PAYS DE CAYRES PRADELLES
COMMUNAUTE DE COMMUNES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1 / Notice de présentation

Modification n°1

planed Planification et Développement

ecovia Ingénieurs Conseil Environnement

TABLE DES MATIERES

Préambule 3

1.1 Le document d'urbanisme en vigueur 3

1.2 Les coordonnées du Maître d'Ouvrage 3

1.3 Les objectifs de la modification de droit commun n°1 du PLUi 3

Justification du choix de la procédure de la modification de droit commun n°1 4

Synthèse de la modification de droit commun n°1 7

Les évolutions apportées au PLUi 8

2.1 Mise en place d'un stecal sur la commune de Barges 8

2.2 Reclassement d'une parcelle en zone Uéco vers une zone Uh sur la commune de Costaros 13

2.3 Modification des OAP sur la commune de Cayres 14

2.4 Reclassement d'une parcelle en zone Ueco vers la zone Uh sur la commune de Cayres 30

2.5 Modification des changements de destination sur la commune de Saint-Haon 32

2.6 Reclassement d'une zone Uh vers la zone A sur la commune d'Alleyras 35

2.7 Modification du règlement littéral : retrait des annexes en zones Un et Uh 36

2.8 Modification du règlement littéral : stationnement en zones Un et Uh 41

2.9 Modification du règlement littéral : annexes en zones A, Ap, N, NL, Np 45

Evolution des surfaces du plan de zonage 46

PREAMBULE

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.

Le PLUi a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 18 juillet 2024.

1.2 Les coordonnees du Maitre 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. Paul BRAUD en sa qualité de Président de l'EPCI et Président de la commission urbanisme.

Adresse : Communauté de communes des Pays de Cayres-Pradelles
6, place de l'Eglise
43490 COSTAROS

1.3 Les objectifs de la modification de droit commun n°1 du PLUi

Par arrêté communautaire 145/2025 du 21/05/2025, 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 de droit commun n°1 du PLUi en vigueur.

Le projet de modification de droit commun n°1 permettra :

- D'ajuster le règlement écrit et graphique par :
  - L'apport de précision concernant les reculs des terrasses et des annexes
  - La modification des règles de stationnement
  - L'ajout de changement de destinations
- De faire évoluer et mettre à jour les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de faciliter leur aménagement principalement sur la commune de Cayres
- De reclasser certaines zones Uh en A lorsque cela est cohérent
- De reclasser certaines zones Ueco en Uh lorsque cela est cohérent
- De créer un STECAL sur la commune de Barges

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Cette procédure d'évolution n'a pas pour conséquence de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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.

Les points de modification sont les suivants :

- D'ajuster le règlement écrit et graphique par :
  - L'apport de précision concernant les reculs des terrasses et des annexes
  - La modification des règles de stationnement
  - L'ajout de changement de destinations
    - ➔ Il s'agit de modifications de règlement écrit ne visant pas à réduire une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels n'a été modifiée.
    - ➔ Il s'agit d'ajout de possibilités de changements de destination. Aucune zone A ou N n'a été réduite, aucun espace boisé classé n'a été modifié, et aucune protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels n'a été modifiée
- De faire évoluer et mettre à jour les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de faciliter leur aménagement principalement sur la commune de Cayres
  - ➔ Il s'agit uniquement de modifications portant sur les OAP au sein des zones urbaines. Aucune zone A ou N n'a été réduite, aucun espace boisé classé n'a été modifié, et aucune protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels n'a été modifiée
- De reclasser certaines zones Uh en A lorsque cela est cohérent
  - ➔ Il s'agit uniquement de modifications ponctuelles de zones U vers des zones A. Aucune zone A ou N n'a été réduite, aucun espace boisé classé n'a été modifié, et aucune protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels n'a été modifiée
- De reclasser certaines zones Ueco en Uh lorsque cela est cohérent
  - ➔ Il s'agit uniquement de modifications ponctuelles entre sous-secteurs de zones U. Aucune zone A ou N n'a été réduite, aucun espace boisé classé n'a été modifié, et aucune protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels n'a été modifiée
- De créer un STECAL sur la commune de Barges
  - ➔ Il s'agit d'un reclassement ponctuel d'une zone A en zone Ne. Aucune zone A ou N n'a été réduite, aucun espace boisé classé n'a été modifié, et aucune protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels n'a été modifiée

Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du PLUi et sont compatibles avec les orientations fixées dans le PADD. Il s'agit de corrections mineures sur le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP, de la mise en place d'un STECAL pour encourager l'évolution et le maintien d'une entreprise, et de la réduction de zones U pour mieux prendre en compte les enjeux d'assainissement des eaux usées ainsi que les enjeux paysagers.

Focus sur le logement et la consommation foncière

Evolution du nombre de logements et de la consommation foncière en fonction des points de modification :

N°	Objet	Evolution du nombre de logements	Evolution de la consommation foncière en ha
1	Procéder à la mise en place d'un STECAL Ne pour box sur entreprises sur les parcelles ZI88 et ZI90 dans la commune de Barges. Les box auront une emprise au sol maximum de 600 m2 sur 3 m de hauteur.	0	1
2	Reclasser une maison en zone Ue vers une zone Uh à proximité sur la commune de Costaros	0	0
3	OAP Cayres	-6	0
4	Reclasser une parcelle de la zone artisanale de la zone Ueco en zone Uh sur la commune de Cayres	0	0
5	Mise à jour de changements de destination sur la commune de Saint-Haon	2	0
6	Reclassement de la zone Uh en zone A des parcelles AI360, AI392 et AI393 sur la commune de Alleyras	-5	-0,61
7	Suppression du recul de 3 m en zone N pour les constructions non clos et non couvertes (terrasse)	0	0
8	Modification de règlement sur les places de stationnement	0	0
9	Modification sur la règle des annexes avec une distance maximum de 50 m	0	0
Total		-9	+0,39

Le rapport de présentation du PLUi approuvé à la page 111 indique que la consommation d'espace totale sur les 15 ans du PLUi s'élève à 44,3 ha.

La modification n°1 du PLUi propose une hausse très faible de 0,39 ha, soit 0,9% de la consommation initialement envisagée.

Le rapport de présentation du PLUi approuvé à la page 29 indique que l'objectif total de création de logements sur les 15 ans du PLUi s'élève à 159 logements.

La modification n°1 du PLUi propose une baisse de 9 logements, dont 6 au sein de projets déjà réalisés, soit une baisse réelle de 3 logements, soit une baisse de 2% du nombre de logements par rapport au total initialement prévu.

La procédure peut donc être conduite sous la forme d'une modification, et non d'une révision.

Suivant les dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a 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 présent code.

Les objets de la modification vus précédemment peuvent conduire ponctuellement à majorer de plus de 20% les possibilités de construction ainsi qu'à diminuer très ponctuellement les possibilités de construire. Certaines zones urbaines sont réduites.

La procédure doit donc être conduite sous la forme d'une modification de droit commun, et non d'une modification simplifiée.

Au regard des évolutions du PLUi envisagées, la procédure de modification n°1 a donc été retenue. Elle est conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme, articles L.153-36 à L.153- 44.

Conformément au code de l'urbanisme, la communauté de communes soumettra à examen au cas par cas la modification de droit commun n°1 du PLUi, dans les conditions prévues aux articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme.

SYNTHESE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Modification de droit commun n°1	
Objets	**Pièces modifiées dans le PLUi opposable**
Mise en place d'un STECAL sur la commune de Barges	Règlement graphique et règlement littéral
Reclassement d'une parcelle en zone Ueco vers une zone Uh sur la commune de Costaros	Règlement graphique
Modification des OAP sur la commune de Cayres	OAP
Reclassement d'une parcelle en zone Ueco vers la zone Uh sur la commune de Cayres	Règlement graphique
Modification des changements de destination sur la commune de Saint-Haon	Règlement graphique
Reclassement d'une Uh vers la zone A sur la commune d'Alleyras	Règlement graphique
Modification du règlement littéral : retrait des annexes en zones Un et Uh	Règlement littéral
Modification du règlement littéral : stationnement en zones Un et Uh	Règlement littéral
Modification du règlement littéral : annexes en zones A, Ap, N, NL, Np	Règlement littéral

LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLUI

2.1 MISE EN PLACE D'UN STECAL SUR LA COMMUNE DE BARGES

Les parcelles ZI88 et ZI90 situées à Barges, au nord-ouest du territoire communal, et d'une superficie de 2,5 ha, sont classées actuellement en zone A dans le zonage du PLUi. Cependant, une entreprise de travaux publics occupe déjà l'intégralité de la parcelle ZI88. La zone A ne permet aucune possibilité d'évolution pour cette entreprise. De plus, l'évolution de ces activités nécessite une extension du site d'activités pour la création de box de stockage sur la parcelle contigüe ZI90. Afin de permettre ces évolutions et le maintien de l'entreprise, il est donc proposé de reclasser ces deux parcelles de la zone A en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ne à vocation d'activités économiques.

Le règlement de cette zone Ne créée autorise uniquement les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'industrie, sous-destinations en lien avec l'activité, ainsi que la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, comme dans toutes zones A et N, afin de permettre les infrastructures publiques si nécessaires. L'emprise au sol des constructions neuves sera limitée à 600 m², tandis que les extensions des constructions existantes seront autorisées dans la limite de 20% de la surface existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. Les implantations ne seront pas réglementées. Les constructions neuves et annexes auront une hauteur limitée à 3 m, car il s'agit de la création de box de stockage. Les autres règles reprendront les mêmes principes que les autres zones A et N.

Ces modifications sont réalisées sur ces deux parcelles sur le plan de zonage, et la zone Ne est créée au sein du règlement écrit.

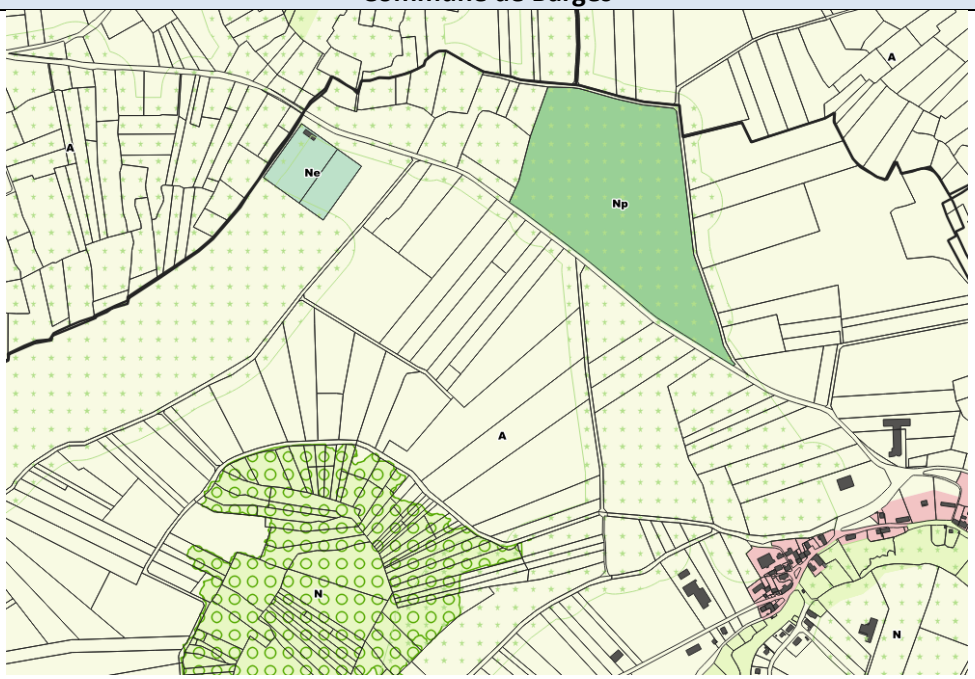
La consommation foncière attendue par rapport à l'approbation du PLUi est donc augmentée de 1,00 ha, concernant la parcelle ZI90.

PLUi en vigueur : Règlement graphique
Commune de Barges



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation actuelle

PLUi modifié : Règlement graphique
Commune de Barges



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation modifiée

Ne

Secteur naturel à vocation d'activités économiques. Seuls les aménagements et constructions avec une emprise au sol limitée à vocation industrielle et de service sont autorisés.

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	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Aménagements et constructions avec une emprise au sol limitée
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
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	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Aménagements et constructions avec une emprise au sol limitée
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	Non réglementée

Ne	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	**HAUTEURS AUTORISÉES** Pour les extensions des constructions : hauteur maximale égale à celle de la construction existante Constructions et annexes : 3 mètres **RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE** Non réglementés **RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** Non réglementés **EMPRISE AU SOL** Emprise au sol de 600 m^2 maximum pour les constructions neuves Extensions des constructions existantes Les extensions sont autorisées dans la limite de 20% de la surface existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 200 m^2 d'emprise au sol totale.

Ne	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	**CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES** Aspect des constructions respectant l'identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement Les extensions doivent être en harmonie avec le bâtiment principal. Opération contemporaine autorisée sous réserve de s'intégrer dans le contexte environnant **CLÔTURE** Hauteur maximum : 1,80 mètre dont : - mur bahut de 1 mètre maximum - structure à clairevoie de 0,80 mètre maximum **FAÇADE ET TOITURE** Bardages et produit verriers autorisés Toitures à pentes à privilégier pour raisons techniques hivernales Capteurs solaires et thermiques autorisés si intégrés dans la toiture
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	Végétaliser les abords des bâtiments Les essences végétales devront être variées, en privilégiant les essences locales adaptées.
STATIONNEMENT	**VÉHICULES MOTORISES ET 2 ROUES** Justification des besoins quantitatifs au regard du projet concerné pour toutes les destinations
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
DESSERTE ET VOIRIE	Desserte par voie publique ou privée qui répond aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
RÉSEAUX	Raccordement aux réseaux eau potable, eaux pluviales, électrique et numérique En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau potable par captage privé est admise à titre exceptionnel et selon la réglementation en vigueur En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.

PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation modifiée

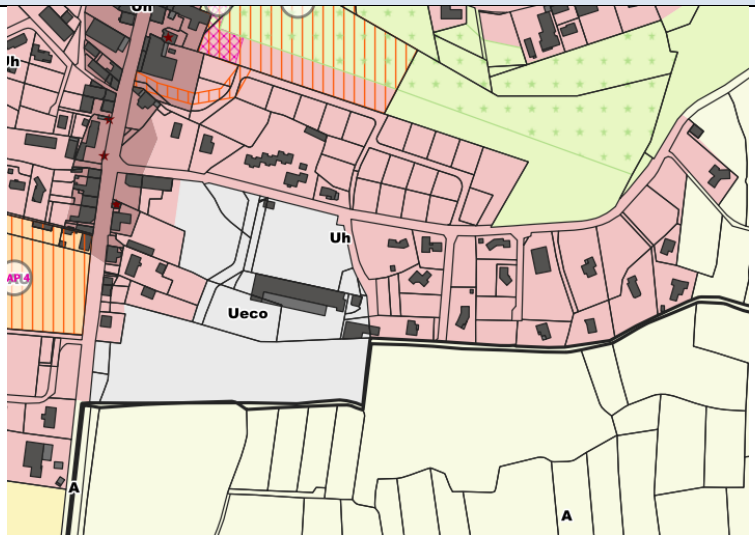
2.2 Reclassement d'une parcelle en zone Ueco vers une zone Uh sur la commune de Costaros

Les parcelles A1149 et partiellement A1148, d'une superficie de 310 m², et situées à Costaros au sud-est du centre-bourg, sont classées actuellement en zone Ueco dans le zonage du PLUi. Or, ces parcelles de faible superficie sont occupées par une maison d'habitation en lien avec le secteur d'habitat pavillonnaire situé en continuité Est, et non pas par des activités économiques. Il s'agit d'une erreur matérielle de classement de ces parcelles en zone à vocation économique plutôt qu'en zone d'habitat. Il est donc proposé de reclasser ces parcelles de la zone Ueco vers la zone Uh, afin de correspondre à la vocation réelle des parcelles.

Aucune consommation foncière supplémentaire n'est attendue par rapport à l'approbation du PLUi, ce secteur étant déjà classé en zone U.

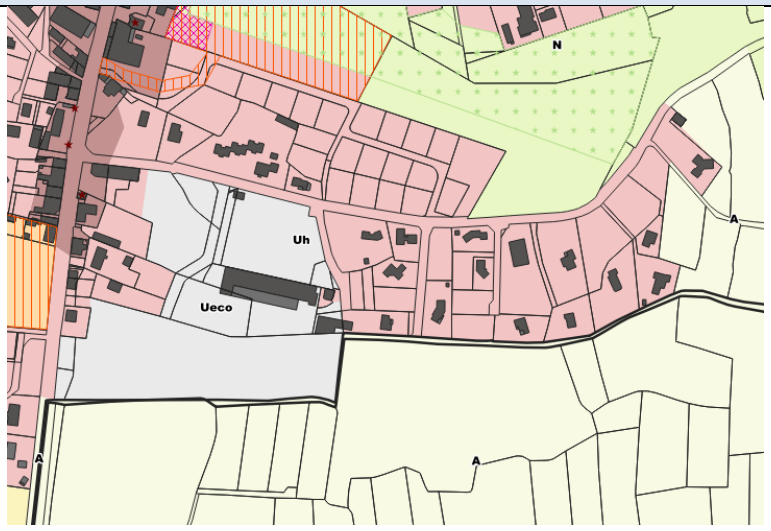
Cette modification est réalisée sur cette parcelle sur le plan de zonage.

PLUi en vigueur : Règlement graphique
Commune de Costaros



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation actuelle

PLUi modifié : Règlement graphique
Commune de Costaros



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation modifiée

2.3 Modification des OAP sur la commune de Cayres

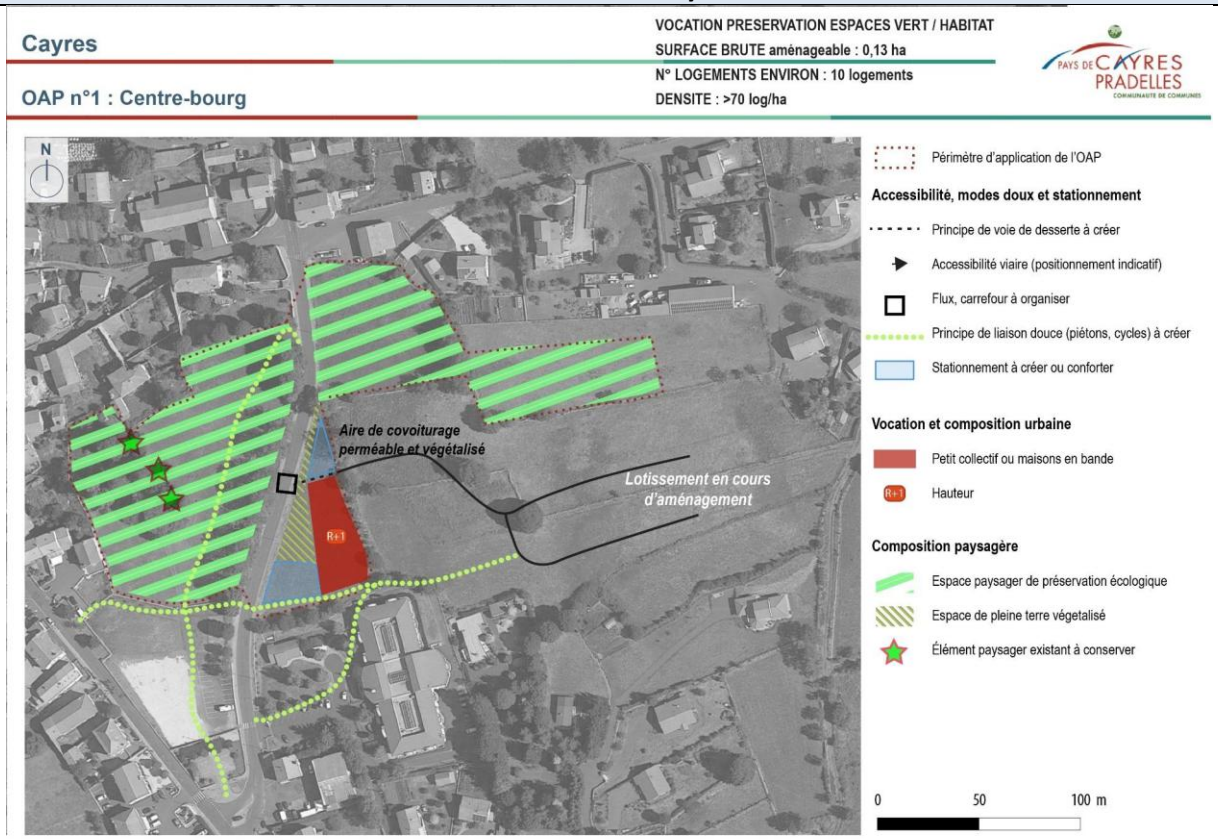
La commune de Cayres est concernée par 4 OAP qui sont situées au nord du centre-bourg pour l'OAP n°1 Centre-bourg, au sud du centre-bourg pour l'OAP n°2 Hôtel Moderne, au nord-est du centre-bourg pour l'OAP n°3 La Condamine et dans la zone d'activités Vialettes au nord du centre-bourg pour l'OAP n°4 Zone d'activités Vialettes.

Il est proposé de faire évoluer l'OAP n°1 Centre-bourg avec les modifications suivantes :

- Le périmètre est agrandi au sud afin d'affirmer la vocation d'espaces publics à créer et à requalifier
- Le secteur à vocation de petit collectif ou maisons en bande ainsi que le stationnement et l'espace de pleine terre associés sont modifiés en une zone à vocation mixte d'habitat dense en bande ou jumelés et d'activités de service. La densité est augmentée en passant de 10 à 12 logements sur le secteur. L'objectif est de favoriser une densification et une mixité fonctionnelle dans un secteur situé dans le centre-bourg. La superficie réellement aménageable pour des constructions au sein de l'OAP passe ainsi de 0,13 ha à 0,24 ha
- La notion de flux, carrefour à organiser est supprimée, car les aménagements sont déjà réalisés
- La notion d'aire de covoiturage est supprimée, car l'aire de stationnement ne sera pas forcément dédiée au covoiturage
- Le périmètre est réduit au nord car il ne s'agit pas d'un espace paysager de préservation écologique. En effet, dans son usage, l'espace est déjà utilisé en lien avec les locaux techniques municipaux

Les prescriptions écrites sont modifiées en conséquence.

PLUi en vigueur : OAP n°1 Centre-bourg
Commune de Cayres



OAP 1 : Centre-bourg

LOCALISATION

Le site est localisé au cœur du bourg, à proximité du lotissement dit de La Condamine, en cours d'aménagement à la date d'arrêt du PLUi. Il s'étend sur une superficie aménageable de 0,13 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat dense comprenant environ 10 logements. Une partie de l'opération permettra la protection d'un espace paysager à vocation écologique en plein cœur du centre-bourg.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par la RD33 à l'ouest ainsi que par la future voie créée pour le lotissement qui sera aménagé. Il est donc prévu de créer une voie de desserte qui reliera les deux voies existantes. Elle aura comme objectif de permettre la desserte interne du secteur et de relier le lotissement à la voie principale (voir le chapitre "prescriptions générales").

La nouvelle voie de desserte devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante. Un carrefour sera aménagé facilitant l'accès du nouveau secteur et du lotissement. Le carrefour permettra également de réduire la vitesse à l'entrée de bourg de la commune. Les espaces de stationnement seront réalisés de manière mutualisée en lien avec le petit collectif aménagé. Une aire de stationnement, notamment dédiée au covoiturage sera également réalisée dans l'opération. Elle sera perméable et végétalisée.

Un réseau de liaisons douces sera aménagé et conforté, liant l'opération, l'EHPAD et le futur lotissement aux commerces et services se trouvant à l'ouest et au sud de l'opération.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition de l'aménagement envisagée a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. L'enjeu de la densification en centre-bourg suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité élevée (voir le chapitre "prescriptions générales").

Le parti pris est d'assurer une implantation et un ordonnancement du petit collectif en harmonie avec d'une part, le futur lotissement en permis d'aménager et, d'autre part, avec l'EHPAD au sud de l'opération.

L'exposition des bâtiments sera réfléchie de manière à minimiser leur consommation d'énergie.

La partie nord du secteur est concernée par une prairie humide, préservée au titre des continuités écologiques. Afin de garantir la pérennité de la zone humide, plusieurs principes qualitatifs sont à mettre en œuvre :

- Végétalisation avec des essences locales afin de limiter les impacts potentiels sur la zone humide.
- Création d'une marge de recul de 10 mètres avec installation ou aménagement générant une artificialisation du sol.
- Aucun affouillement ou drainage ne pourra être réalisé.
- Conservation des haies afin de préserver les continuités écologiques. Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

PLUi des Pays de Cayres et Pradelles OAP n°1 Centre-bourg – situation actuelle

PLUi modifié : OAP n°1 Centre-bourg
Commune de Cayres

Cayres

OAP n°1 : Centre-bourg

VOCATION PRESERVATION ESPACES VERT / HABITAT
SURFACE BRUTE aménageable : 0,2 ha
N° LOGEMENTS ENVIRON : 12 logements
DENSITE : >48 log/ha



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe de voie de desserte à créer
Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
Principe de liaison douce (piétons, cycles) à créer
Stationnement à créer ou conforter

Vocation et composition urbaine

Zone à vocation mixte
Espace public à créer ou requalifier
R+1 Hauteur

Composition paysagère

Espace paysager de préservation écologique
Élément paysager existant à conserver

0 50 100 m

OAP 1 : Centre-bourg

LOCALISATION

Le site est localisé au cœur du bourg, à proximité du lotissement dit de La Condamine, en cours d'aménagement à la date d'arrêt du PLUi. Il s'étend sur une superficie aménageable de ~~0,13~~ 0,24 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération mixte d'activités de services et d'habitat dense, de typologie en bande ou jumelés, comprenant environ ~~10~~ 12 logements. Une partie de l'opération permettra la protection d'un espace paysager à vocation écologique en plein cœur du centre-bourg.

Le sud du secteur est concerné par une place centrale à requalifier en permettant l'aménagement d'espaces de loisirs et de stationnement.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par la RD33 à l'ouest ainsi que par la future voie créée pour le lotissement qui sera aménagée. Il est donc prévu de créer une voie de desserte qui reliera les deux voies existantes. Elle aura comme objectif de permettre la desserte interne du secteur et de relier le lotissement à la voie principale (voir le chapitre "prescriptions générales").

La nouvelle voie de desserte devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante. ~~Un carrefour sera aménagé facilitant l'accès du nouveau secteur et du lotissement. Le carrefour permettra également de réduire la vitesse à l'entrée de bourg de la commune. Les espaces de stationnement seront réalisés de manière mutualisée en lien avec le petit collectif aménagé.~~ Une aire de stationnement~~, notamment dédiée au covoiturage~~ sera également réalisée dans l'opération. Elle sera perméable et végétalisée.

Un réseau de liaisons douces sera aménagé et conforté, liant l'opération, l'EHPAD et le futur lotissement aux commerces et services se trouvant à l'ouest et au sud de l'opération.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition de l'aménagement envisagée a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. L'enjeu de la densification en centre-bourg suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité élevée (voir le chapitre "prescriptions générales").

Le parti pris est d'assurer une implantation et un ordonnancement du ~~petit collectif~~ bâti à vocation mixte en harmonie avec d'une part, le futur lotissement en permis d'aménager et, d'autre part, avec l'EHPAD au sud de l'opération.

L'exposition des bâtiments sera réfléchie de manière à minimiser leur consommation d'énergie.

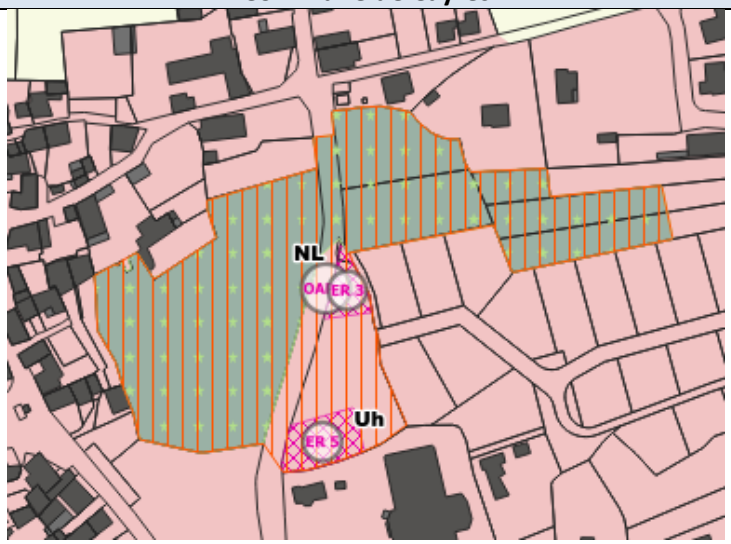
La partie nord du secteur est concernée par une prairie humide, préservée au titre des continuités écologiques. Afin de garantir la pérennité de la zone humide, plusieurs principes qualitatifs sont à mettre en œuvre :

- Végétalisation avec des essences locales afin de limiter les impacts potentiels sur la zone humide.
- Création d'une marge de recul de 10 mètres avec installation ou aménagement générant une artificialisation du sol.
- Aucun affouillement ou drainage ne pourra être réalisé.
- Conservation des haies afin de préserver les continuités écologiques. Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

PLUi des Pays de Cayres et Pradelles OAP n°1 Centre-bourg – situation modifiée

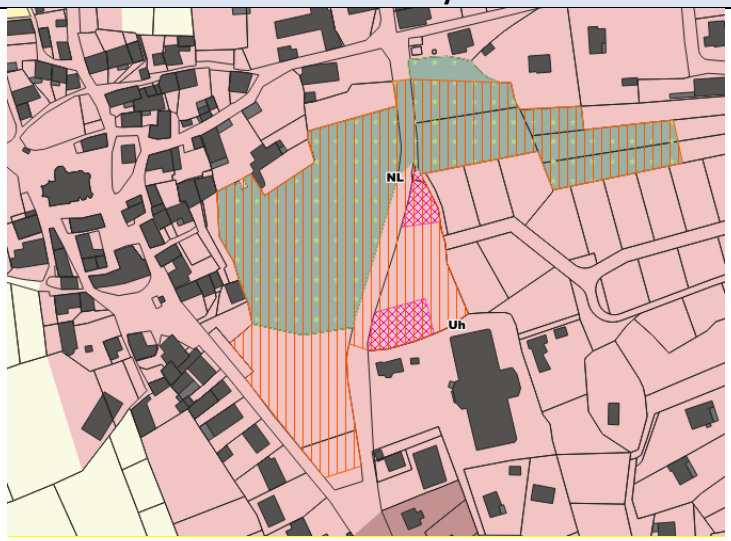
Afin de tenir compte de l'évolution du périmètre de l'OAP, les prescriptions graphiques sur le plan de zonage sont modifiées en conséquence.

PLUi en vigueur : Périmètre OAP n°1 Centre-bourg
Commune de Cayres



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles OAP n°1 Centre-bourg – situation actuelle

PLUi modifié : Périmètre OAP n°1 Centre-bourg
Commune de Cayres



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles OAP n°1 Centre-bourg – situation modifiée

Il est proposé de faire évoluer l'OAP n°2 Hôtel Moderne avec les modifications suivantes :

- Le périmètre est réduit au nord car les projets sont déjà réalisés. Le nombre de logements global est donc réduit en conséquence, en passant de 20 à 14 logements. La densité globale passe donc de 14,6 à 9 logements/ha
- Le périmètre est agrandi au nord-est afin d'avoir une plus grande cohérence globale sur le secteur d'OAP et de maintenir une vocation d'habitat individuel
- Un principe de création de voirie est ajouté au nord-est afin d'améliorer la desserte globale du secteur
- Les formes urbaines sont modifiées sur la partie ouest afin d'avoir un gradient de densité, plus dense au nord avec des maisons en bande, une densité intermédiaire au centre avec des maisons jumelées puis une densité plus faible au sud avec des maisons individuelles. L'aménagement du secteur est donc plus cohérent avec les formes urbaines plus denses situées au nord-ouest du secteur d'OAP et les formes urbaines moins denses situées au sud-est
- Le principe de création de voirie au sud-ouest est supprimé. Cette voie est en effet difficilement réalisable de par sa localisation sur des espaces de jardin, et non nécessaire à la desserte globale de la zone par voie routière. Il est cependant remplacé par un principe de voie modes doux à créer
- Les voies modes doux sont mises en cohérence sur le secteur afin de pouvoir créer des aménagements reliant le nord-est au sud-est du centre-bourg, en frange ouest du secteur d'OAP
- Les modifications de périmètre font évoluer la surface globale de l'OAP de 1,7 à 1,6 ha

Les prescriptions écrites sont modifiées en conséquence.

PLUi en vigueur : OAP n°2 Hôtel Moderne
Commune de Cayres

Cayres

OAP n°2 : Hôtel Moderne

VOCATION HABITAT
SURFACE BRUTE : 1,3 ha
N° LOGEMENTS ENVIRON : 19
Ddensite : 14,6 log/ha



OAP 2 : Hôtel Moderne

LOCALISATION

Le site est localisé en centre-bourg, au cœur d'un îlot urbanisé à ses abords. Il s'étend sur une superficie de 1,7 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat moyennement dense comprenant environ 20 logements.

La réhabilitation ou démolition-reconstruction de l'Hôtel Moderne situé au nord du secteur est encouragée par l'OAP. Sa destination n'est pas affirmée : logements, tourisme, commerces ou services. Sa transformation est un enjeu structurant pour le centre-bourg de Cayres.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par la voie dite du bourg au nord et au sud de l'opération ainsi que par la RD31 à l'ouest du site. Il est prévu de créer une voie structurante et une voie de desserte. La voie structurante, prévue dans l'axe nord-sud, aura comme objectif de conforter le maillage communal ainsi que d'organiser l'opération. La voie de desserte permettra l'accès interne du secteur (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.)

Un carrefour sera aménagé au sud du site à l'intersection de la voie structurante et de la voie existante. Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces des voies existantes. Les stationnements seront établis au sein des parcelles et le long de la voirie.

Des liaisons douces seront aménagées afin de connecter le nord de l'opération à la RD31 et le centre-bourg.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La situation du site, en centre-bourg suppose la mise en place d'une densité différenciée, en l'occurrence plus dense au nord-ouest qu'à l'est (voir le chapitre "prescriptions générales").

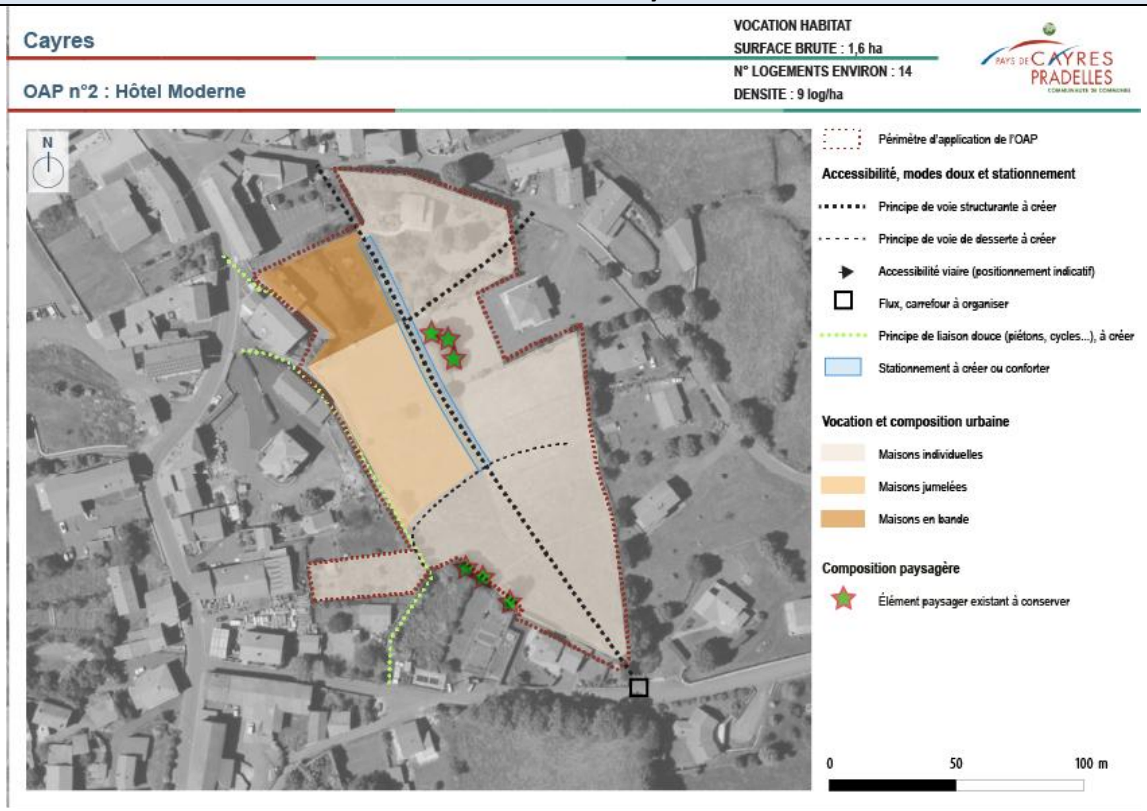
Le parti pris est d'aménager des maisons en bande au sein du secteur, tandis que des maisons jumelées et individuelles seront bâties dans les secteurs moins denses.

L'exposition des constructions sera réfléchie afin d'optimiser la consommation d'énergie au sein des logements.

Des éléments paysagers, répertoriés dans le schéma de l'OAP, seront conservés.

PLUi des Pays de Cayres et Pradelles OAP n°2 Hôtel Moderne – situation actuelle

PLUi modifié : OAP n°2 Hôtel Moderne
Commune de Cayres



OAP 2 : Hôtel Moderne

LOCALISATION

Le site est localisé en centre-bourg, au cœur d'un îlot urbanisé à ses abords. Il s'étend sur une superficie de ~~1,7~~ 1,6 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat moyennement dense comprenant environ ~~20~~ 14 logements.

~~La réhabilitation ou démolition-reconstruction de l'Hôtel Moderne situé au nord du secteur est encouragée par l'OAP. Sa destination n'est pas affirmée : logements, tourisme, commerces ou services. Sa transformation est un enjeu structurant pour le centre-bourg de Cayres.~~

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par la voie dite du bourg au nord et au sud de l'opération ainsi que par la RD31 à l'ouest du site. Il est prévu de créer une voie structurante et une voie de desserte. La voie structurante, prévue dans l'axe nord-sud, aura comme objectif de conforter le maillage communal ainsi que d'organiser l'opération. La voie de desserte permettra l'accès interne du secteur (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.)

Un carrefour sera aménagé au sud du site à l'intersection de la voie structurante et de la voie existante. Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces des voies existantes. Les stationnements seront établis au sein des parcelles et le long de la voirie.

Des liaisons douces seront aménagées afin de connecter le nord de l'opération à la RD31 et le centre-bourg.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La situation du site, en centre-bourg suppose la mise en place d'une densité différenciée, en l'occurrence plus dense au nord-ouest qu'à l'est (voir le chapitre "prescriptions générales").

Le parti pris est d'aménager des maisons en bande au ~~sein~~ nord-ouest du secteur, tandis que des maisons jumelées et individuelles seront bâties dans les secteurs moins denses.

L'exposition des constructions sera réfléchie afin d'optimiser la consommation d'énergie au sein des logements.

Des éléments paysagers, répertoriés dans le schéma de l'OAP, seront conservés.

Afin de tenir compte de l'évolution du périmètre de l'OAP, les prescriptions graphiques sur le plan de zonage sont modifiées en conséquence.

PLUi en vigueur : Périmètre OAP n°2 Hôtel Moderne
Commune de Cayres



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles OAP n°2 Hôtel Moderne – situation actuelle

PLUi modifié : Périmètre OAP n°2 Hôtel Moderne
Commune de Cayres



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles OAP n°2 Hôtel Moderne – situation modifiée

Il est proposé de faire évoluer l'OAP n°3 La Condamine avec les modifications suivantes :

- Les formes urbaines sont modifiées afin d'avoir une homogénéisation pour des maisons individuelles et/ou jumelées sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. La répartition actuelle sur l'OAP semblait en effet peu cohérente.
- Le nombre de logements est modifié pour passer de 12 logements à 10 logements, avec une densité passant donc de 10 à 8 logements/ha, ce qui semble être plus cohérent avec les densités actuelles sur le secteur
- La protection de certains éléments paysagers et le maintien d'espaces de pleine terre végétalisé au sud du secteur sont supprimés. En effet, leur intérêt paysager est moindre que ceux situés au centre et au nord-est du secteur, et ces prescriptions rendent difficiles l'aménagement du secteur

Les prescriptions écrites sont modifiées en conséquence.

PLUi en vigueur : OAP n°3 La Condamine
Commune de Cayres

Cayres

OAP n°3 : La Condamine

VOCATION HABITAT
SURFACE BRUTE : 1,2 ha
N° LOGEMENTS ENVIRON : 12
DENSITE : 10 log/ha



OAP 3 : La Condamine

LOCALISATION

Le site est localisé à l'est du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 1,2 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant entre 10 et 15 logements.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par les voies existantes dites de la Condamine ainsi que par un chemin existant qui sera transformé en voie de desserte. Une seconde voie de desserte permettra l'accès aux habitations ainsi qu'à une aire de stationnement mutualisé (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.).

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Une liaison douce traversera l'opération d'est en ouest.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition de l'aménagement envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre- bourg et le contexte urbain avec une densité faible supposent la réalisation de formes urbaines du type maisons jumelées et individuelles (voir le chapitre "prescriptions générales").

L'exposition des constructions sera réfléchie afin d'optimiser la consommation d'énergie au sein des logements.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques. Un aménagement paysager sera effectué au niveau des haies. Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

MODALITES D'OUVERTURES A L'URBANISATION

Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

PLUi des Pays de Cayres et Pradelles OAP n°3 La Condamine – situation actuelle

PLUi modifié : OAP n°3 La Condamine
Commune de Cayres

Cayres

OAP n°3 : La Condamine

VOCATION HABITAT
SURFACE BRUTE : 1,2 ha
N° LOGEMENTS ENVIRON : 10
DENSITE : 8 log/ha



OAP 3 : La Condamine

LOCALISATION

Le site est localisé à l'est du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 1,2 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant environ ~~entre~~ 10 ~~et 15~~ logements.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par les voies existantes dites de la Condamine ainsi que par un chemin existant qui sera transformé en voie de desserte. Une seconde voie de desserte permettra l'accès aux habitations ainsi qu'à une aire de stationnement mutualisé (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.).

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Une liaison douce traversera l'opération d'est en ouest.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition de l'aménagement envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre- bourg et le contexte urbain avec une densité faible supposent la réalisation de formes urbaines du type maisons jumelées et individuelles (voir le chapitre "prescriptions générales").

L'exposition des constructions sera réfléchie afin d'optimiser la consommation d'énergie au sein des logements.

Les haies et arbres identifiés seront conservées afin de préserver les continuités écologiques. Un aménagement paysager sera effectué au niveau des haies identifiées. Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

MODALITES D'OUVERTURES A L'URBANISATION

Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

PLUi des Pays de Cayres et Pradelles OAP n°3 La Condamine – situation modifiée

Il est proposé de faire évoluer l'OAP n°4 Zone d'activités Vialettes avec les modifications suivantes :

- Au sud-est du secteur, le principe de création de voirie en utilisant le chemin existant en limite sud-est avec des accès à créer à partir de ce chemin sont supprimés. En effet, le chemin existant est planté d'arbres sur ses abords et peut difficilement être élargi. Afin de faciliter l'aménagement de la zone, il est ainsi indiqué un principe unique d'accès commun à partir du nord de ce secteur
- Au nord-ouest du secteur, la protection de certains éléments paysagers est supprimée. En effet, l'intérêt paysager de ces arbres est faible et ces prescriptions rendent difficiles l'aménagement du secteur

Les prescriptions écrites sont modifiées en conséquence.

PLUi en vigueur : OAP n°4 Zone d'activités Vialettes
Commune de Cayres

Cayres

VOCATION ACTIVITE
SURFACE BRUTE : 5,3 ha

OAP n°4 : Zone d'activité Vialettes



OAP 4 : Zone d'activités Vialettes

Le site est localisé au nord du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante en limite de parcelles agricoles. Il s'étend sur une superficie de 5,3 ha.

Le site est divisé en 2 secteurs destinés à être urbanisés à court terme :

- Le secteur au nord-ouest en extension de la zone existante, d'une superficie de 0,9 ha
- Le secteur au sud-est en accroche d'un lotissement existant, d'une superficie de 1,1 ha

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'OAP a vocation à accueillir deux zones artisanales distinctes. Le périmètre de l'OAP intègre également un futur secteur à vocation économique à urbaniser dans un second temps. L'emprise spatiale des deux zones artisanales est de 2 ha.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site au nord-est est accessible par la RD33 à l'est du site. Une voirie existante, donnant actuellement accès à un entrepôt, fera le lien entre cette nouvelle zone artisanale et la RD33. Il est prévu de créer une nouvelle voie de desserte sans issue afin de permettre l'accès au site et la desserte interne du secteur (voir le chapitre « Prescriptions générales »).

Concernant le site situé au sud-est, il est également accessible par la RD33 qui longe l'opération à l'ouest. Il est prévu de créer une voie de desserte (reprenant le tracé d'un chemin existant) afin de permettre l'accès au site et la desserte interne du secteur (voir le chapitre « Prescriptions générales »).

Un carrefour sera aménagé au nord du site, à l'intersection de la voie de desserte et de la voie existante, facilitant l'accès à la zone.

L'accès aux parcelles ne pourra se faire que par le biais des nouvelles voies de desserte aménagées.

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces des voies existantes. Les stationnements seront réalisés au sein des parcelles. Le stationnement mutualisé sera encouragé.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer les deux opérations dans leur contexte urbain.

Le parti pris des deux opérations est d'assurer un traitement paysager avec les secteurs d'habitations juxtaposés aux zones artisanales. Cette bande paysagère de 10 mètres sera composée d'éléments paysagers multistrates. Elle sera aussi présente au sud-est du site, le long de la RD33.

La zone au nord-ouest sera composée d'un espace de stockage dédié aux entreprises du site. Le long de la partie nord de la voie créée, un alignement d'arbres sera aménagé pour une meilleure transition avec les espaces agricoles.

La zone au sud-est fera également l'objet d'un traitement paysager sur la nouvelle voirie (alignement d'arbres pour une meilleure interface avec les parcelles agricoles).

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques. Les éléments paysagers existants seront à conserver. Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

PLUi des Pays de Cayres et Pradelles OAP n°4 Zone d'activités Vialettes – situation actuelle

PLUi modifié : OAP n°4 Zone d'activités Vialettes
Commune de Cayres

Cayres

VOCATION ACTIVITE
SURFACE BRUTE : 5,3 ha

OAP n°4 : Zone d'activité Vialettes



OAP 4 : Zone d'activités Vialettes

Le site est localisé au nord du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante en limite de parcelles agricoles. Il s'étend sur une superficie de 5,3 ha.

Le site est divisé en 2 secteurs destinés à être urbanisés à court terme :

- Le secteur au nord-ouest en extension de la zone existante, d'une superficie de 0,9 ha
- Le secteur au sud-est en accroche d'un lotissement existant, d'une superficie de 1,1 ha

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'OAP a vocation à accueillir deux zones artisanales distinctes. Le périmètre de l'OAP intègre également un futur secteur à vocation économique à urbaniser dans un second temps. L'emprise spatiale des deux zones artisanales est de 2 ha.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site au nord-est est accessible par la RD33 à l'est du site. Une voirie existante, donnant actuellement accès à un entrepôt, fera le lien entre cette nouvelle zone artisanale et la RD33. Il est prévu de créer une nouvelle voie de desserte sans issue afin de permettre l'accès au site et la desserte interne du secteur (voir le chapitre « Prescriptions générales »).

Concernant le site situé au sud-est, il est également accessible par la RD33 qui longe l'opération à l'ouest. ~~Il est prévu de créer une voie de desserte (reprenant le tracé d'un chemin existant) afin de permettre l'accès au site et la desserte interne du secteur (voir le chapitre « Prescriptions générales »).~~ Un seul accès mutualisé au nord du secteur permet de desservir la zone, avec des voies internes à créer si nécessaire.

Un carrefour sera aménagé au nord du site, à l'intersection de la voie de desserte et de la voie existante, facilitant l'accès à la zone.

L'accès aux parcelles ne pourra se faire que par le biais de l'accès mutualisé au nord ou des nouvelles voies de desserte aménagées.

Les éventuelles nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces des voies existantes. Les stationnements seront réalisés au sein des parcelles. Le stationnement mutualisé sera encouragé.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer les deux opérations dans leur contexte urbain.

Le parti pris des deux opérations est d'assurer un traitement paysager avec les secteurs d'habitations juxtaposés aux zones artisanales. Cette bande paysagère de 10 mètres sera composée d'éléments paysagers multistrates. Elle sera aussi présente au sud-est du site, le long de la RD33.

La zone au nord-ouest sera composée d'un espace de stockage dédié aux entreprises du site. Le long de la partie nord de la voie créée, un alignement d'arbres sera aménagé pour une meilleure transition avec les espaces agricoles.

La zone au sud-est fera également l'objet d'un traitement paysager ~~sur la nouvelle voirie~~ (alignement d'arbres pour une meilleure interface avec les parcelles agricoles).

~~Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.~~ Les éléments paysagers ~~existants~~ identifiés seront à conserver. Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

PLUi des Pays de Cayres et Pradelles OAP n°4 Zone d'activités Vialettes – situation modifiée

Concernant l'évolution du nombre de logements global sur les OAP, les modifications proposent une densification plus importante sur le centre-bourg avec 2 logements supplémentaires sur l'OAP n°1, et une densification moins importante avec 2 logements de moins sur le secteur pavillonnaire de la Condamine en frange Est du bourg. Il s'agit d'un rééquilibrage en fonction des enjeux et formes urbaines observées sur le bourg. La baisse de 8 logements sur l'OAP n°2 Hôtel Moderne s'explique par un projet déjà réalisé.

Aucune consommation foncière nouvelle par rapport à l'approbation du PLUi n'est attendue.

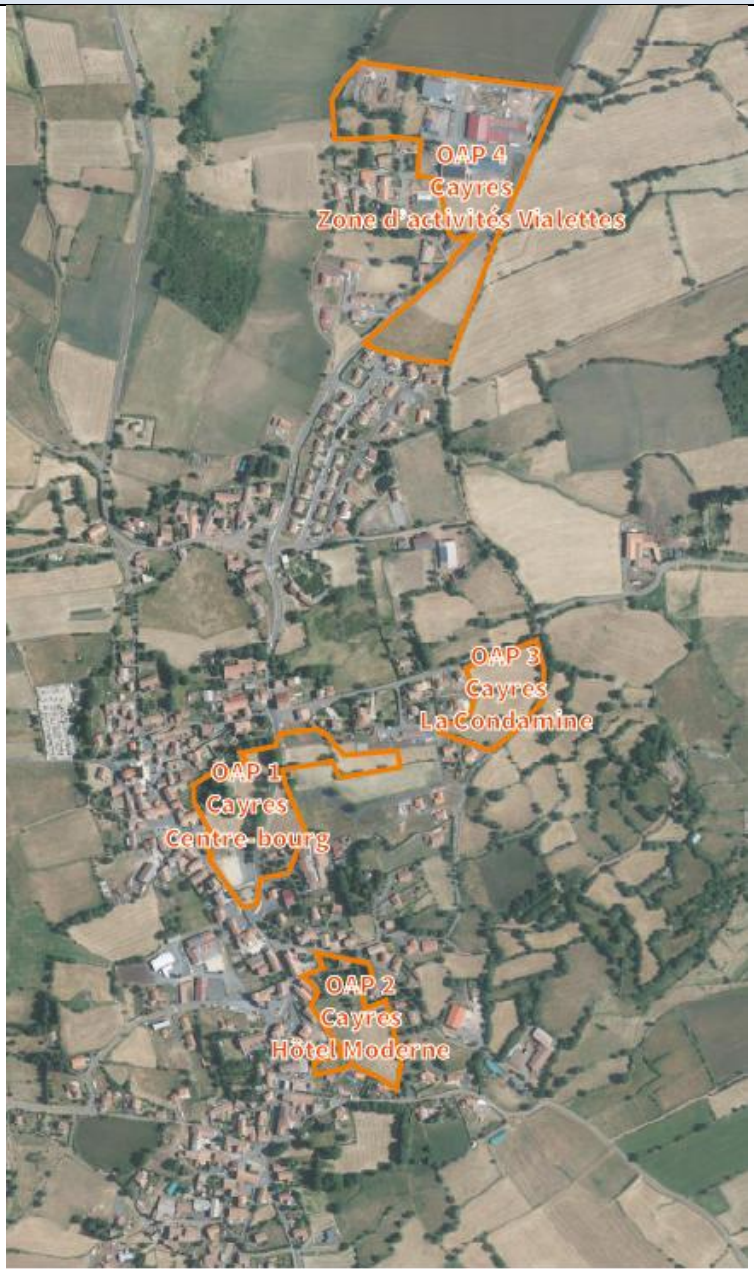
La carte d'ensemble des OAP de la commune de Cayres est mise à jour afin de tenir compte de l'évolution des périmètres. Enfin, l'erreur d'orthographe sur le nom de l'OAP n°2 a été corrigée.

PLUi en vigueur : OAP Commune de Cayres



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles OAP de Cayres – situation actuelle

PLUi en vigueur : OAP Commune de Cayres



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles OAP de Cayres – situation modifiée

2.4 Reclassement d'une parcelle en zone Ueco vers la zone Uh sur la commune de Cayres

La parcelle B912, d'une superficie de 96 m² et située à Cayres au sud de la zone d'activités des Vialettes, est classée actuellement en zone Ueco dans le zonage du PLUi. Or, cette parcelle de faible superficie fait partie du hameau à vocation d'habitat des Vialettes, et non pas de la zone d'activités des Vialettes. Il s'agit d'une erreur matérielle de classement de cette parcelle en zone à vocation économique plutôt qu'en zone d'habitat. Il est donc proposé de reclasser cette parcelle de la zone Ueco vers la zone Uh, afin de correspondre à la vocation réelle de la parcelle.

Aucune consommation foncière supplémentaire n'est attendue par rapport à l'approbation du PLUi, ce secteur étant déjà classé en zone U.

Cette modification est réalisée sur cette parcelle sur le plan de zonage.

PLUi en vigueur : Règlement graphique
Commune de Cayres



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation actuelle

PLUi modifié : Règlement graphique
Commune de Cayres



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation modifiée

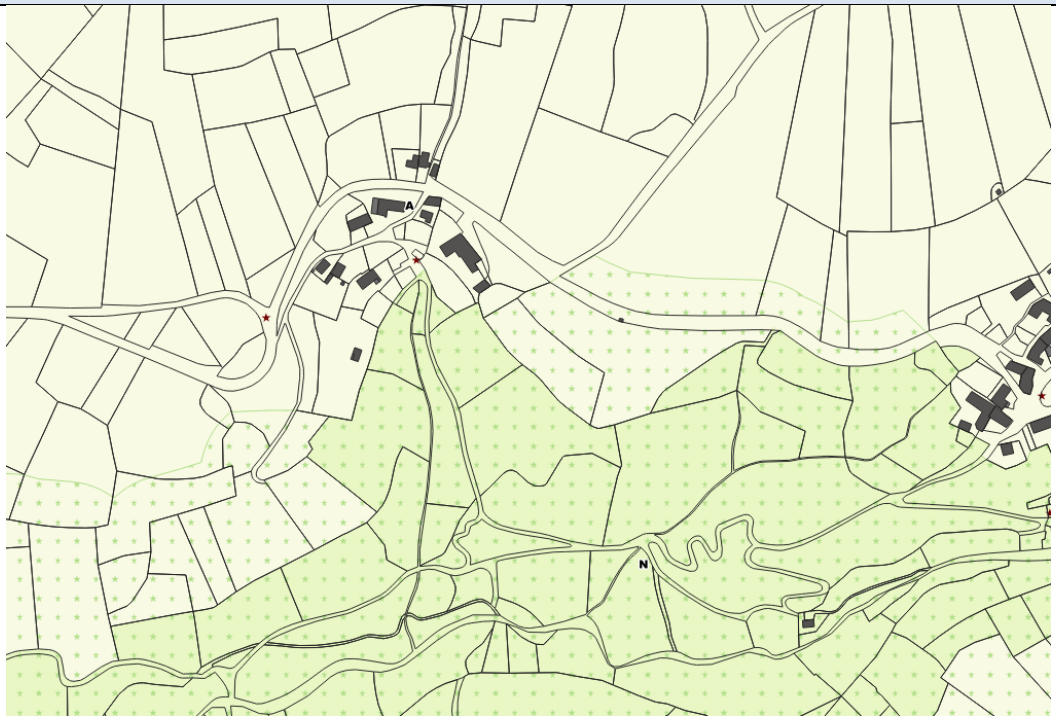
2.5 MODIFICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION SUR LA COMMUNE DE SAINT-HAON

La parcelle AM192, classée en zone A, se trouve dans le hameau Les Combes, à l'est du centre-bourg de Saint-Haon. La parcelle AH8, classée en zone N, se situe dans le hameau Le Nouveau Monde, à l'ouest du centre-bourg de Saint-Haon. Ces parcelles sont actuellement occupées par d'anciennes constructions agricoles qui ne sont plus en activité. Les constructions présentent un certain aspect patrimonial. Elles sont desservies par un accès sécurisé et sont situées au sein de hameaux à vocation d'habitat. Aucune exploitation agricole en activité ne se trouve à proximité. Enfin, elles ne sont plus adaptées aux conditions d'exploitation agricole actuelles. Afin d'éviter la formation de ruines et de mettre en valeur le patrimoine, il est proposé de permettre le réaménagement de la construction en logement en autorisant son changement de destination à vocation d'habitat sur le plan de zonage.

Ces modifications sont donc réalisées sur ces deux parcelles sur le plan de zonage.

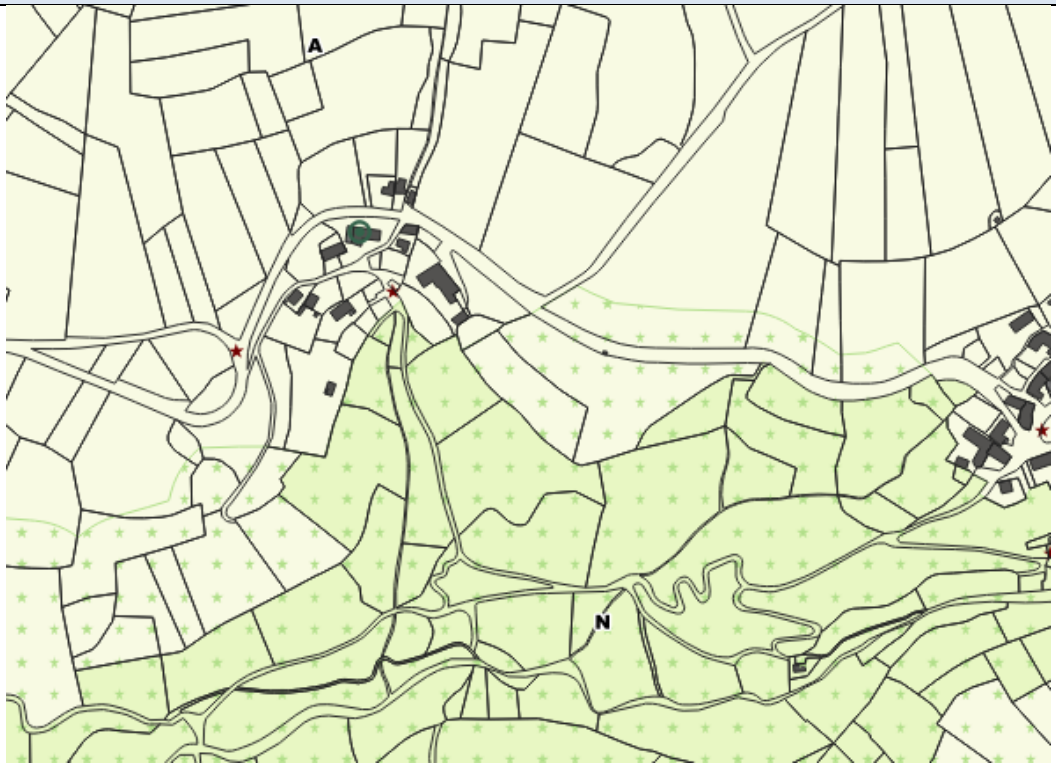
Le potentiel de logements à l'échelle de la commune est donc augmenté de 2 logements.

PLUi en vigueur : Règlement graphique
Commune de Saint-Haon



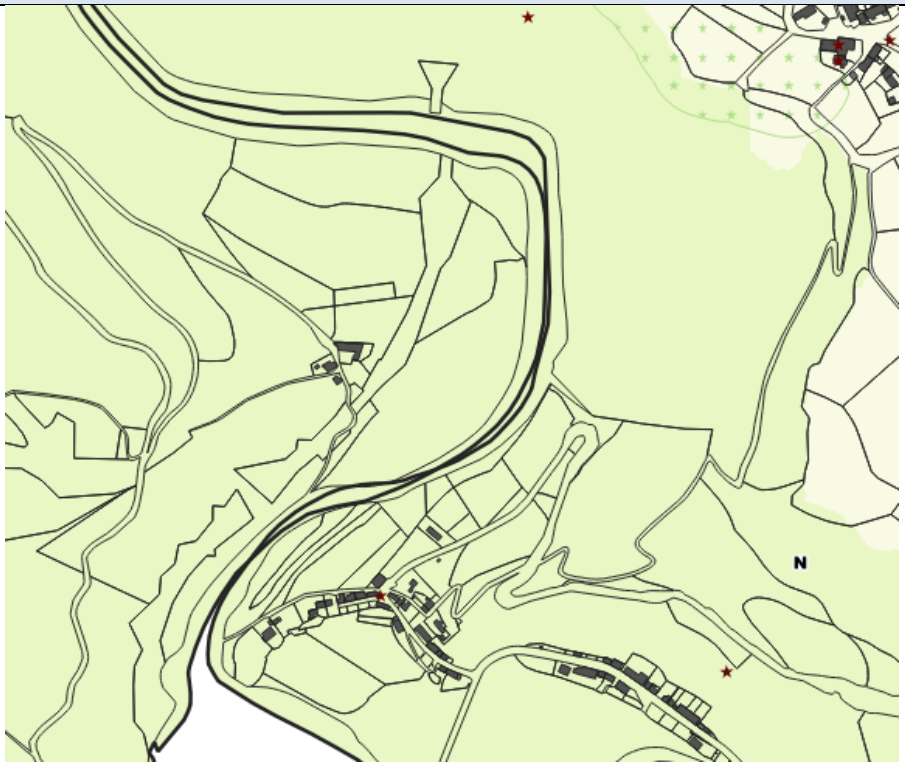
PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation actuelle

PLUi modifié : Règlement graphique
Commune de Saint-Haon



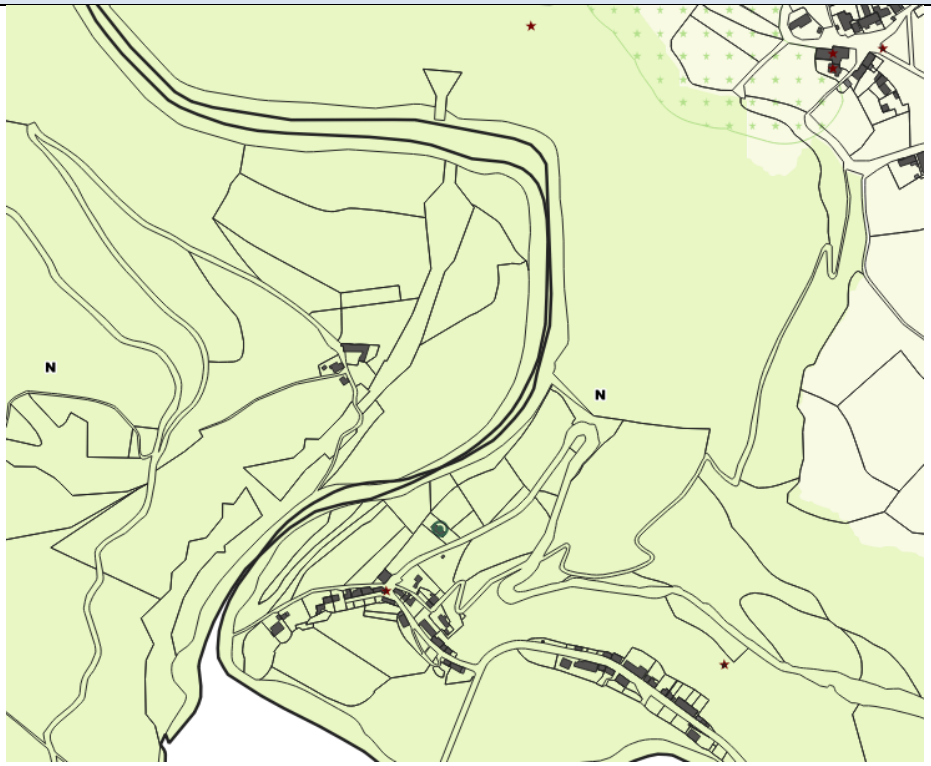
PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation modifiée

PLUi en vigueur : Règlement graphique
Commune de Saint-Haon



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation actuelle

PLUi modifié : Règlement graphique
Commune de Saint-Haon



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation modifiée

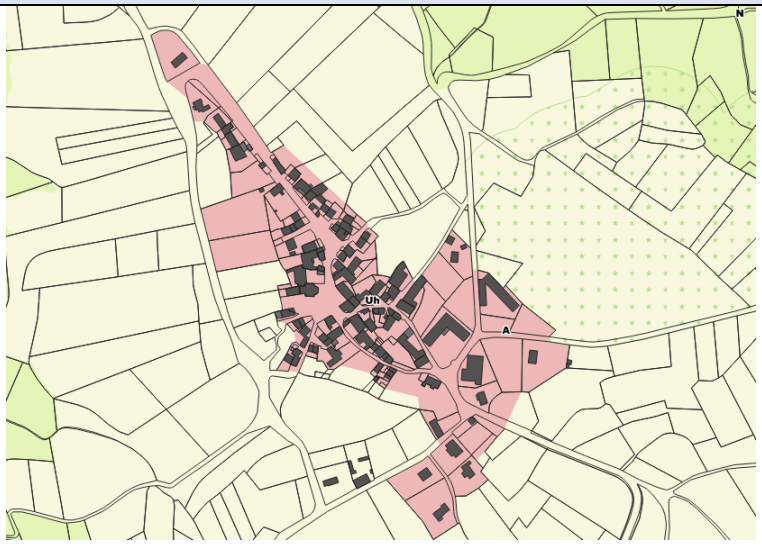
2.6 Reclassement d'une zone Uh vers la zone A sur la commune d'Alleyras

Les parcelles AI360, AI392 et AI393 située au nord-ouest du centre-bourg d'Alleyras, sont classées actuellement en zone Uh dans le zonage du PLUi. Actuellement, les parcelles sont occupées par des terrains agricoles. Pour des raisons d'impacts visuels en cas d'urbanisation (covisibilité avec l'autre versant) et de configuration du terrain, notamment avec une pente très importante, il est proposé de reclasser ces parcelles de la zone Uh vers la zone A qui interdit les nouvelles constructions autres qu'agricoles.

Les modifications sont réalisées sur ces parcelles sur le plan de zonage.

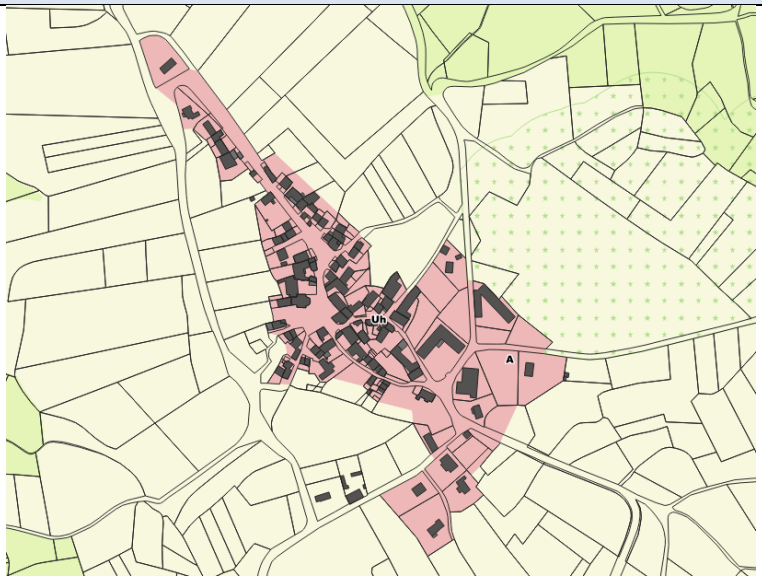
La consommation foncière attendue par rapport à l'approbation du PLUi est donc réduite de 0,61 ha. Le potentiel de logements à l'échelle de la commune est réduit de 5 logements.

PLUi en vigueur : Règlement graphique
Commune d'Alleyras



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation actuelle

PLUi modifié : Règlement graphique
Commune d'Alleyras



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation modifiée

2.7 MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL : RETRAIT DES ANNEXES EN ZONES UN ET UH

Le règlement littéral des zones Un et Uh du PLUi actuel prévoit des règles en matière de recul par rapport aux limites séparatives en contact d'une zone A ou N de 3 mètres pour l'ensemble des constructions. Or, si cette règle est pertinente pour les constructions principales et les constructions à vocation d'annexes pour limiter la proximité des constructions avec les zones A et N, elle se révèle moins pertinente dans l cas des terrasses, qui pourraient s'affranchir de cette règle car elles ne constituent pas des constructions même s'il s'agit d'annexes. Il est donc proposé d'exclure le cas des annexes non closes et non couvertes de cette règle de recul de 3 mètres en contact avec les zones A ou N.

Ces modifications sont donc réalisées sur le règlement des zones Uh et Un.

Un

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

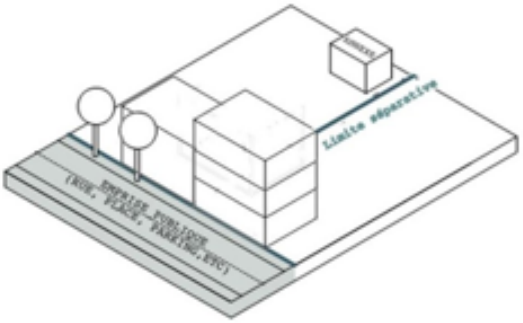


Schéma illustratif de définition

HAUTEURS AUTORISÉES

Hauteur maximale cohérente et harmonieuse avec celles des constructions voisines sans jamais dépasser R+3 (ou le gabarit antérieur en cas de démolition – reconstruction).

Hauteur maximale des annexes : Rez-de-chaussée.

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE

Implantation d'au moins une des façades en limite des emprises publiques.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation d'au moins une façade en limite séparative et annexes libres

En recul de 3 mètres lorsque la limite est en contact d'une zone A ou N

RECULS ENTRES CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE

Non réglementés

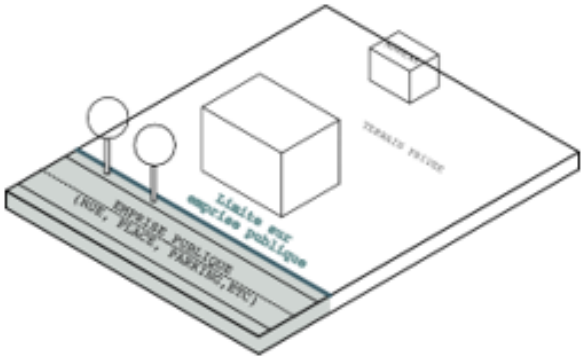
EMPRISE AU SOL

Non réglementée

Uh

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION



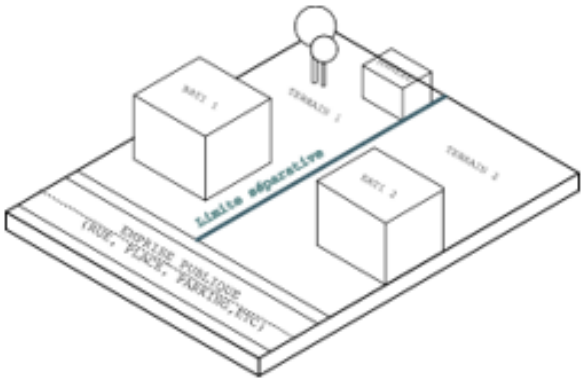


Schéma illustratif de définition

HAUTEURS AUTORISÉES

Hauteur maximale cohérente et harmonieuse avec celles des constructions voisines sans jamais dépasser R+2 (ou le gabarit antérieur en cas de démolition – reconstruction).

Hauteur maximale des annexes : 4 mètres

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE

En l'absence de toute autre indication figurée sur les planches graphiques précisant la marge minimum de recul, il est nécessaire :

- Parcelle inférieure à 700 m² : Implantation libre
- Parcelle égale ou supérieure à 700 m² : Implantation en recul de 5 mètres maximum dans une bande constructible de 20 mètres.

RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation libre

En recul de 3 mètres lorsque la limite est au contact d'une zone A ou N

RECULS ENTRES CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE

Non réglementés

EMPRISE AU SOL

Non réglementée

Extensions limitées des exploitations agricoles et forestières : 30% de la surface de plancher existante

Un

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

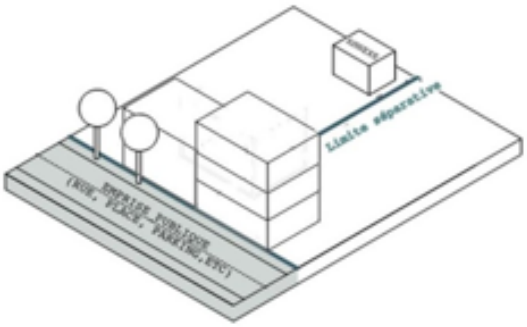


Schéma illustratif de définition

HAUTEURS AUTORISÉES

Hauteur maximale cohérente et harmonieuse avec celles des constructions voisines sans jamais dépasser R+3 (ou le gabarit antérieur en cas de démolition – reconstruction).

Hauteur maximale des annexes : Rez-de-chaussée.

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE

Implantation d'au moins une des façades en limite des emprises publiques.

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation d'au moins une façade en limite séparative et annexes libres

En recul de 3 mètres lorsque la limite est en contact d'une zone A ou N, excepté pour les annexes non closes et non couvertes

RECULS ENTRES CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE

Non réglementés

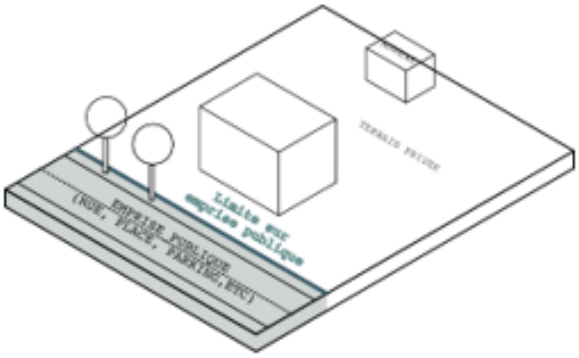
EMPRISE AU SOL

Non réglementée

Uh

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION



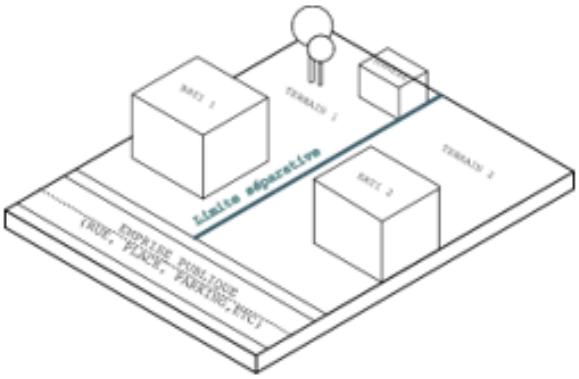


Schéma illustratif de définition

HAUTEURS AUTORISÉES

Hauteur maximale cohérente et harmonieuse avec celles des constructions voisines sans jamais dépasser R+2 (ou le gabarit antérieur en cas de démolition – reconstruction).

Hauteur maximale des annexes : 4 mètres

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE

En l'absence de toute autre indication figurée sur les planches graphiques précisant la marge minimum de recul, il est nécessaire :

- Parcelle inférieure à 700 m² : Implantation libre
- Parcelle égale ou supérieure à 700 m² : Implantation en recul de 5 mètres maximum dans une bande constructible de 20 mètres.

RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation libre

En recul de 3 mètres lorsque la limite est au contact d'une zone A ou N, excepté pour les annexes non closes et non couvertes

RECULS ENTRES CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE

Non réglementés

EMPRISE AU SOL

Non réglementée

Extensions limitées des exploitations agricoles et forestières : 30% de la surface de plancher existante

2.8 MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL : STATIONNEMENT EN ZONES UN ET UH

Le règlement littéral du PLUi actuel prévoit des règles en matière de stationnement prévoyant au minimum 1 place par logement en zone Un et 1 place par 50 m² de surface de plancher pour l'habitation en zone Uh. Or, ces règles ne tiennent pas compte des cas de création de logements en réhabilitation. En effet, le tissu urbain parfois très dense peut générer une impossibilité de créer des places de stationnement supplémentaires sur les parcelles du projet. Ainsi, cette règle peut empêcher certains projets de création de logements par réhabilitations ou changements de destination en les rendant impossible de par la configuration des terrains, et peut ainsi favoriser le maintien de logements vacants. Il est donc proposé d'exclure le cas de la création de logement par réhabilitation de ces règles de stationnement en zones Un et Uh. Les réhabilitations seront ainsi encouragées en facilitant les projets, et permettra potentiellement de remettre des logements vacants sur le marché.

Ces modifications sont donc réalisées sur le règlement des zones Uh et Un.

PLUi en vigueur : Règlement littéral

Un	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE *(SUITE)*	
QUALITE, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	**CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES** Aspect des constructions respectant l'identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement Opération contemporaine autorisée sous réserve de s'intégrer dans le paysage urbain environnant **CLÔTURE** Hauteur maximum : 1,80 mètre dont : - mur bahut de 1 mètre maximum - structure à clairevoie de 0,80 mètre maximum Murets existants à conserver et rénovation en matériau identique **FAÇADE ET TOITURE** Bardages et produit verriers autorisés Toitures à pentes à privilégier pour raisons techniques hivernales Capteurs solaires et thermiques autorisés si intégrés dans la toiture
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS	Constructions existantes : Non règlementé Constructions neuves ou lors de démolition/reconstruction : Minimum 20% du terrain d'assiette en espaces libres et végétalisés Essences végétales devront être variées, en privilégiant les essences locales
STATIONNEMENT	**VÉHICULES MOTORISES ET 2 ROUES** Au minimum 1 place par logement, non réglementé pour les autres usages
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
DESSERTE ET VOIRIE	Desserte par voie publique ou privée, quand le réseau existe
RESEAUX	Raccordement aux réseaux eau potable, assainissement collectif, eaux pluviales, électrique et numérique quand le réseau existe. L'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.

Uh	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE *(SUITE)*	
QUALITE, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	**CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES** Aspect des constructions respectant l'identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement Opération contemporaine autorisée sous réserve de s'intégrer dans le paysage urbain environnant **CLÔTURE** Hauteur maximum : 1,80 mètre dont : - mur bahut de 1 mètre maximum, hors soutènement - structure à claire-voie de 0,80 mètre maximum Murets existants à conserver et rénovation en matériau identique **FAÇADE ET TOITURE** Bardages et produit verriers autorisés Toitures à pentes à privilégier pour raisons techniques hivernales Capteurs solaires et thermiques autorisés si intégrés dans la toiture
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS	Terrain d'assiette de surface inférieure à 700 m²: 20% de la surface doit être végétalisée et non imperméabilisée Terrain d'assiette de surface égale ou supérieure à 700 m² : 35% de la surface doit être végétalisée et non imperméabilisée Les essences végétales devront être variées, en privilégiant les essences locales
STATIONNEMENT	**VÉHICULES MOTORISES ET 2 ROUES** Habitation : 1 place par 50 m² de surface de plancher Autres destinations : justification des besoins quantitatifs au regard du projet concerné
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
DESSERTE ET VOIRIE	Desserte par voie publique ou privée d'une largeur minimale de 5 mètres
RESEAUX	Raccordement aux réseaux eau potable, assainissement collectif, eaux pluviales, électrique et numérique quand le réseau existe. L'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.

PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation actuelle

Un	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE *(SUITE)*	
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	**CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES** Aspect des constructions respectant l'identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement Opération contemporaine autorisée sous réserve de s'intégrer dans le paysage urbain environnant **CLÔTURE** Hauteur maximum : 1,80 mètre dont : - mur bahut de 1 mètre maximum - structure à claire-voie de 0,80 mètre maximum Murets existants à conserver et rénovation en matériau identique **FAÇADE ET TOITURE** Bardages et produit verriers autorisés Toitures à pentes à privilégier pour raisons techniques hivernales Capteurs solaires et thermiques autorisés si intégrés dans la toiture
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	Constructions existantes : Non règlementé Constructions neuves ou lors de démolition/reconstruction : Minimum 20% du terrain d'assiette en espaces libres et végétalisés Essences végétales devront être variées, en privilégiant les essences locales
STATIONNEMENT	**VÉHICULES MOTORISES ET 2 ROUES** Au minimum 1 place par logement, excepté en cas de création de logement par réhabilitation, non réglementé pour les autres usages
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
DESSERTE ET VOIRIE	Desserte par voie publique ou privée, quand le réseau existe
RESEAUX	Raccordement aux réseaux eau potable, assainissement collectif, eaux pluviales, électrique et numérique quand le réseau existe. L'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.

Uh	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE *(SUITE)*	
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	**CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES** Aspect des constructions respectant l'identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement Opération contemporaine autorisée sous réserve de s'intégrer dans le paysage urbain environnant **CLÔTURE** Hauteur maximum : 1,80 mètre dont : - mur bahut de 1 mètre maximum, hors soutènement - structure à clairevoie de 0,80 mètre maximum Murets existants à conserver et rénovation en matériau identique **FAÇADE ET TOITURE** Bardages et produit verriers autorisés Toitures à pentes à privilégier pour raisons techniques hivernales Capteurs solaires et thermiques autorisés si intégrés dans la toiture
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	Terrain d'assiette de surface inférieure à 700 m²: 20% de la surface doit être végétalisée et non imperméabilisée Terrain d'assiette de surface égale ou supérieure à 700 m² : 35% de la surface doit être végétalisée et non imperméabilisée Les essences végétales devront être variées, en privilégiant les essences locales
STATIONNEMENT	**VÉHICULES MOTORISES ET 2 ROUES** Habitation : 1 place par 50 m² de surface de plancher, excepté en cas de création de logement par réhabilitation Autres destinations : justification des besoins quantitatifs au regard du projet concerné
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
DESSERTE ET VOIRIE	Desserte par voie publique ou privée d'une largeur minimale de 5 mètres
RÉSEAUX	Raccordement aux réseaux eau potable, assainissement collectif, eaux pluviales, électrique et numérique quand le réseau existe. L'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.

PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation modifiée

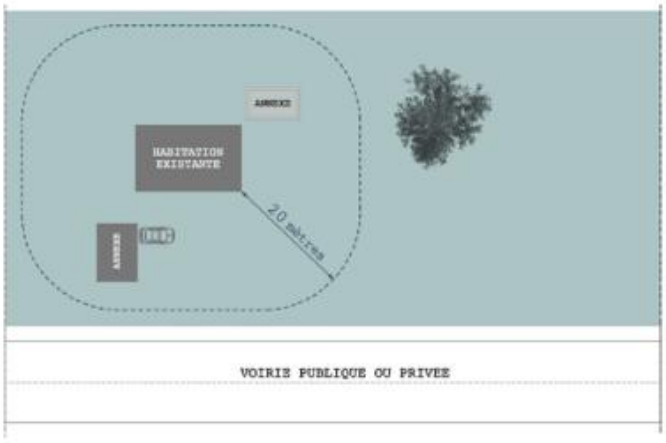
2.9 MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL : ANNEXES EN ZONES A, AP, N, NL, NP

Le règlement littéral des zones A, Ap, N, NL, Np du PLUi actuel prévoit une possibilité d'implantation des annexes à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment d'habitation. Or, le contexte rural du territoire et la topographie amène dans la pratique à avoir de nombreuses annexes existantes à plus de 20 mètres de distance de l'habitation. Afin de mieux correspondre à l'existant, aux réalités du terrain, à la topographie et au contexte rural, il est proposé de modifier cette distance de 20 mètres à 50 mètres du bâtiment d'habitation pour l'implantation maximale des annexes.
Ces modifications sont donc réalisées sur le règlement des zones A, Ap, N, NL, Np.

PLUi en vigueur : Règlement littéral

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE

Annexes : dans une distance maximale de 20 mètres du bâtiment d'habitation.

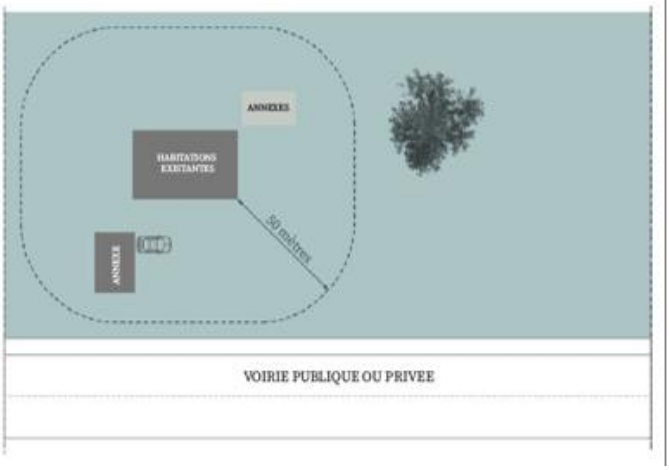


PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation actuelle

PLUi modifié : Règlement littéral

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE

Annexes : dans une distance maximale de ~~20~~ 50 mètres de l'angle le plus proche du bâtiment d'habitation existant.



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation modifiée

EVOLUTION DES SURFACES DU PLAN DE ZONAGE

Les modifications apportées engendrent une évolution des surfaces des zones au sein du plan de zonage :

Zone	Superficie (ha) du PLUi en vigueur	Superficie (ha) du PLUi après la modification n°1
AGRICOLE	**20 411**	**20 411**
A	19 684,9	19 684,6
Ap	726,1	726,1
NATURELLE	**16 147**	**16 150**
N	15 564,2	15 564,2
Np	384,6	384,6
NL	19,1	19,1
NLb	179,4	179,4
Ne	/	2,5
URBAINE	**477**	**475**
Uh	360,8	358,8
Un	60,1	60,1
UL	21,8	21,8
Ueco	34,3	34,2
A URBANISER	**25,6**	**25,6**
1AU	14,7	14,7
2AU	2,3	2,3
1AUeco	4,6	4,6
2AUeco	4,0	4,0
TOTAL	37 061	37 061

Les zones N ont augmenté d'environ 3 ha tandis que les zones U ont été réduites d'environ 2 ha.