



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LALBENQUE LIMOGNE

Dossier de modification simplifiée n°1



PLUi APPROUVE	Le 27 novembre 2024
ARRET DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	
ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE	
CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	
DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC	
MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUVEE	

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	4
PARTIE 1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIE.....	5
<i>Rappel des règles relatives aux procédures d'évolution des Plans Locaux d'Urbanismes (Intercommunaux)</i>	5
<i>Les modifications envisagées par le conseil communautaire</i>	5
<i>Justification de l'emploi de la procédure de modification simplifiée</i>	5
PARTIE 2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIE.....	7
<i>Modifications et adaptations mineures du règlement écrit : la forme</i>	7
<i>Modifications et adaptations mineures du règlement écrit : le fond</i>	9
PARTIE 3 JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITÉ DU PROJET DE MODIFICATION	20
1. <i>Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables</i>	20
2. <i>Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale</i>	20
PARTIE 4 LA DOSSIER DE PLUI APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIE.....	21

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Pays de Lalbenque Limogne (23communes) a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 27 novembre 2024. Aujourd'hui certains projets et autres constatations d'erreurs matérielles ou d'appréciation ont conduit à le modifier par le biais de diverses procédures. En effet, en parallèle de la présente modification simplifiée n°1 une autre procédure de modification simplifiée est en cours.

PARTIE 1 | LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Rappel des règles relatives aux procédures d'évolution des Plans Locaux d'Urbanismes (Intercommunaux)

Afin d'être en constante adéquation avec le cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur ou simplement avec les projets de la collectivité, le code de l'urbanisme a prévu plusieurs procédures permettant aux documents d'urbanisme d'évoluer.

Les articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme régissent ces conditions d'évolution au travers des diverses procédures à engager selon l'évolution souhaitée et les incidences de celle-ci sur le territoire en question d'une part, mais aussi sur le projet de PLU(I) approuvé d'autre part.

La modification du PLU(I) est engagée, selon les conditions régies aux articles L.153-36 et suivant dès lors que le Conseil Municipal ou le Conseil Communautaire décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Les modifications envisagées par le conseil communautaire

Cette modification simplifiée intervient après l'approbation du PLUI le 27 novembre 2024. Une évolution du document d'urbanisme est aujourd'hui nécessaire pour permettre de préciser et de rendre plus opérationnel le règlement écrit, que ce soit sur sa forme ou sur la rédaction de la règle.

Ainsi, par arrêté AP/2025/088 en date du 15 juillet 2025, le Président de la Communauté de communes du Pays de Lalbenque Limogne a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLUI.

Justification de l'emploi de la procédure de modification simplifiée

D'une part, en application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les modifications apportées au contenu du PLUi :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

D'autre part, en application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, les modifications apportées au contenu du PLU n'ont pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Ainsi, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, entre autres, les évolutions apportées au PLUI sont menées selon une procédure simplifiée.

PARTIE 2 | LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Modifications et adaptations mineures du règlement écrit : la forme

Afin de faciliter la lecture du règlement écrit :

- Chaque zone fait l'objet d'un onglet dédié avec les règles qui lui sont propre ;
- Un tableau synthétique a été décliné par zone ;
- Dans chaque tableau, chaque sous-destination ne peut faire l'objet que de trois options : *Autorisé*, *Interdit* ou *Autorisé sous conditions* ;

Exemple de tableau synthétique avant modification :

Règles applicables à la zone U

Destination	Sous-destination	Zone Uep	Zone Ubt (bastide)	Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Up	Zone Ux
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	Autorisée	Autorisée sauf sur les linéaires commerciaux identifiés dans le règlement graphique		Autorisée sous réserve de ne pas dépasser 200 m ² .	Les constructions neuves sont interdites. Les extensions et annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient inférieures ou égales à 20 m ²	Interdite
	Hôtel	Interdite	Autorisée	Autorisée		Autorisée	Les constructions neuves sont interdites. Les extensions et annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient inférieures ou égales à 20 m ²	Interdite
	Hébergement touristique	Interdite	Autorisée	Autorisée sauf sur les linéaires commerciaux identifiés dans le règlement graphique		Autorisée	Les constructions neuves sont interdites. Les extensions et annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient inférieures ou égales à 20 m ²	Interdite
	Cinéma	Interdite	Autorisée	Autorisée sauf sur les linéaires commerciaux identifiés dans le règlement graphique		Autorisée	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Autorisée	Autorisée	Autorisée sauf sur les linéaires commerciaux identifiés dans le règlement graphique				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	Autorisée	Autorisée sauf sur les linéaires commerciaux identifiés dans le règlement graphique	Autorisée			
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	Autorisée	Autorisée sauf sur les linéaires commerciaux identifiés dans le règlement graphique	Autorisée			
	Salle d'art et de spectacle	Autorisée	Autorisée	Autorisée sauf sur les linéaires commerciaux identifiés dans le règlement graphique	Autorisée			
	Équipement sportif	Autorisée	Autorisée	Autorisée sauf sur les linéaires commerciaux identifiés dans le règlement graphique	Autorisée			
	Autre équipement recevant du public	Autorisée	Autorisée	Autorisée sauf sur les linéaires commerciaux identifiés dans le règlement graphique	Autorisée			

Exemple de tableau synthétique après modification :

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Ua

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone Ua correspond aux centres-bourgs et centres anciens des villages, ainsi qu'aux hameaux anciens denses des communes qui composent le territoire. Ces secteurs ont une forte valeur patrimoniale et identitaire. Sur la zone Ua, l'objectif est le respect des caractères architecturaux et urbains existants, l'attention aux gabarits, aux toitures, aux aspects, aux alignements, aux implantations.

Le règlement vise ici à assurer :

- Le maintien des formes urbaines et architecturales existantes ;
- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- La capacité de densification tout en maintenant le cadre de vie commun ;
- L'amélioration des fonctionnements de vie au sein de la zone.

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Soumis à limitation d'usage
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Autorisé
Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Soumis à limitation d'usage
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Cinéma	Autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Soumis à limitation d'usage
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Modifications et adaptations mineures du règlement écrit : le fond

Les précisions qui ont été ajoutées au règlement écrit sont les suivantes :

- Afin d'être cohérent, des règles liées à la prise en compte de l'existant ont été ajoutées, notamment pour nuancer les règles de hauteur, de palette de couleur, enduits, etc. afin d'éviter que les futures annexes soient en contradiction évidente avec la construction existante.
- Pour les commerces sera considéré la surface de vente et non la surface de plancher.
- Il y aura une différenciation des règles selon qu'il s'agisse de :
 - Rénovations ou de constructions nouvelles ;
 - Constructions principales ou annexes et extensions
- Il sera précisé que toute démolition sera subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir et que toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.
- Des dérogations seront ajoutées pour :
 - La question de l'alignement sur l'emprise publique : exigée seulement sur un côté si plusieurs côtés de la parcelle sont sur l'emprise publique ;
 - Les ouvertures et le rapport hauteur/largeur : les baies vitrées seront autorisées si elles ne donnent pas sur l'emprise publique ;
 - Les établissements publics ne sont pas soumis aux règles spécifiques
 - La question de l'isolation par l'extérieur : sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique
 - Ajout des cas d'exemption pour les pergolas, carports, vérandas
- Simplification de la règle pour le calcul du terrain d'assiette avec l'emploi de la notion de surface par habitation
- Pour le nuancier des fourchettes de RAL remplacent la liste des RAL existants afin de ne pas interdire certaines nuances semblables
- Concernant la récupération des eaux pluviales, une règle concernant les constructions neuves sera ajoutée.
- Concernant le stationnement, des règles plus cohérentes avec l'existant seront ajoutées.
- Un lexique a été ajouté afin que le règlement soit plus lisible et ainsi éviter des confusions.

Ces modifications ne changent en aucun cas les possibilités de constructions. Les ajouts sont des reformulations permettant de mieux appliquer la règle.

Les évolutions apportées au règlement écrit sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

Ajouté

Articles

Ua2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Cas des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière**

L'extension des constructions à usage d'exploitation agricole est autorisée pour celles existantes à la date d'approbation du présent PLUI. Pour être autorisée, une extension doit respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Le projet ne devra pas dépasser 150m² d'emprise au sol, construction existante et extension comprise ;
- L'extension ne devra pas dépasser une superficie supérieure à 20% de l'existant ;
- Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI ;
- L'extension ne devra pas avoir vocation à abriter des animaux d'élevage.
- L'ensemble des constructions nécessaires à la diversification agricole est autorisé sous réserve de sa complémentarité avec l'activité principale.

- **Cas des constructions à usage de commerce et activités de services**

La construction à usage de commerce et activités de services, pour la sous destination « Artisanat et commerce de détail » est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 300m² de surface de vente. Ce seuil est porté à 1000m² sur les communes de Lalbenque et Limogne en Quercy.

2.2 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

- **Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

- **Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Ua3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le règlement graphique identifie les secteurs à l'intérieur desquels le changement de destination des rez-de-chaussée pour une destination autre que celle de commerce ou d'activité est interdit. Seul un changement de destination permettant de réaliser un accès à un logement ne disposant pas d'un accès propre pourra être autorisé sous réserve d'être clairement justifié.

Ua4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

- **Hauteur autorisée**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Dans le respect de l'architecture dominante de type « Quercy Blanc » ou « Causse de Limogne », la hauteur du volume principal de la construction principale ne pourra être inférieure à 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Les pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

- **Cas particuliers n°1**

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m au faitage ou 3m à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

- **Cas particuliers n°2**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

- **Règles spécifiques**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les constructions réalisées en deuxième rideau, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement imposée ;
- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec l'espace public, dans ce cas, seul l'implantation sur une emprise publique est obligatoire ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation sous réserve de ne pas empiéter l'espace public ;

- **Surface par habitation**

Les surfaces par habitation de la zone Ua sont fixées à 600m² de terrain par logement. La règle s'applique donc à partir de la construction sur un terrain au moins égal à 1200m² et proportionnellement en suivant.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règles spécifiques**

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUI qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les constructions réalisées en deuxième rideau, l'implantation sur une limite séparative n'est alors plus obligatoire ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle ;
- Pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur. Dans ce cas le recul obligatoire pourra être réduit de la distance nécessaire à la mise en place de l'isolation ;
- [...]
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle ;

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum. Ce recul ne s'apprécie qu'entre deux logements séparés mais pas pour un logement et son ou ses annexes. La réalisation d'annexes ne devra pas compromettre l'application des règles de surface par habitation.

Ua5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

5.3 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales ainsi que les vérandas de moins de 40m², les pergolas et les carports sont exemptées des règles ci-dessous à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.4 Cas spécifiques des rénovations

Les réfections, réhabilitations, rénovations et surélévations doivent être réalisées de manière à préserver les éléments identitaires de l'architecture traditionnelle vernaculaire qui seraient présents sur la construction existante. Les rénovations et surélévations seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal ou en respectant les règles édictées pour la construction neuve. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle vernaculaire. Pour exemple, en est notamment exclu la rénovation d'une toiture en fibrociment gris. Les éléments de précision sont indiqués ci-après.

- **Toitures :**

- Les couvertures en chaume, en bois, en tuile plates ou canal, devront être rénovées à l'identique ;
- Il est admis des dérogations dans le cas de la rénovation de granges agricoles dont la couverture implique plus de 200m² de surface. Dans ce cas, l'utilisation de bac acier est aussi autorisé ;
- Doivent être conservés, lors des travaux de rénovation, les génoises simples ou doubles réalisées à partir de briques foraines ou de tuiles canal, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les chapeaux de cheminée en grande lauze posée sur des quilles en pierre, les éléments de décors muraux (bandeaux de décorations, encadrements, chaines d'angle, corniches) et les éléments de décors sur toiture (épi de faitage, antéfixe).

- **Façades :**

- Le traitement des façades devra être conforme aux dispositions d'origines, sauf dans le cas de façade ne respectant pas les principes énoncés pour le traitement de celles des constructions neuves ;
- Le respect de l'ordonnement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels ;
- Les façades en pierre de taille doivent rester apparentes et doivent être rejointoyées au mortier de chaux dans le ton de la pierre utilisée ;
- Les maçonneries de moellons doivent être enduits ;
- Les enduits doivent être réalisés à la chaux aérienne ou faiblement hydrauliques. Les chaux préformulées non naturelles sont interdites. Cette disposition ne s'applique que si l'enduit initial est ainsi réalisé ;
- L'isolation par l'extérieur doit respecter les éléments apparents de construction traditionnelle, notamment de modénatures ou d'encadrements des ouvertures.

- **Ouvertures :**

- Les ouvertures comportant des ouvertures à la française et/ou des petits bois devront être rénovées à l'identique ;
- La modification ou le percement d'une nouvelle ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ;

5.5 Cas spécifiques des constructions neuves

- **Toitures**

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m² :

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- La couverture devra avoir un aspect et une couleur compatible avec celle du volume principal. Les couleurs autorisées des tuiles et bacs acier sont détaillées dans le nuancier d'application conforme joint en annexe du présent règlement.

- **Ouvertures**

Forme :

- Les ouvertures sont plus hautes que larges dans des proportions 2/3-1/3 (la hauteur doit être au minimum deux fois plus grande que la largeur), en référence au bâti ancien. Des adaptations pourront être envisagées sous réserve de préserver l'harmonie générale des façades de la construction. Cela est notamment le cas pour la pose d'une baie vitrée posée au sol ne donnant pas sur espace public ;

- **Façades**

Traitement :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels les blocs de béton ou briques de construction est interdit ;
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, dans ce dernier cas uniquement en encadrement d'ouvertures, les façades devront obligatoirement être enduites ;
- Pour l'extension des constructions existantes, les volumes secondaires et les annexes uniquement, les façades d'aspect bois sont autorisées. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits.

- Les façades d'aspect métallique sont interdites sauf pour les abris de jardins dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m².

UA9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.3 Assainissement des eaux pluviales

- **Récupération des eaux pluviales :**

Pour chaque construction neuve à usage d'habitation neuve, un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 2000 litres devra être réalisé.

LES MODIFICATIONS DE REDACTIONS CI-DESSUS SE DECLINENT DANS L'ENSEMBLE DES ZONAGES SAUF EXCEPTIONS SUIVANTES :

Ub4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

- **Règle générale en cas d'implantation de retrait**

L'espace restant entre une limite séparative et la construction principale (hors annexe) à implanter ne pourra avoir une distance supérieure à 10m. Ce recul maximal ne s'applique plus si une construction principale existe déjà sur l'unité foncière dans cette bande d'implantation. Le recul maximal s'applique à un point de la construction ;

- **Surface par habitation**

Les surfaces par habitation de la zone Ub sont fixées à 1000m² de terrain par logement. La règle s'applique donc à partir de la construction sur un terrain au moins égal à 2000m² et proportionnellement en suivant.

Uc4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

- **Surface par habitation**

Les surfaces par habitation de la zone Ub sont fixées à 1500m² de terrain par logement. La règle s'applique donc à partir de la construction sur un terrain au moins égal à 3000m² et proportionnellement en suivant.

Up2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Cas des constructions à usage d'habitation**

Seules les extensions, aménagement de l'existant et les annexes des habitations existantes sont autorisés.

Up4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

- **Hauteur autorisée**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut, sous réserve que celui-ci ait une destination d'habitat.

Ubt2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.3 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude ou d'une prescription

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexés au présent PLUi.

Ubt4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.4 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation

Les constructions autorisées, à l'exception des annexes pour laquelle la règle ne s'applique pas, devront être distantes d'un minimum de 6m ou être accolées.

Ux2/AUx 2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Cas des constructions à usage de commerce et activités de services**

Les constructions à usage « d'artisanat » sont autorisées sans limitation de surface. Les constructions à usage de commerce et de « commerce de gros » sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 1000m² de surface de vente.

Ux5/AUx 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.5 Façades

- **Règle spécifique :**
 - Les couleurs permettant d'identifier les structures implantées sont autorisées sous réserve de ne pas occuper plus de 20% de la superficie totale de la façade ;
 - Les superstructures implantées en toitures sont interdites.

5.6 Clôtures

- **Règle de hauteur :**
 - La hauteur totale de toute clôture ne pourra dépasser 2m de hauteur ;
 - La hauteur maçonnée ne pourra dépasser 1,20m de hauteur ;
 - Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m le long des voies à grandes circulations ;
 - Il est admis une hauteur maximale bâti de 2m sur les limites séparatives sous réserve d'une longueur maximale de 10m par limite séparative.
- **Règle de composition :**
 - La clôture sera ou non composée d'un mur maçonné ;
 - L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;
 - Les murs maçonnés ne peuvent être complétés que par des barreaudages ou grillages. Les barreaudages doivent être ajourés ;
 - Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.
- **Règle d'aspect :**
 - Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
 - Les barreaudages devront reprendre les teintes des menuiseries.
 - Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleurs vertes, grises ou noires.

Ux7 STATIONNEMENT

- **Constructions concernées :**

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de plus de 100 m² ;
- les changements de destination de constructions existantes

- **Obligations de réalisation de stationnement :**

Il sera possible de réaliser plus de stationnement dans le cas de l'utilisation de revêtements perméables. Hormis dans le cas de l'utilisation d'abris photovoltaïques, il sera planté un arbre pour quatre stationnements à minima.

Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Le nombre de stationnement à réaliser :

- Activités industrielles, entrepôts et bureaux : 1 place de stationnement par poste de travail ;
- Artisanat et commerce de détail et commerce de gros : 1 place de stationnement par poste de travail
- Bureaux et services : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher.

AUa2/AUb2/AUc2/AUx INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.5 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document. Aucun projet ne pourra être accepté s'il ne respecte pas les densités minimales prescrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.

AUa2/AUb2/AUc2/AUx STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à vocation d'habitat.

7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m² de surface de vente ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 25 m² de surface de restaurant.

7.3 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée par tranche de deux lots ou logements réalisés.

A2/Ap2/Ast2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

- **Édification de clôture**

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole.

2.3 Extension des constructions à usage agricole

L'ensemble des extensions d'une construction à usage agricole réalisé depuis l'approbation du PLUI ne devra pas dépasser 30% de la superficie de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUI.

2.4 Extension des constructions à usage d'habitation

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLUI ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUI sans dépasser 250m² de surface de plancher au total.

2.5 Annexes d'habitation

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20m² par bâtiment. Pour les piscines cette surface n'est pas règlementée. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 150m² maximum. Les annexes ne pourront pas être aménagées afin de recevoir une nouvelle unité de logement.

2.6 Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé vers les sous-destinations suivantes :

- Logement ;
- Hébergement ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- L'ensemble des sous-destinations de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau ;
- Entrepôts.

AS/AP5/AST5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.8 Clôtures

- **Cas de murets de pierre naturelle :**

Les murets en pierre seront conservés ou rénovés à l'identique. Il est admis une dérogation lorsqu'un accès est nécessaire pour l'activité agricole

N2/NP2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.3 Extension des constructions à usage agricole

L'ensemble des extensions d'une construction à usage agricole réalisé depuis l'approbation du PLUI ne devra pas dépasser 30% de la superficie de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUI.

2.4 Extension des constructions à usage d'habitation

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLUI ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUI sans dépasser 250m² de surface de plancher au total.

2.5 Annexes d'habitation

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20m² par bâtiment. Pour les piscines cette surface n'est pas règlementée.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 150m² maximum.

Les annexes ne pourront pas être aménagées afin de recevoir une nouvelle unité de logement.

2.6 Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de protection de la nature, des paysages et des sites. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé vers les sous-destinations suivantes :

- Logement ;
- Hébergement ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Entrepôts.

DEFINITIONS

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Exploitation agricole : Il s'agit des constructions nécessaires à l'agriculture. Le règlement vise les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation) et les autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, stabulations,

bergeries...). La destination agricole comprend donc les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Des constructions qui ne relèvent pas de la destination agricole peuvent également être nécessaires à une exploitation agricole, tels des locaux commerciaux ou des ateliers de préparation et de conditionnement. Les exploitants peuvent édifier de nouvelles constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole mais elles doivent rester nécessaires à l'activité agricole. Des constructions disposant d'une destination non agricole peuvent donc être implantées en zone A à la condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et disposent d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation. Le logement de l'exploitant est apprécié selon le même principe.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Servitude d'utilité publique : Les servitudes d'utilité publiques constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- Soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- Soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- Soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général. Contrairement aux servitudes d'urbanisme – limitations administratives au droit de propriété qui trouvent leur fondement dans le code de l'urbanisme – elles ne trouvent pas leur fondement dans le code de l'urbanisme, mais dans un texte spécifique établi en application d'une législation elle-même spécifique, indépendamment du code de l'urbanisme. Les SUP sont instituées par des lois ou règlements particuliers.

Prescription : Les prescriptions sont des éléments à prendre en compte dans tout projet de construction. Ils concernent notamment les reculs par rapport aux voies à grande ou des préconisations d'isolation notamment acoustiques.

Mitoyen : Qui est sur la limite commune de deux propriétés contiguës.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Double rideau : Il s'agit d'une construction réalisée à l'arrière d'une autre donnant sur voie publique.

Alignement : Limite entre l'espace public (la voie, le trottoir, le bas-côté) et privé (la parcelle).

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Superficie exploitable : la superficie exploitable est ici considérée comme l'espace résiduel pouvant servir pour une autre construction à usage d'habitation.

Limite séparative postérieure (de fond de parcelle) : Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. Une limite latérale est la limite entre

deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

Façades : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Contigüe : Il faut ici entendre la définition « accoler à ».

R111-23 du code de l'urbanisme : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Gabion : Un gabion est en génie civil un casier, le plus souvent constitué de solides fils de fer tressés et rempli de pierres non-gélines, utilisé dans les travaux publics et le bâtiment pour respectivement construire des murs de soutènement, des berges artificielles non étanches ou décorer une façade nue ou des aménagements urbains.

Chien-assis : Un chien-assis est à l'origine une lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente, couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit, destinée à assurer principalement une fonction de ventilation. Le chien assis est l'équivalent d'une lucarne retroussée ou « demoiselle ». Il ne doit pas être confondu avec la lucarne rampante comportant un rampant unique de pente plus faible mais de même sens que celle du toit principal. Le terme "chien-assis" est maintenant communément employé pour désigner une lucarne à baie carrée et présentant une toiture à deux pentes et faîtière horizontale.

Lucarne : Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

Débord de toit : Le débord de toit est la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une maison.

Gouttière : Canal fixé à la base de l'égout d'un toit pour recevoir et canaliser les eaux pluviales.

Descente de toit : Une descente ou descente d'eau pluviale ou tuyau de descente (est un tuyau de section circulaire, carrée ou rectangulaire, en général vertical qui relie la naissance d'une gouttière ou d'un chéneau à un réseau de collecte d'eaux pluviales.

Brique foraine : La brique foraine, dite aussi brique toulousaine, est une brique de terre cuite. Elle a été utilisée du XVIIe siècle au XIXe siècle, remplacée depuis par des matériaux plus aisés à industrialiser, comme la brique creuse ou le parpaing.

Clôture : Toute enceinte qui ferme m'accès d'un terrain.

Voie à grande circulation : Une route à grande circulation est une route définie par l'article 22 de la loi "libertés et responsabilités locales" de 2004 : "les routes à grande circulation, quelle que soit leur appartenance domaniale, sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et, notamment le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de la circulation." En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express et des déviations et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation¹⁰.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Barreaudage : Ensemble de matériaux de ferronnerie.

NUANCIER

D'autres couleurs peuvent aussi être autorisées sous réserve qu'elles ne soient, ni plus claire, ni plus foncée que la plus claire ou la plus foncée des teintes définies dans la palette ci-dessous. Le blanc est aussi autorisé.

PARTIE 3 | JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITÉ DU PROJET DE MODIFICATION

1. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les modifications apportées au règlement écrit (erreurs matérielles, adaptations mineures de prescriptions), sont minimales et n'impactent donc pas la compatibilité du projet avec le PADD.

2. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale

Les modifications effectuées (erreurs matérielles, adaptations mineures de prescriptions) sont minimales et donc sans impact.

PARTIE 4 | LA DOSSIER DE PLUI APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La modification simplifiée n°1 fera l'objet d'un additif placé à la fin du rapport de présentation. Cet additif reprendra l'exposé des motifs de la procédure et donnera les corrections à prendre en compte dans le rapport de présentation, ce dernier document ne sera, en effet, pas corrigé directement.

Le règlement écrit et le règlement graphique seront, quant à eux, modifiés et remplacés afin d'être facilement consultables par les pétitionnaires et les professionnels.