PAYS DE CAYRES PRADELLES
COMMUNAUTE DE COMMUNES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1 / Notice de présentation

Version pour approbation – 4 février 2021

Modification simplifiée n°1 – 18 juillet 2024

planed Planification et Développement
ecovia Ingénieurs Conseil Environnement

Tableau récapitulatif des procédures d'urbanisme de la Communauté de Communes des Pays de Cayres et de Pradelles

Approbation initiale du PLUi	Délibération en conseil communautaire	4 février 2021
Modification simplifiée n°1	Délibération en conseil communautaire	18 juillet 2024

Préambule

1.1 Le document d'urbanisme en vigueur

La Communauté de Communes des Pays de Cayres et de Pradelles est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) **approuvé** par délibération du Conseil Communautaire du 04/02/2021.

Le PLU est le document qui définit les droits des sols à la parcelle. Celui de la Communauté de Communes des Pays de Cayres et de Pradelles comporte les pièces opposables en droit suivantes :

- Le règlement graphique permettant de visualiser toutes les parcelles du territoire et leur appartenance à une zone et/ou secteur – par conformité ;
- Le règlement écrit venant préciser les dispositions applicables dans chaque zone et chaque secteur – par conformité ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation – par compatibilité.

Toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées au regard des règles figurant dans le PLU.

1.2 Les coordonnées du Maître d'Ouvrage

Le maître d'ouvrage est la Communauté de Communes des Pays de Cayres et de Pradelles, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en plein droit en matière de « Plan local d'urbanisme intercommunal, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » et représenté par M. Alain ROBERT en sa qualité de Vice-Président délégué à l'aménagement du territoire.

Adresse : Pays de Cayres-Pradelles
Communauté de Communes
Le Bourg 43490 Costaros

1.3 L'objectif de la modification simplifiée n°1 du PLUi

Par arrêté communautaire 101/2024 du 30/04/2024, Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Pays de Cayres et de Pradelles a engagé la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée du PLUi en vigueur pour **corriger une erreur matérielle** présente dans le PLUi en vigueur. Les écoles de Cayres et de Costaros sont situées dans la zone UL qui est définie dans le règlement comme la zone urbaine des bourgs et villages principaux et secondaires, destinée à accueillir les activités touristiques, sportives, de loisirs et d'équipements. Cette zone couvre 22,7 hectares du territoire intercommunal soit 0,06%.

L'école de Cayres est incluse dans cette zone UL, de même que le projet de groupe scolaire public de la commune de Costaros couvert par une OAP (Les Quarais) et un emplacement réservé dédié à la création de ce groupe scolaire.

1.4 Étapes de la procédure

En application des articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, les étapes de la présente procédure de modification sont les suivantes :

- Arrêté du Président de la Communauté de Communes des Pays de Cayres et de Pradelles du 30/04/2024 lançant la procédure de la modification simplifiée n°1 du PLUi du Pays de Cayres et de Pradelles et publication dans un journal local ;

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

En vertu de l'article L.153-45 du Code l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisé lorsque la modification a pour objet :

- La correction d'une erreur matérielle ;
- Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun d'un PLU(i), c'est-à-dire des évolutions qui n'ont pas pour effet :
  - Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, 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.

La procédure de modification simplifiée doit également répondre aux conditions de la procédure de modification, ne relevant pas de celles de la révision, définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Elle ne doit pas :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire 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.
- Ouvrir 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.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les changements apportés à travers ce projet de modification entrent dans les champs précédemment cités. De ce fait, le PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Cayres et de Pradelles peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par le Code de l'Urbanisme.

SYNTHÈSE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

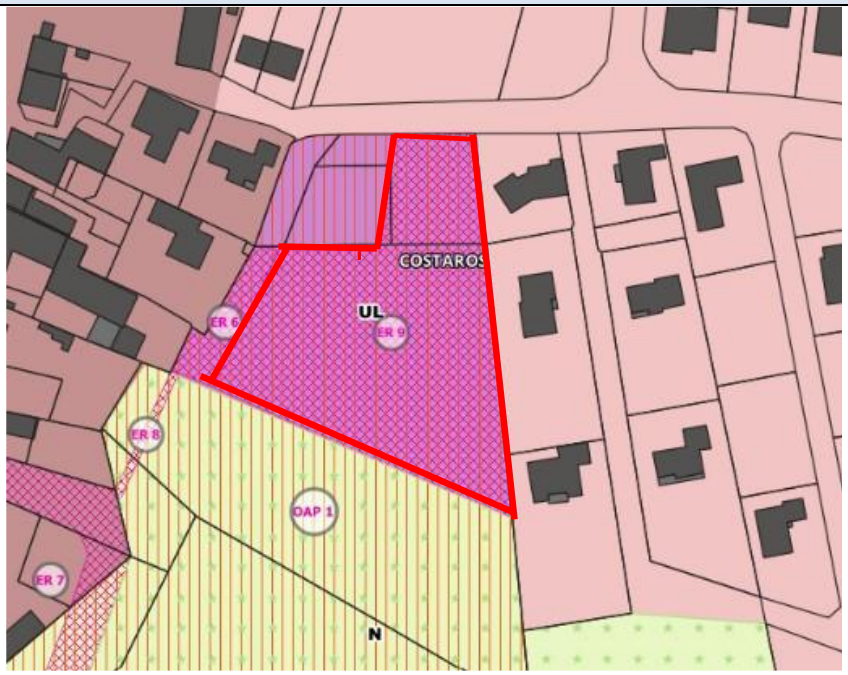
Modification simplifiée n°1	
Objets	**Pièces modifiées dans le PLUi opposable**
Procéder à la levée de l'emplacement réservé n°9 destiné à la création d'un groupe scolaire et aménagements liés en raison de l'acquisition foncière par la commune de Costaros des parcelles A 1568 et A 1623 le 2 mai 2023.	Règlement graphique
Reclasser l'école de Cayres et le projet de groupe scolaire public de Costaros, qui sont en zone UL, qui interdit les établissements scolaires et de santé en zone Uh du PLUi opposable qui les autorise.	Règlement graphique

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLUI

4.1 Levée de l'emplacement réservé n°9 sur la commune de Costaros

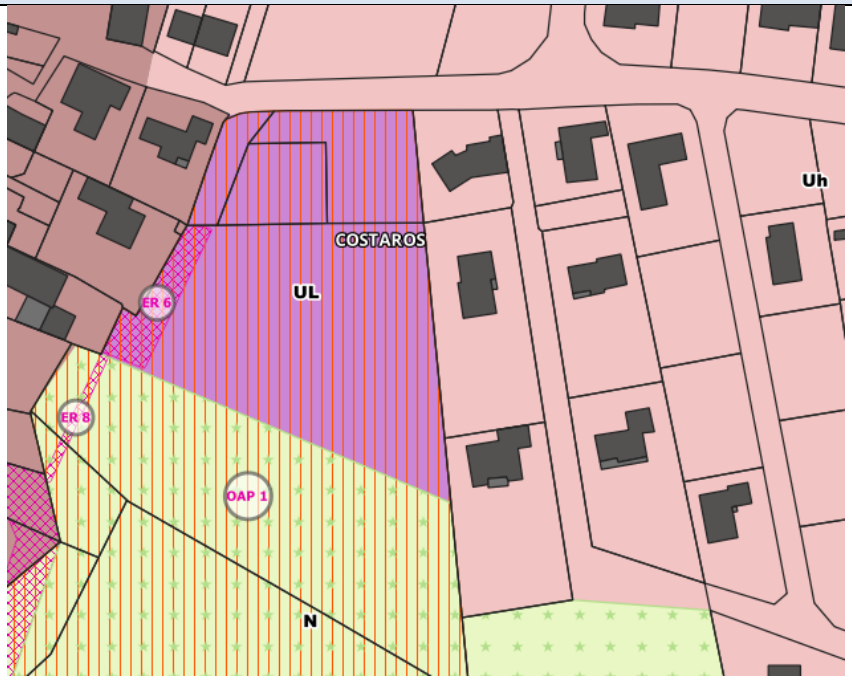
À la suite de l'acquisition foncière des parcelles A 1568 et A 1623 par la commune de Costaros le 2 mai 2023, l'emplacement réservé n°9 pour la « création d'un groupe scolaire et aménagements liés » sera donc levé.

PLUi en vigueur : règlement graphique
Commune de Costaros



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles planche n°11 – situation actuelle

PLUi modifiée : règlement graphique
Commune de Costaros



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles planche n°11 – situation modifiée

4.2 Corriger une erreur matérielle dans le zonage en reclassant un équipement scolaire de la zone UL à la zone UH et permettre la création d'un groupe scolaire

Objectif

La modification du PLUi a pour objectif le reclassement de l'école de Cayres et le projet de groupe scolaire public de Costaros en zone Uh du PLU. Ces deux écoles sont actuellement en zone UL. La zone UL n'autorise pas les équipements scolaires ce qui freinerait le projet de groupe scolaire sur la commune de Costaros et empêche toutes évolutions potentielles.

Justification

La zone UL est définie dans le règlement écrit comme la zone urbaine des bourgs et villages principaux et secondaires, destinée à accueillir les activités touristiques, sportives, de loisirs et d'équipements. Elle couvre 22,7 hectares soit 0.06% du territoire intercommunal.

4.2. Surface des zones et secteurs du PLUi

Le PLUi divise le territoire en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. La surface des zones et des sous-secteurs du PLUi permet de traduire règlementairement le PADD.

Zone	Superficie (ha)	Part / total
AGRICOLE	20 411	55%
A	19 684,9	53%
Ap	726,1	2,0%
NATURELLE	16 147	44%
N	15 564,2	42%
Np	384,6	1,04%
NL	19,1	0,05%
NLb	179,4	0,48%
URBAINE	477	1,3%
Uh	359,9	0,97%
Un	60,1	0,16%
UL	22,7	0,06%
Ueco	34,3	0,09%
A URBANISER	25,6	0,07%
1AU	14,7	0,04%
2AU	2,3	0,01%
1AUeco	4,6	0,01%
2AUeco	4,0	0,01%
TOTAL	37 061	

Extrait des zones du PLUi.

L'école de Cayres est incluse en zone UL, de même que le projet de groupe scolaire public de la commune de Costaros couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Quairais » et l'emplacement réservé n° 9 dédié à la création de ce groupe scolaire. Cette OAP a pour vocation d'accueillir une opération d'habitation comprenant environ 15 logements, un espace public et un équipement scolaire public (appuyé par la présence d'un emplacement réservé à cet effet).

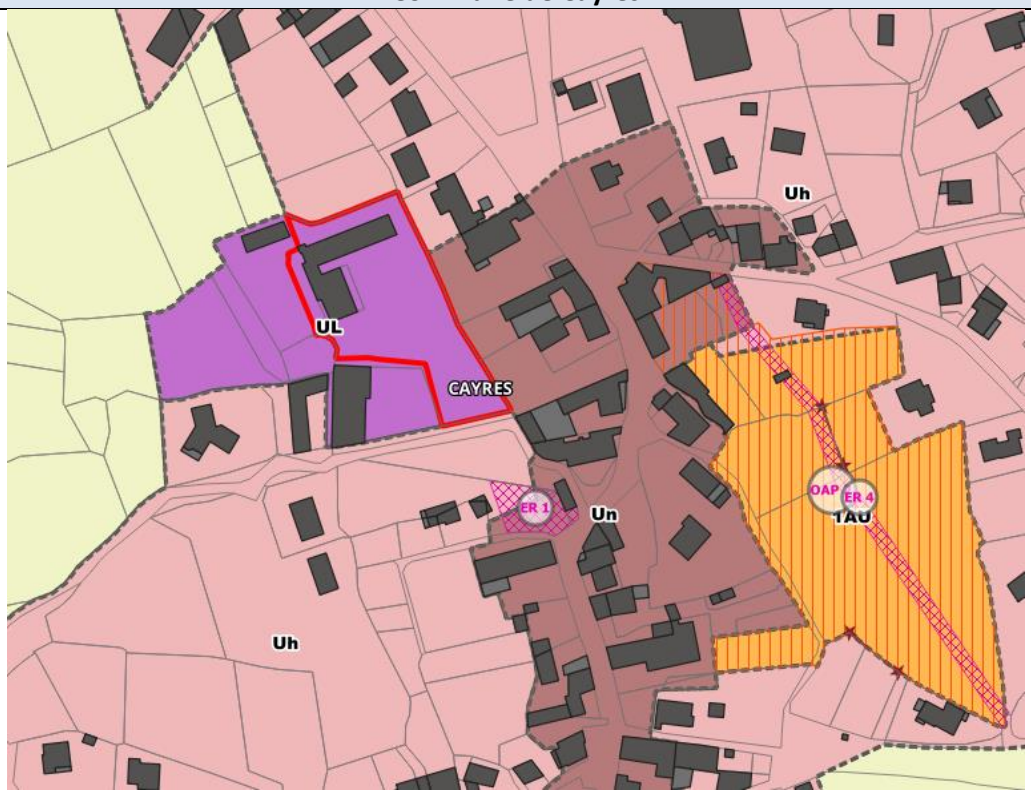
Cependant, la destination « **Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale »** est complètement interdite dans la zone UL alors que la vocation de la zone la vocation de la zone cible les équipements et que 2 écoles existantes ou en projet ciblé par le PLUi sont incluses dans cette zone. Il s'agit d'une erreur matérielle.

Modification apportée au PLUi

La présente modification apporte au règlement graphique du PLU la modification suivante :

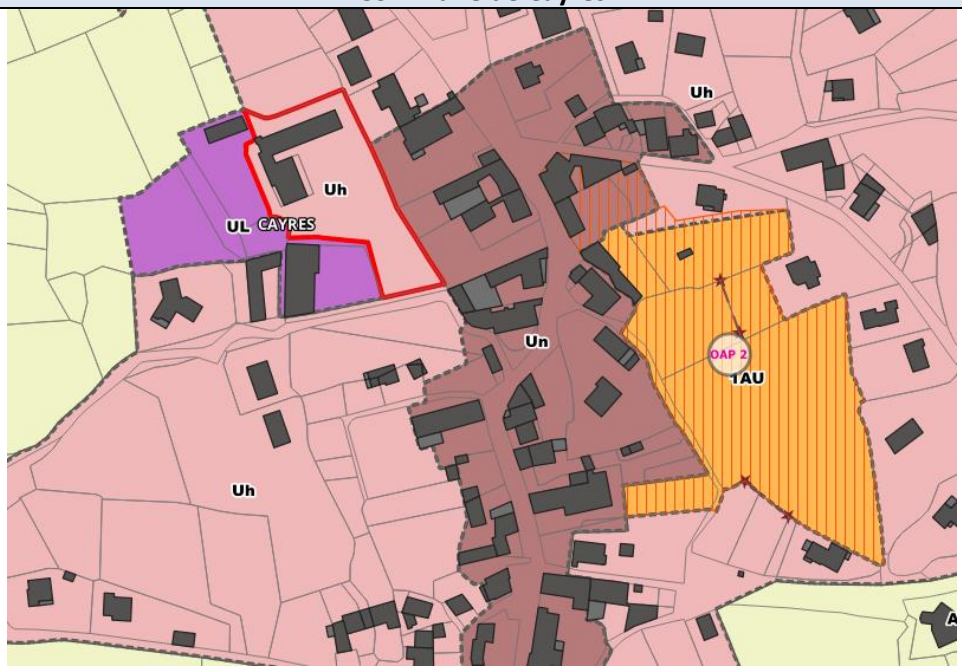
- Reclasser en zone Uh les 2 écoles existantes ou à venir des communes de Cayres et Costaros. La zone Uh étant attenante à la UL dans le règlement graphique permet aisément des les reclasses en Uh. De plus, la zone Uh est décrite comme étant « une zone urbaine des bourgs et villages principaux et secondaires, à dominante d'habitat ». La destination « **Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** » est autorisée à condition que les constructions soient compatibles avec la vocation à dominante résidentielle. Ce qui est le cas pour l'école de Cayres car elle est déjà existante et se trouve au cœur du Bourg. Ce sera notamment le cas pour le futur groupe scolaire de Costaros qui s'inscrit dans une OAP portant une production de logement.

PLUi en vigueur : règlement graphique
Commune de Cayres



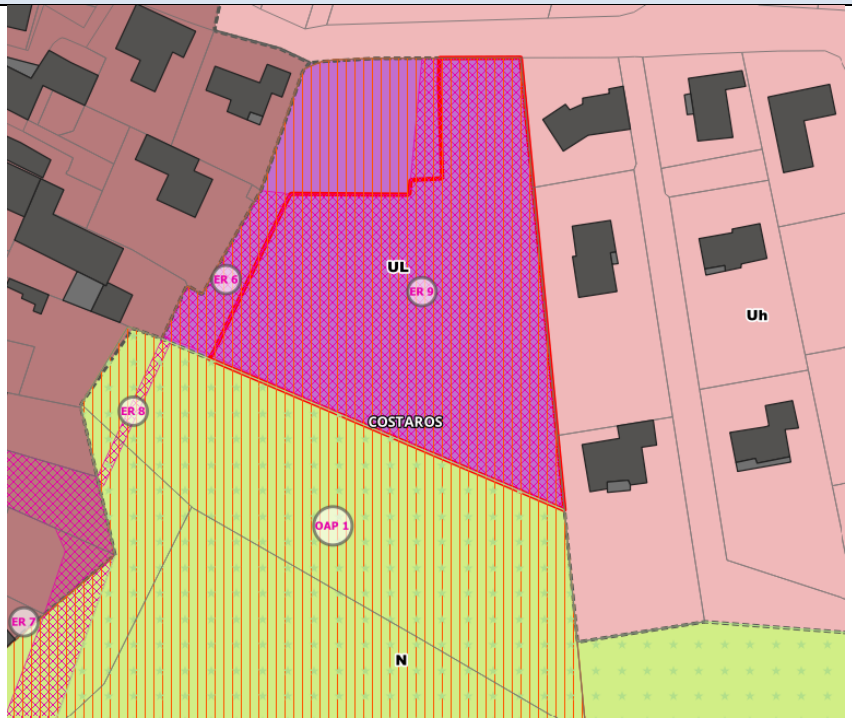
PLUi des Pays de Cayres et Pradelles planche n°11 – situation actuelle

PLUi modifiée : règlement graphique
Commune de Cayres



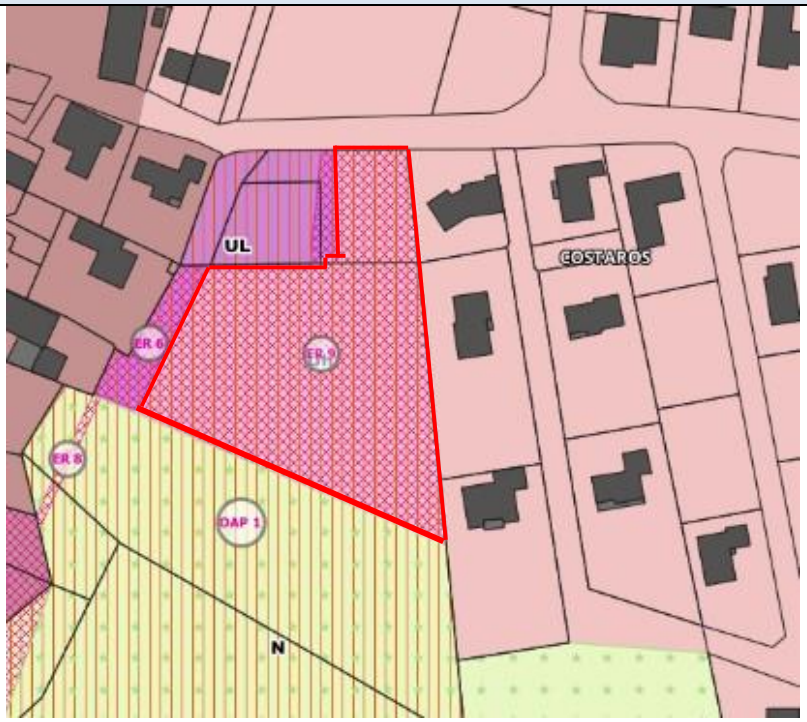
PLUi des Pays de Cayres et Pradelles planche n°11 – situation modifiée

PLUi en vigueur : règlement graphique
Commune de Costaros



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles planche n°11 – situation actuelle

PLUi modifiée : règlement graphique
Commune de Costaros

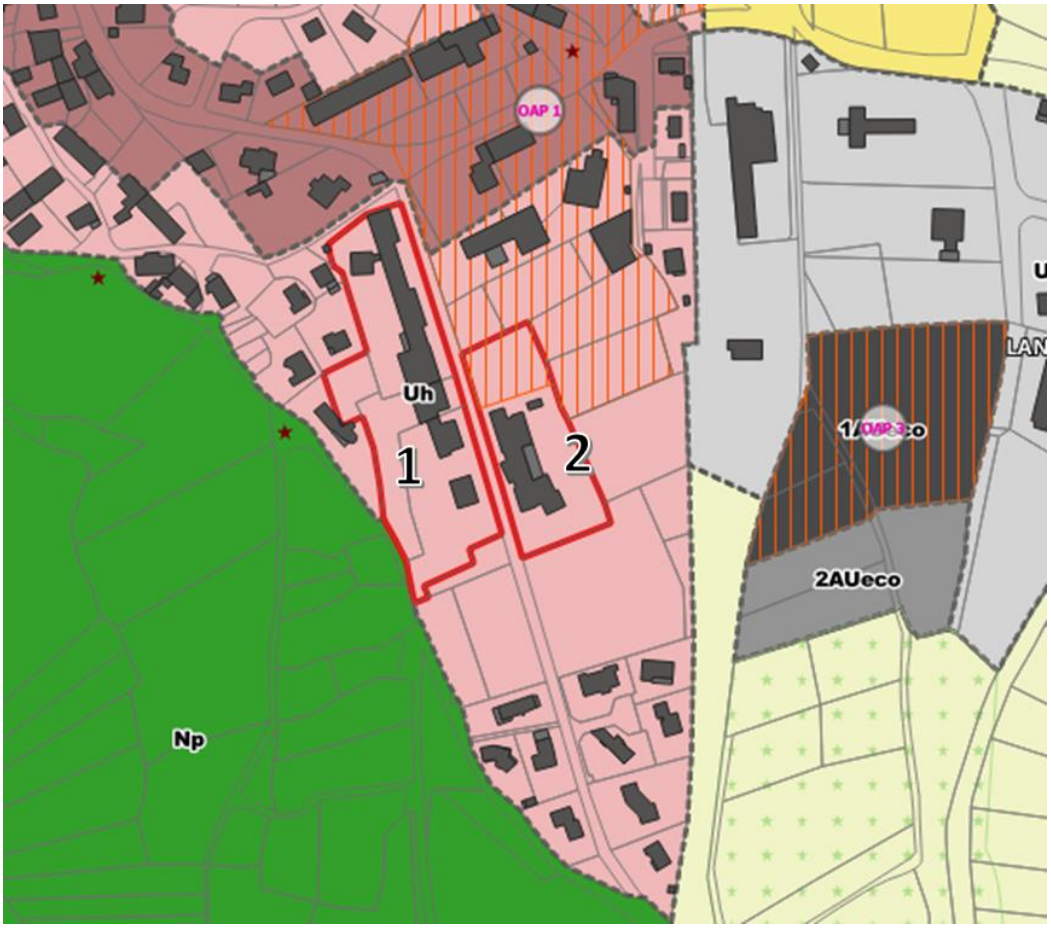


PLUi des Pays de Cayres et Pradelles planche n°11 – situation modifiée

Éléments complémentaires de justification de l'erreur matérielle dans la justification des choix du PLUi

L'ensemble des éléments ci-dessous atteste que la destination équipements publics notamment scolaires étaient initialement prévus dans le projet de PLUi et sa justification.

Les pièces du PLUi prévoyaient bien un projet de groupe scolaire public sur Costaros. D'autres établissements sont notamment en zone UH du PLU (Landos).



Localisation du collège public Robert Louis Stevenson (1) et de l'école publique (2) sur la commune de Landos – extrait planche graphique du PLUi en vigueur.

Le règlement de la zone UL ne permet pas les établissements scolaires.

UL

Zone urbaine des bourgs et villages principaux et secondaires, destinée à accueillir les activités touristiques, sportives, de loisirs et d'équipements.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS	
Autorisé / Autorisé sous condition / Interdit	
La reconstruction à l'identique après sinistre, les affouillements et exaucements du sol sont autorisés	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Compatible avec la vocation de la zone
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Compatible avec la vocation de la zone
Restauration	Compatible avec la vocation de la zone
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	Compatible avec la vocation de la zone
Cinéma	Compatible avec la vocation de la zone
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Sont autorisées les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	Compatible avec la vocation de la zone
Équipements sportifs	Sont autorisées les constructions et installations légères destinées aux équipements sportifs, aux loisirs ou à la détente
Autres équipements recevant du public	Compatible avec la vocation de la zone
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	Non réglementée

Extrait du règlement du PLUi en vigueur.

Le règlement de la zone UH autorise les équipes scolaires et les 2 écoles (projet + existante) sont en continuité avec la zone UH existante).

Uh

Zone urbaine des bourgs et villages principaux et secondaires, à dominante d'habitat

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS	
Autorisé / Autorisé sous condition / Interdit	
La reconstruction à l'identique après sinistre, les affouillements et exaucements du sol sont autorisés	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Compatibles avec la vocation à dominante résidentielle
Exploitation forestière	Compatibles avec la vocation à dominante résidentielle
Habitation	
Logement	Dans le cas d'un secteur en attente d'un projet, les constructions ou installations sont interdites au-delà d'une surface de plancher de 20 m² jusqu'à 5 ans après la date d'approbation du présent document.
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Dans la limite de 70m² de surface de plancher (SDP) totale
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Compatibles avec la vocation à dominante résidentielle
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Constructions techniques compatibles avec la vocation à dominante résidentielle, nécessaires au fonctionnement des services publics, constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Compatibles avec la vocation à dominante résidentielle
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	Compatibles avec la vocation à dominante résidentielle
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	Non réglementée

Extrait du règlement du PLUi en vigueur.

Dans le tableau d'analyse de la compatibilité avec le SCoT, le PLUi précise sa compatibilité avec l'orientation 30 « offrir une gamme d'équipements complète et adaptée aux besoins des ménages et des entreprises » avec la création d'un emplacement réservé à Costaros pour la réalisation d'un groupe scolaire.

Orientation 30 – Offrir une gamme d'équipements complète et adaptée aux besoins des ménages et des entreprises	Développer une offre de formation professionnelle et supérieure complémentaire à l'offre de formation existante et en lien avec les besoins des filières du territoire (qualité, numérique, services, industries innovantes, etc.) ; Soutenir les projets d'équipements culturels, sportifs et de loisirs pour développer le lien social et l'animation de proximité sur l'ensemble du territoire ; Conforter les équipements scolaires existants et étudier les conditions de développement d'une offre nouvelle en fonction de l'évolution des besoins ;	Un emplacement réservé est défini à Costaros pour la mise en œuvre d'un nouvel équipement scolaire.

Page 42 de la Justification des Choix.

Les zones urbaines à dominante d'habitat (Uh)

La zone Uh couvre le reste de l'enveloppe bâtie des 10 bourgs (couronne de développement récent, le plus souvent pavillonnaire), des 24 villages principaux et 30 villages secondaires. Elle a été définie afin de répondre au mieux aux enjeux de mixité fonctionnelle. En effet, les destinations et sous-destinations autorisées permettent des usages multiples au sein de ce secteur. Le tissu urbain de ces zones est en général plus lâche que dans la zone Un.

Cette zone comprend aussi des équipements publics (écoles, salle des fêtes, etc.) et à vocation à favoriser la densification tout en tenant compte des spécificités paysagères et morphologiques du tissu urbain existant. Cette zone inclut également des extensions urbaines (en dehors des enveloppes urbaines) sur des parcelles déjà équipées qui ne justifiait pas la couverture par une zone à urbaniser (parcelle unique, taille de parcelle, coups partis, ...) (voir ci-après)[11].

Page 58 de la Justification des Choix – zone Uh.

Les zones urbaines touristiques et/ou de loisirs et/ou d'équipements (UL)

La zone UL correspond à certains secteurs spécifiques liés exclusivement à une occupation touristique, de loisirs, sportive et d'équipement ; en continuité ou au sein d'un tissu urbain de type Un ou Uh. Seule la zone UL du village-vacances de Pont d'Alleyras, faisant l'objet d'une UTN pour un projet de développement touristique en discontinuité de l'urbanisation.

Ils sont tous déjà aménagés à l'exception d'une extension prévue pour l'ITEP à Pradelles et une prévue pour un futur équipement public à Costaros à vocation d'équipement scolaire.

Ils sont tous situés sur des terrains publics ou à vocation à le devenir (Emplacements Réservés). 10 secteurs sur une surface de 22,7 ha sont couverts par cette zone :

Commune	Désignation	Surface zonée (ha)
Alleyras	Village-vacances et camping Pont-d'Alleyras	7,16
Cayres	Salle des fêtes / Ecole / caserne des pompiers	1,00
Cayres	Terrain des sports nord	1,77
Costaros	Micro-crèche et futur équipement public	0,69
Landos	Terrains des sports et gymnase	3,56
Le Bouchet-Saint-Nicolas	Terrain des sports	1,62
Pradelles	ITEP / cimetière	2,41
Pradelles	Installation Vélorail de La Gare	2,15
Pradelles	Terrain d'accueil des camping-cars et terrain des sports	2,00
Séneujols	Terrain de tennis / Ecole	0,39
TOTAL		**22,7**



Zone UL du village-vacances de Pont-d'Alleyras



Zone Uh du village principal de Vielprat



Zone Un du bourg du Bouchet-Saint-Nicolas

Page 60 de la Justification des Choix – zone UL.

					zone Natura 2000
ER 9	Costaros	Emplacement réservé pour création d'un groupe scolaire et aménagements liés	Commune de Costaros	5 365	Déclinaison réglementaire de l'OAP n°1 « Costaros – Les Quarais » : création d'un groupe scolaire en prévision du déménagement de l'actuelle école situé le long de la RN88 où les conditions de sécurité des élèves ne sont pas réunies.
					Déclinaison réglementaire de l'OAP n°2 « Costaros – Centre-bourg

Page 66 de la Justification des Choix.

La zone UL est une zone spécifiquement dédiée aux équipements, au tourisme et aux loisirs. L'objectif est d'identifier précisément les équipements touristiques ou de loisirs pour permettre leurs éventuels aménagements (notamment les terrains de foot, le gymnase de Landos, le vélo rail, l'aire de service des campings-caristes et l'ensemble piscine-camping de Pradelles etc.). Cependant les équipements publics sont autorisés dans les autres zones urbaines.

Page 75 de la Justification des Choix – zone UL.

Le règlement s'appuie pour son application sur un lexique annexé au règlement

En effet, la zone Un est une zone à vocation mixte privilégiant l'habitat dense en cohérence avec les enjeux patrimoniaux des centres de bourgs. Les commerces de plus grande taille y sont autorisés pour favoriser la revitalisation des bourgs et les dynamiques des bourgs. La zone Uh est une zone à vocation principale d'habitat permettant la densification des tissus existants : les règles permettent de respecter la typologie ancienne de certains villages mais aussi de densifier les tissus pavillonnaires périphériques de bourgs et des villages.

Zones		Destinations	Mixité sociale et fonctionnelle
ZONE URBAINE	Uh	Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain : • en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec	Les surfaces commerciales de plus grande taille (max 300m²) sont privilégiées dans la zone Un, dans les centres-bourgs. La destination commerce et artisanat est autorisée mais les
	Un		

Page 75 de la Justification des Choix – zone Uh.

		notamment.	
	UL	Réserver des secteurs bien identifiés pour certaines destinations liées aux loisirs et équipements et compatible avec la vocation de la zone (Exploitation agricole type centre équestre par exemple)	Non règlementé car la vocation est spécifique
		Permettre le maintien	

Page 76 de la Justification des Choix – zone UL.

N°	Commune	Nom de l'OAP	Choix du site et objectifs de l'OAP	Les objectifs du PADD mis en œuvre dans l'OAP
			Les objectifs poursuivis : • Intégrer des aménagements qualitatifs au sein de l'îlot, situé en frange urbaine • Préserver les éléments paysagers tels que les haies et les murets	Respecter une densité brute minimum moyenne pour les communes structurantes et communes rurales sous influence du Puy-en-Velay de 12 logements / ha
1	Costaros	Les Quairais	Le secteur de l'OAP est localisé à l'est du centre-bourg à 500m de la place de la mairie/église et à proximité immédiate des commerces situés le long de la RN88. Le site est aujourd'hui un espace naturel et agricole, de praires. Les objectifs poursuivis : • Créer un espace d'articulation en épaisseur de la RN88 afin de créer du lien entre le nord (espace de services publics : mairie, communauté de communes ...) et le sud avec l'école entre autres. • Créer une liaison douce alternative en parallèle de la RN88 • Créer de nouveaux équipements publics (en lien avec la micro-crèche) et des espaces publics associés (espaces verts, jeux pour enfants, ...) • Préserver les éléments écologiques forts : Zone humide, Natura 2000 Le parti d'aménagement retenu a fait l'objet de nombreuses itérations avec Ecovia afin d'ajuster le projet au mieux par rapport aux enjeux environnementaux tout en répondant aux enjeux urbains. Le projet prend également en compte le projet de lotissement déjà autorisé au sud du secteur : le lotissement le Sauze.	Maintenir et renforcer les communes structurantes de niveau 1 - Cayres, Costaros, Landos et Pradelles - en leur affectant 47% de l'effort de construction de nouveaux logements Renforcer le bourg dans l'armature urbaine infracommunale et prioriser la densification des espaces dans l'enveloppe urbaine VALORISER LES MILIEUX NATURELS, LE GRAND PAYSAGE ET L'EAU DANS LE CADRE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE Intégrer une zone de retrait le long des cours d'eau pour permettre l'atteinte du bon état morphologique et écologique des masses d'eau superficielle avec une attention toute particulière sur le micro-chevelu des têtes de bassins versants ;

Page 86 de la Justification des Choix.