

PLUi Commentaires 11/10/2025, modification du PLUi.

AR Prefecture

046-214600264-20251013-FF2516-DE

➤ Merci de noter que les commentaires ne sont pas exhaustifs.

Publié le 14/10/2025

➤ Les exemples architecturaux donnés, ne sont pas donnés pour savoir si c'est « beau » ou pas, mais cela permet d'illustrer des chemins de créations qui peuvent exister.

Point positif d'évolution :

- plus de souplesse au niveau extensions, c'est plus cohérent
- plus de souplesse au niveau des nuanciers, indication d'un haut et d'un bas
- des souplesses introduites au niveau des formes d'ouvertures
- c'est plus efficace en terme de travail, car règlement par zone avec les exceptions
- bien de préciser qu'une autorisation préalable d'urbanisme ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou « énergies nouvelles »

Points nécessitant des discussions complémentaires :

- il reste nécessaire d'introduire des souplesses vis-à-vis des interventions architecturales menées par des professionnels ; afin de permettre une qualité architecturale et éviter la standardisation.
- Des limitations restent et n'apparaissent pas comme porteuse de sens dans les projets.
- Des points apparaissent relatifs à la fiscalité, doit-on mettre en place de nouvelles contraintes dans le secteur du bâtiment ?

1. les linéaires commerciaux identifiés

Constat : 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

? Question : Pourquoi créer un risque de locaux vacants ?

🕒 Impact :

- 🕒 Cela peut créer des locaux vides si aucune activité commerciale et/ou de service n'est créée, car les conditions ne seraient pas réunies, créer un risque de locaux vacants. Entre des commerces fermés qui ne trouvent pas preneur faute de bonnes conditions économiques, et d'autres possibilités d'utilisations, il y a des souplesses à introduire.

🔗 Exemple :

AB Prefecture Bouchène-Labenne
046-214600264-20251013-FF2516-DE Reçu le 14/10/2025 Publié le 14/10/2025

✓ **Proposition :** introduction d'une limite dans le temps, si un local commercial ne retrouve pas de vocation commerciale, et/ou créer des conditions favorables.

2. surface par habitation

Constat : 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. p.18

❓ zone : Ua

❓ **Question :** Demande de précision sur l'application de cette règle ? Quel objectif visé ? Est-ce une réintroduction d'un COS ?

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

Constat : 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 p.18 §4.4

❓ zone : Ua

❓ **Question :** Besoin d'explications sur ce paragraphe ?

4. Ouvertures

Constat : 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 ; 20 - La modification de la géométrie des ouvertures de type devanture ou atelier en rez-de-chaussée des façades des constructions existantes est interdite dans les centres bourg. L'attention est particulièrement portée sur les changements de destination ;

❓ zone : Ua

❓ **Question 1 :** rénovation des menuiseries à l'identique même hors secteur ABF ?

❓ **Question 2 :** comment sera jugée l'harmonie de la façade et par qui ?

❓ **Question 3 :** problème lié au point 1 – que faire si cela ne retrouve pas de vocation commerciale ?

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

AR Prefecture

Constat : - La toiture comportera deux pans de toit à minima non décalés au faîtage ;

046-214600264-20251013-FF2516-DE

Reçu le 14/10/2025

Publié le 14/10/2025

❓ **Question :** Pourquoi une seule pente n'est pas possible pour les extensions de plus de 40 m² ?

🕒 **Impact :**

🕒 Impact relatif, certes, mais à prendre en compte par rapport aux grands bâtiments. Cela peut gêner la création d'extension sur des bâtiments de grande ampleur ;

👉 **Exemple :**

👉 Sur une grange de grande ampleur accoler une extension supérieure à 5 m x 8 m peut arriver, avoir deux pans de toits pourra être bloquant car des extensions supérieures à 40 m² avec un seul pan de toiture peuvent rester en cohérence avec le bâti existant.

✓ **Proposition :** introduire une souplesse quand la cohérence avec le bâti existant est présente.

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

Constat : Les pentes de toit auront un pourcentage de pente minimum de 35 ;

❓ zone : toutes

❓ **Question :** préciser la nature du 35, % ou ° ?

7. Règles communes pour toutes les toitures :

Constat : Les lucarnes ou chien-assis ne sont autorisés que si leur proportion et leur dimension sont en harmonie avec la pente et la surface des toitures. Ils sont interdits sur les pentes de toits inférieures à 40% ;

❓ zone : toutes

❓ **Question :** Quid des fenêtres fenières / lucarnes meunières ?

8. Traitement des façades

Constat : Les façades d'aspect métallique sont interdites sauf pour les abris de jardins dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m². p.21

❓ zone : toutes

❓ **Question :** cela ne peut-il pas bloquer certains traitement architecturaux ?

🔊 Impact :

🔊 Ex. Préfecture

046-214600264-20251013-FF2516-DE
Reçu le 14/10/2025
Publié le 14/10/2025

🔊 Cela interdit un traitement architectural qui peut amener du sens à une façade.

🔊 Exemple :

🔊 dans certains cas, par exemple des traitements en finition acier corten (aspect rouille) s'intègrent bien dans un village et peuvent amener du caractère et du sens.

- 🔊 Réhabilitation du couvent
Saint François Corse du Sud
– architecte Amelia
TAVELLA



✓ Proposition : introduire une souplesse vis-à-vis des interventions architecturales.

9. Éléments extérieurs

Constat : Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des menuiseries. - Dans le cas de la réalisation de terrasse, les gardes corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des façades.

🔊 zone : toutes

🔊 Question : Pourquoi avoir nécessité d'harmoniser barreaudage d'un balcon ou d'une terrasse avec des menuiseries ?

🔊 Impact :

🔊 Cela bloque des interventions architecturales pourtant porteuses de sens.

🔊 Exemple :

🔊 fenêtre bois vernis et garde-corps rouille ou charbon.

✓ Proposition : introduire une souplesse vis-à-vis des interventions architecturales.

10. Cas des clôtures réalisées en limite avec une zone A ou N :

046-214600264-20251013-FF2516-DE

Reçu le 14/10/2025

Publié le 14/10/2025

Constat : Seules les grillages et les haies végétales sont autorisées sur les limites entre une zone urbanisée et une zone agricole ou naturelle

❓ **Question : Pourquoi ne pas permettre la clôture en muret de pierres naturelles ?**

✓ **Proposition :** introduire la possibilité de faire des murets en pierres naturelles

11. Récupérations des eaux pluviales

Constat : 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.

❓ **zone :** toutes

❓ **Question : Pourquoi obliger et non recommander ?**

🗣 **Impact :**

🗣 Cela oblige les pétitionnaires à prévoir des frais supplémentaires lors de leur dépôt d'autorisation d'urbanisme

✓ **Proposition :** introduire une souplesse sous forme de recommandation et non d'obligation ou introduire une souplesse de temps ;

12. Destination zone Up

Constat : 2.2 Changement de destination - Le changement de destination des bâtiments clos 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. Il est précisé qu'hormis dans le cas de la destination Habitation, les extensions ne sont pas autorisées après un changement de destination.

Destinations et sous-destinations		Règlement de la zone
AR Prefecture		
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		Soumis à limitation d'usage
Exploitation forestière		Interdit
Habitation		
Logement		Soumis à limitation d'usage
Hébergement		Soumis à limitation d'usage
Commerce et activités de service		
Artisanat et commerce de détail		Interdit
Restauration		Interdit
Commerce de gros		Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Interdit
Hébergement hôtelier et touristique		Interdit
Cinéma		Interdit
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		Interdit
Bureau		Interdit
Centre de congrès et d'exposition		Interdit

❗ zone : Up

- ❓ **Question : dans ce paragraphe de la zone Up, on interdit en neuf et on permet en changement de destination, quid des extensions ?**
- ❓ **Pourquoi, hormis les habitations, les extensions relatives aux autres activités ne seraient pas permises ?**

🔊 **Impact :**

🔊 Cela bloque les activités économiques du territoire.

🗨 **Exemple :**

🗨 extension d'une grange qui devient un restaurant avec une extension quelques années plus tard.

13. Paragraphe 5.4 Cas spécifiques des rénovations

Constat : 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

046-2045-0364-0005-10-10-251-5000
Reçu le 14/10/2025
Publié le 14/10/2025

zone: Up

- ❓ **Question : Y aura-t-il des souplesses vis-à-vis des rénovations avec un parti pris architectural ? Ou se dirige-t-on vers une « vitrification » des bâtiments du territoire ?**

14. 5.7 Cas spécifiques des extensions et annexes

Constat : Les aménagements, extensions et annexes seront réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal. 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 l'extension d'une toiture en bac acier rouge ou l'extension d'une façade rose. p49

- ❓ **Question : Qu'en sera-t-il des cas d'extension mêlant contemporain et vernaculaire ?**

🗣 **Impact :**

- 🗣 peut nuire à la qualité architecturale
- 🗣 favorise parfois le pastiche
- 🗣 empêche une écriture architecturale contemporaine dans le respect du bâti existant.

👉 **Exemple :** extension atelier Michèle & Miquel



- ✓ **proposition :** faire confiance aux professionnels de la conception et nuancer en acceptant une écriture contemporaine.

15. Toitures Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus ou de moins de 40m² Prefecture

046-214600264-20251013-FF2516-DE

Reçu

Publié le 14/10/2025

Constat : Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc mat p.49

❓ **Question :** Cas des zincs prépatinés ?

🗣 **Impact :**

🗣 restreindre les matériaux est une chose pour empêcher certaines écritures, mais cela empêche aussi les écritures qui ont du sens.

🗣 **Exemple :**

🗣 zinc pré-patiné de Vieille Montagne Zinc fabriquant à Villefranche-de-Rouergue

🗣 exemple d'extension sur bâti existant avec utilisation d'un zinc prépatiné pour une descente d'eau pluviale d'aspect rouille – atelier d'architecture Du Temps Pour Vous



✓ **Proposition :** introduire une souplesse vis-à-vis des interventions architecturales

16. 5.7 Clôtures Règle de composition :

Constat : La hauteur totale de toute clôture, hors clôture végétale, ne pourra dépasser 1,80m de hauteur ; - Dans le cas d'une clôture réalisée en limite séparative, il sera possible de construire un mur de 2m maximum

de hauteur sur 5m maximum de longueur afin de permettre la recherche d'intimité avec la parcelle mitoyenne ; - Hormis dans le cas précédent, la hauteur maçonnée ne pourra dépasser 0,80m de hauteur

AR Prefecture

zone : Up et peut-être d'autres zones concernées

046-214600264-20251013-FF2516-DE

Recu le 14/10/2025

Publié le 14/10/2025

Question : Pourquoi limiter ainsi les murs ?

🕒 Impact :

🕒 Cela peut poser des blocages dans le traitement des limites de parcelle.

👉 Exemple :

👉 Les murs en limite dans les hameaux anciens sont parfois d'une hauteur supérieure à 0,80 m sur plus de 5 mètres.

👉 Exemple sur le territoire, hameau du Mas d'Aspech : série de murs séparatifs en pierres sèches longs de plus de 5 mètres et plus hauts que 0,80 m.



✓ Proposition : introduire de la souplesse

17. De manière générale, inscription : le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable.

Constat : à la fin de chaque tableau de chaque zone on peut lire «Le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur informative et aucun caractère opposable »

🕒 Question : Que cela implique-t-il réellement ?

👉 Exemple :

AR Prefecture 046-214600264-20251013-FF2516-DE Reçu le 14/10/2025 Publié le 14/10/2025	Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
	Exploitation agricole et forestière	
	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	
	Hébergement	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.

73

18. Hauteur autorisée :

Constat : 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. Les pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

Zones : toutes zones

Question : Pourquoi introduire une hauteur minimum ?

Impact : Cela peut bloquer certaines intervention architecturales concernant des locaux annexes, ou secondaires.

Exemple :



maison traditionnelle sur le territoire, l'appentis à gauche a moins de 2,5 m de hauteur à l'égout, cela peut arriver en neuf, en rénovation et en réhabilitation.

✓ **Proposition :** ne pas donner de limite basse.

19. STATIONNEMENT :

AR Prefecture
Constat : 7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle

046-214600264-20251013-FF2516-DP
Reçu le 14/10/2025
Publié le 14/10/2025

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.

❓ Question : Cela introduit-il une fiscalité relative aux places de stationnement ?

🕒 Impact :

- 🕒 Augmente encore le coût de la construction et restreint d'autant l'accès à la construction des pétitionnaires.

🔗 Exemple :

- 🔗 Le cas d'un parking castiné (graviers calcaires) sera-t-il considéré comme du stationnement avec places libres ou devra-t-on délimiter des places ?
- ✓ Proposition : ne pas alourdir la fiscalité déjà très forte en matière d'accès à la construction

20. Zone A : destinations :

Constat :

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Autorisé
Exploitation forestière	Autorisé
Habitation	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Soumis à limitation d'usage
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
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	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

- ❓ **Question : Pourquoi les équipements d'intérêt collectifs et services publics, tels que bureaux administratifs, salle de spectacle, établissement d'enseignement, seraient autorisés en zone Agricole ?**

AK Préfecture
046-214600264-20251013-FF2516-DE
Reçu le 14/10/2025
Publié le 14/10/2025

21. 2.4 Annexes d'habitation zone A

Constat : 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 réglementée. 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.

- ❓ **Question : Comment est défini dans ce paragraphe « nouvelle unité de logement » ?**

22. Nuancier toiture p. 187 :

Constat : des noms de référence de fabricant de tuiles sont encore présents

- ❓ **Question : Pourquoi y a-t-il des noms de référence de fabricant dans le nuancier de tuiles ?**

🔊 Impact :

- 🔊 Risque de ne plus pouvoir être en accord avec le texte

🔊 Exemple :

- 🔊 vieille terre = TERREAL
- 🔊 vieilli masse = EDILIANS
- 🔊 Rouergue = EDILIANS
- 🔊 cathédrale = TERREAL
- 🔊 rouge vieilli = TEJAS BORJA

NUANCIER TOITURE

- vieille terre :



- vieilli masse :



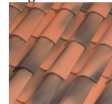
- rouergue :



- cathédrale :



- rouge vieilli :



- pierre calcaire :



Pas de tuiles nuancées avec du blanc.

- ✓ **Proposition :** Ne pas lier les références du nuancier à des références de fabricants susceptibles de ne pas être suivies