2.7 LES BATIMENTS ANNEXES*

➤ Les bâtiments annexes, y compris ceux de moins de 20 m² seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

➤ Ils seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages bois ~~sont~~ **peuvent être autorisés**.

2.8 ~~REGLES GENERALES CONCERNANT LES CLOTURES~~ **A REORGANISER comme suit :**

➤ Les clôtures ne sont pas obligatoires.

➤ Les clôtures seront constituées :

✓ **Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document) ;**

✓ **Doublées ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage.** Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public.

➤ Les murs-bahuts sont interdits en limite séparative.

En front d'espace public, un soubassement bâti de 20 cm de hauteur est obligatoire.

➤ Les murs traditionnels existants seront **maintenus conservés** et **entretenus restaurés**.
Les cas échéant, une ouverture pourra être réalisée afin de desservir le fond de parcelle.

- Pour les constructions implantées sur une ou les deux limites séparatives, un ou deux murs pleins en continuité du bâtiment pourront être autorisés du côté du bâtiment non visible depuis l'espace public, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.
- Lorsque l'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement n'est pas possible ou n'est possible que sur une des limites séparatives latérales du fait de la largeur de la parcelle, un mur de clôture reprenant les codes architecturaux traditionnels (hauteur, aspect des matériaux) sera réalisé pour créer l'alignement.
- Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, PVC, etc.) est interdit.
- Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine...) seront autorisés.

III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

3.1. SURFACES EN PLEINE TERRE OU ECO-AMENAGEABLES

- Les revêtements de sols extérieurs doivent être perméables et limités en surface, afin de limiter l'artificialisation du terrain et favoriser l'infiltration des eaux de pluies et privilégier des matériaux de teintes proches des terres et pierres locales pour limiter leur impact visuel

Reprendre le règlement de la Zone U2 « secteur d'habitat résidentiel »,
a minima pour la zone U2c « coteau sud du bourg »
située en covisibilité directe du centre ancien et de ses Monuments Historiques.

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit prendre en compte le caractère du site dans lequel il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante doit présenter une simplicité de volume et des proportions harmonieuses tout en garantissant :

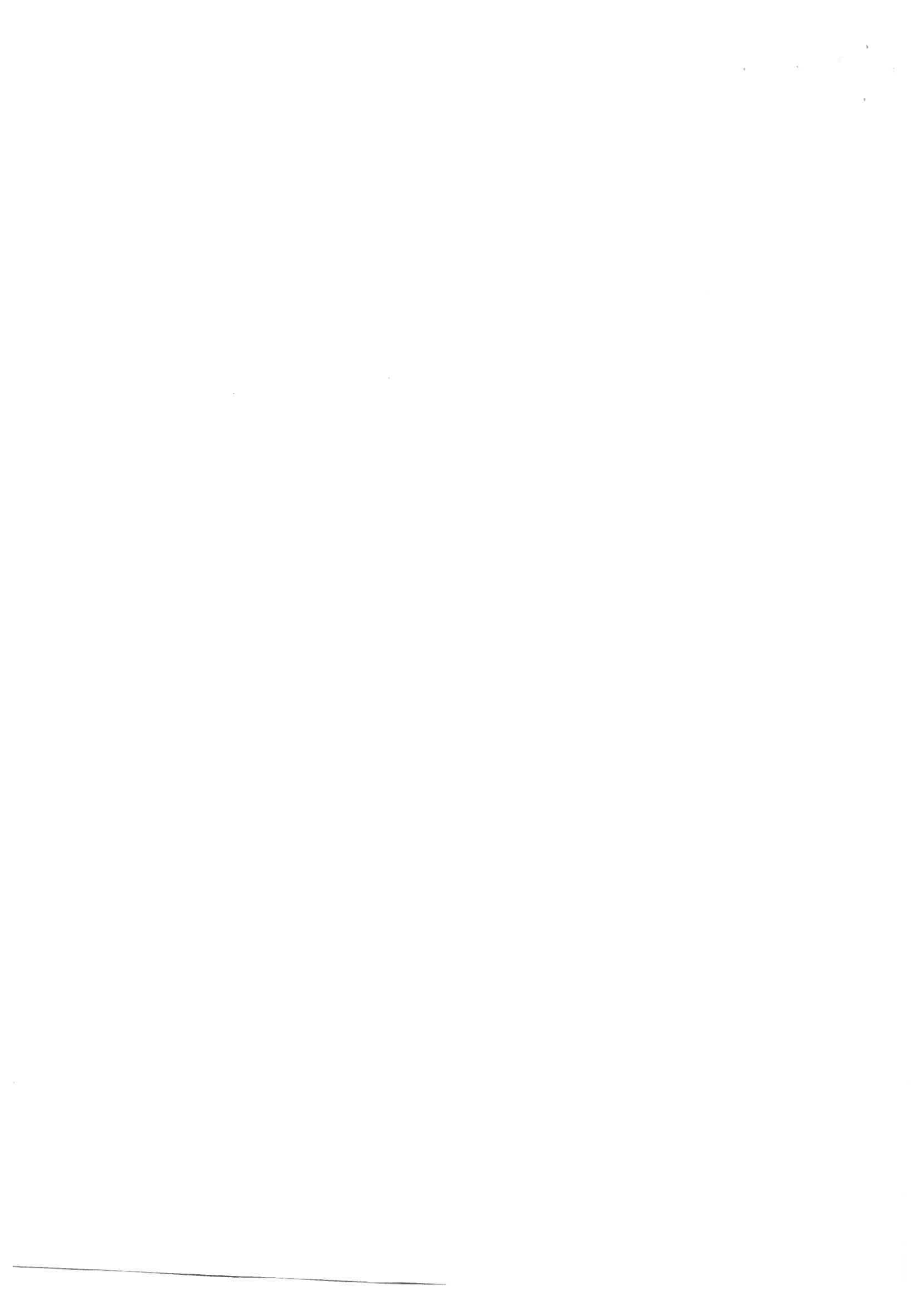
- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages environnants,
- La recherche d'une certaine unité architecturale (forme, volume, proportions, matériaux, couleurs...).

2.1. ADAPTATION AU SOL

inchangé

2.2. FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

- Toutes les façades de constructions neuves ainsi que celles des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
- L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.
- La couleur des façades doit être conforme à la palette des matériaux et des teintes du Midi Toulousain annexée au présent règlement. Le blanc est interdit.
- Afin de rappeler les caractéristiques architecturales anciennes de la commune, il est conseillé de réaliser des



ANNEXE :
Délimitation de la zone U2c « Coteau sud du bourg » à créer

