



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Dossier de concertation

Modification n°1



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1 / Notice de présentation

Modification n°1



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 de Saint-Paul-de-Tartas	35
2.7 Reclassement d'une zone Uh vers la zone A sur la commune d'Alleyras	38
2.8 Modification du règlement littéral : retrait des annexes en zones Un et Uh.....	39
2.9 Modification du règlement littéral : stationnement en zones Un et Uh.....	44
2.10 Modification du règlement littéral : annexes en zones A, Ap, N, NL, Np.....	48
Evolution des surfaces du plan de zonage.....	49

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	Reclasser la zone Uh en zone A sur la commune de Saint-Paul-de-Tartas	-5	-0,63
7	Reclassement de la zone Uh en zone A des parcelles AI360, AI392 et AI393 sur la commune de Alleyras	-5	-0,61
8	Suppression du recul de 3 m en zone N pour les constructions non clos et non couvertes (terrasse)	0	0
9	Modification de règlement sur les places de stationnement	0	0
10	Modification sur la règle des annexes avec une distance maximum de 50 m	0	0
Total		-14	-0,24

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 baisse très faible de 0,24 ha, soit 0,5% 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 14 logements, dont 6 au sein de projets déjà réalisés, soit une baisse réelle de 8 logements, soit une baisse de 5% 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 1er 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 zone Uh vers la zone A sur la commune de Saint-Paul-de-Tartas	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

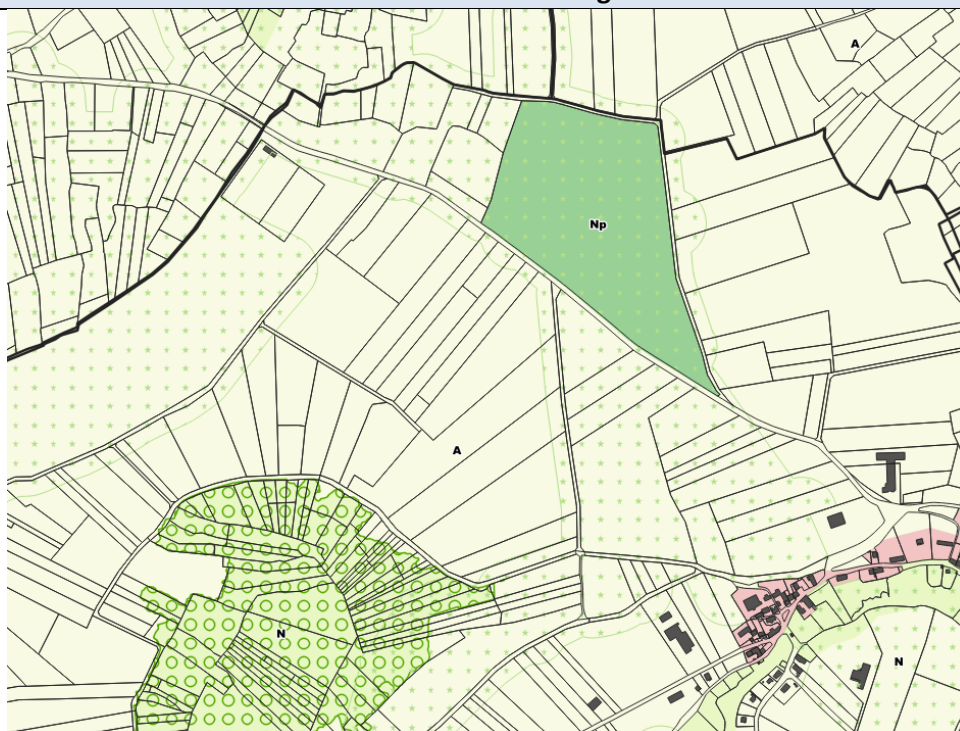
Les parcelles ZI88 et ZI90 situées à Barges, au nord-ouest du territoire communal, et d'une superficie de 2,5 ha, sont classées actuellement en zone A dans le zonage du PLUi. Cependant, une entreprise de travaux publics occupe déjà l'intégralité de la parcelle ZI88. La zone A ne permet aucune possibilité 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.

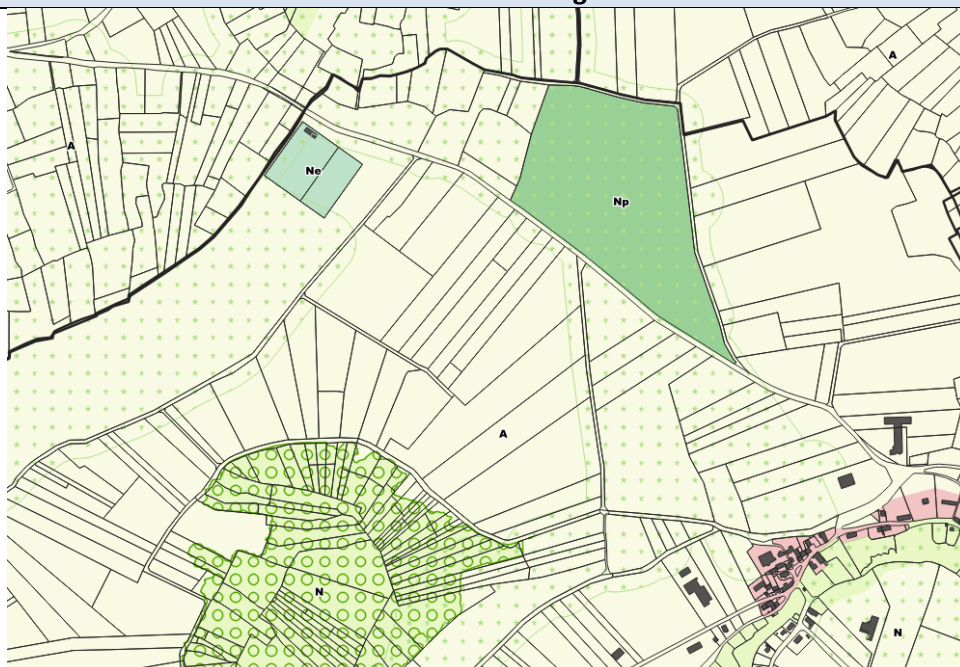
La consommation foncière attendue par rapport à l'approbation du PLUi est donc augmentée de 1,00 ha, concernant la parcelle ZI90.

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		
Hébergement hôtelier et touristique	Aménagements et constructions avec une emprise au sol limitée	
Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public 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.	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
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	<u>HAUTEURS AUTORISÉES</u> Pour les extensions des constructions : hauteur maximale égale à celle de la construction existante Constructions et annexes : 3 mètres
	<u>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE</u> Non réglementés
	<u>RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u> Non réglementés
	<u>EMPRISE AU SOL</u> Emprise au sol de 600 m ² maximum pour les constructions neuves
	<u>Extensions des constructions existantes</u> 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

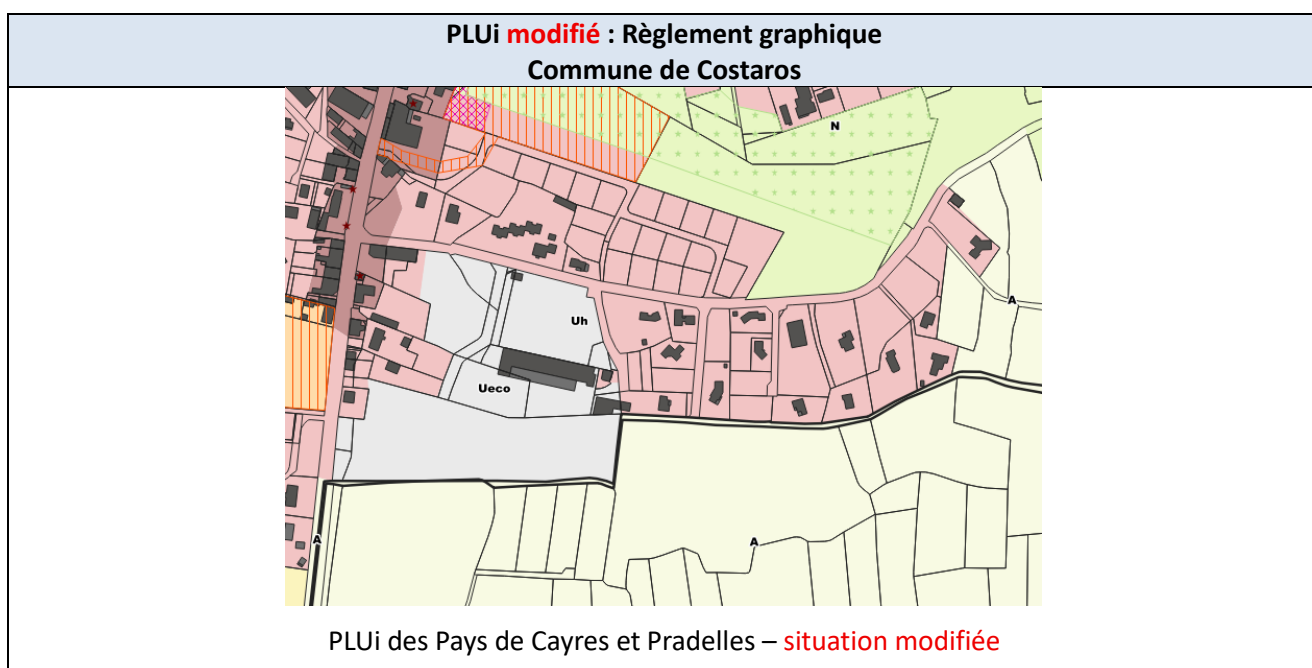
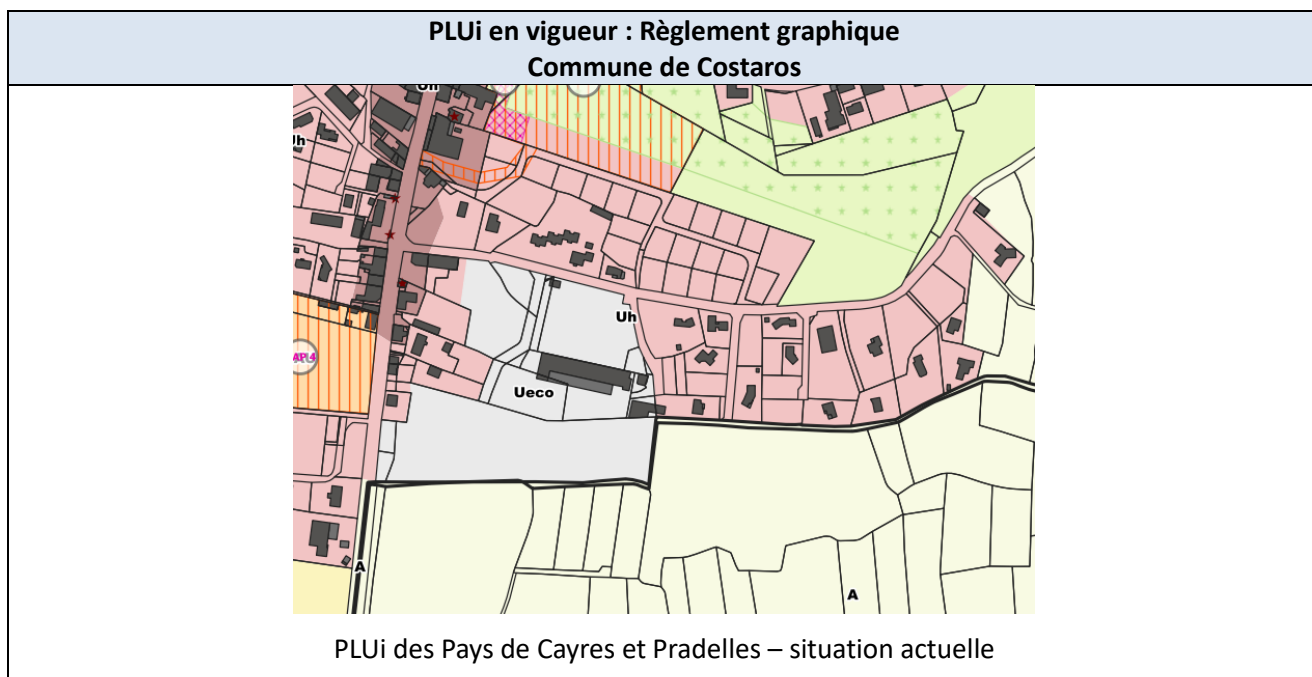
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	<u>CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</u> Aspect des constructions respectant l'identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement Les extensions doivent être en harmonie avec le bâtiment principal. Opération contemporaine autorisée sous réserve de s'intégrer dans le contexte environnant <u>CLÔTURE</u> Hauteur maximum : 1,80 mètre dont : - mur bahut de 1 mètre maximum - structure à clairevoie de 0,80 mètre maximum <u>FAÇADE ET TOITURE</u> 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	<u>VÉHICULES MOTORISÉS ET 2 ROUES</u> 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.

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.



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

Cayres

VOCATION PRESERVATION ESPACES VERT / HABITAT

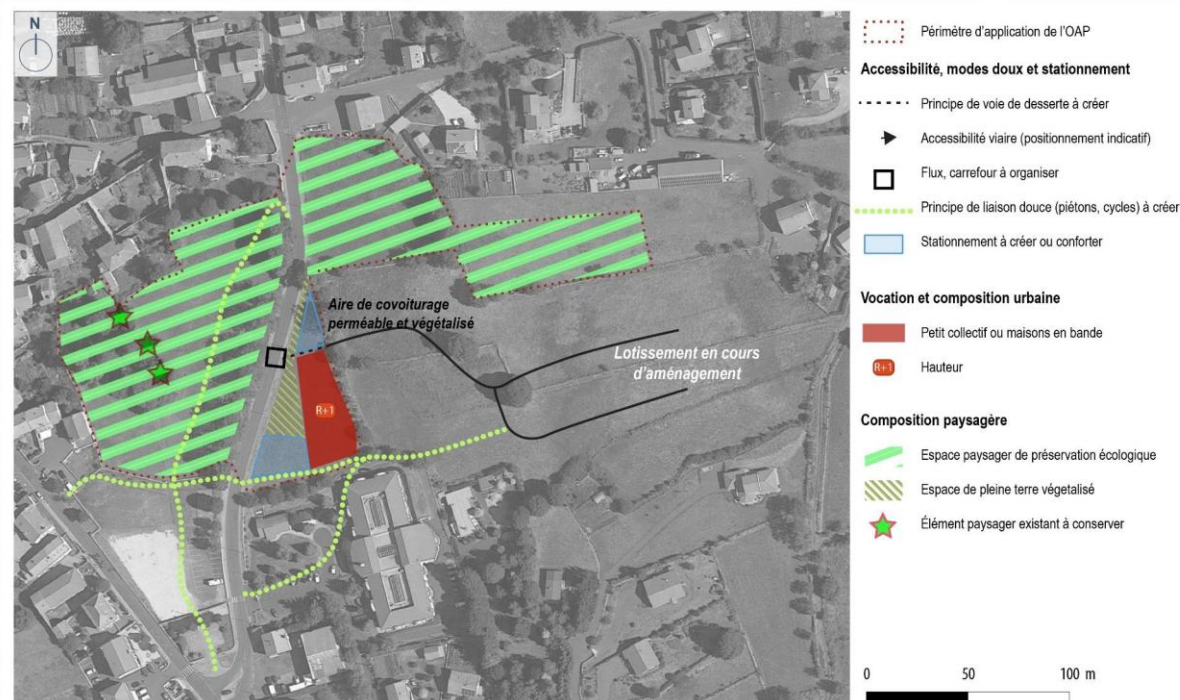
SURFACE BRUTE aménageable : 0,13 ha

N° LOGEMENTS ENVIRON : 10 logements

DENSITE : >70 log/ha



OAP n°1 : Centre-bourg



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 réfléchi 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 PRÉSERVATION ESPACES VERT / HABITAT

SURFACE BRUTE aménageable : 0,2 ha

N° LOGEMENTS ENVIRON : 12 logements

DENSITÉ : >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 covélo, 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 réfléchi de manière à minimiser leur consommation d'énergie.

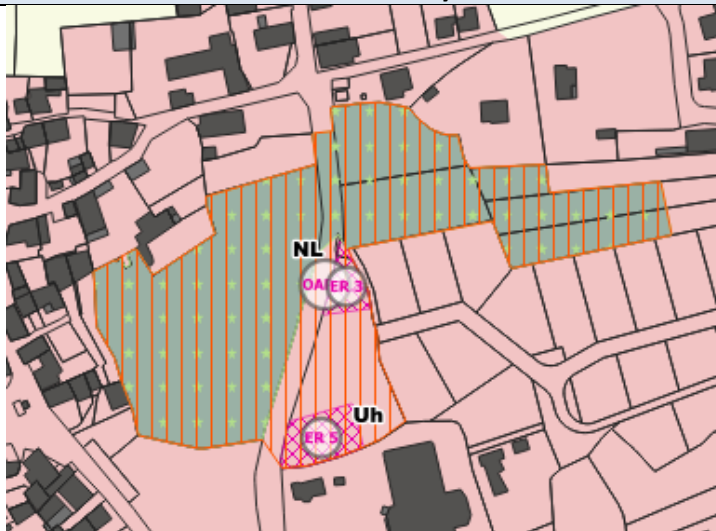
La partie nord du secteur est concernée par une prairie humide, préservée au titre des continuités écologiques. Afin de garantir la pérennité de la zone humide, plusieurs principes qualitatifs sont à mettre en œuvre :

- 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

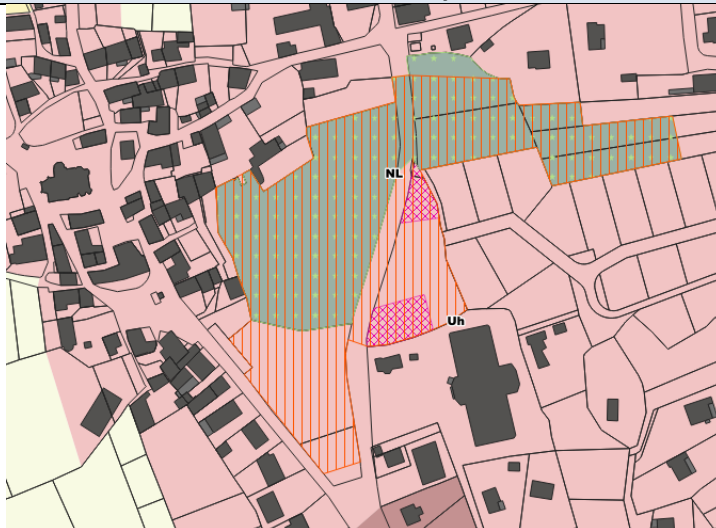
Afin de tenir compte de l'évolution du périmètre de l'OAP, les prescriptions graphiques sur le plan de zonage sont modifiées en conséquence.

**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

DENSITE : 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 réfléchi 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

Cayres

OAP n°2 : Hôtel Moderne

VOCATION HABITAT
SURFACE BRUTE : 1,6 ha
N° LOGEMENTS ENVIRON : 14
DENSITE : 9 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 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.

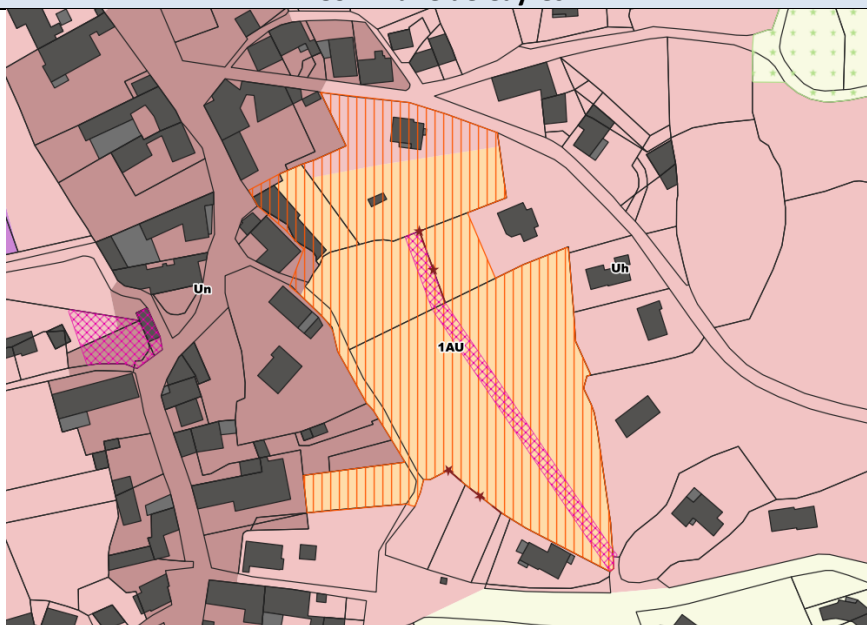
Afin de tenir compte de l'évolution du périmètre de l'OAP, les prescriptions graphiques sur le plan de zonage sont modifiées en conséquence.

**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 végétalisée 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 réfléchi 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 conservés 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 Violettes 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 Violettes Commune de Cayres

Cayres

VOCATION ACTIVITE
SURFACE BRUTE : 5,3 ha



OAP n°4 : Zone d'activité Violettes



OAP 4 : Zone d'activités Violettes

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

Cayres

VOCATION ACTIVITE
SURFACE BRUTE : 5,3 ha



OAP n°4 : Zone d'activité Violettes



OAP 4 : Zone d'activités Violettes

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.

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 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 Violettes, 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 Violettes, et non pas de la zone d'activités des Violettes. 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**

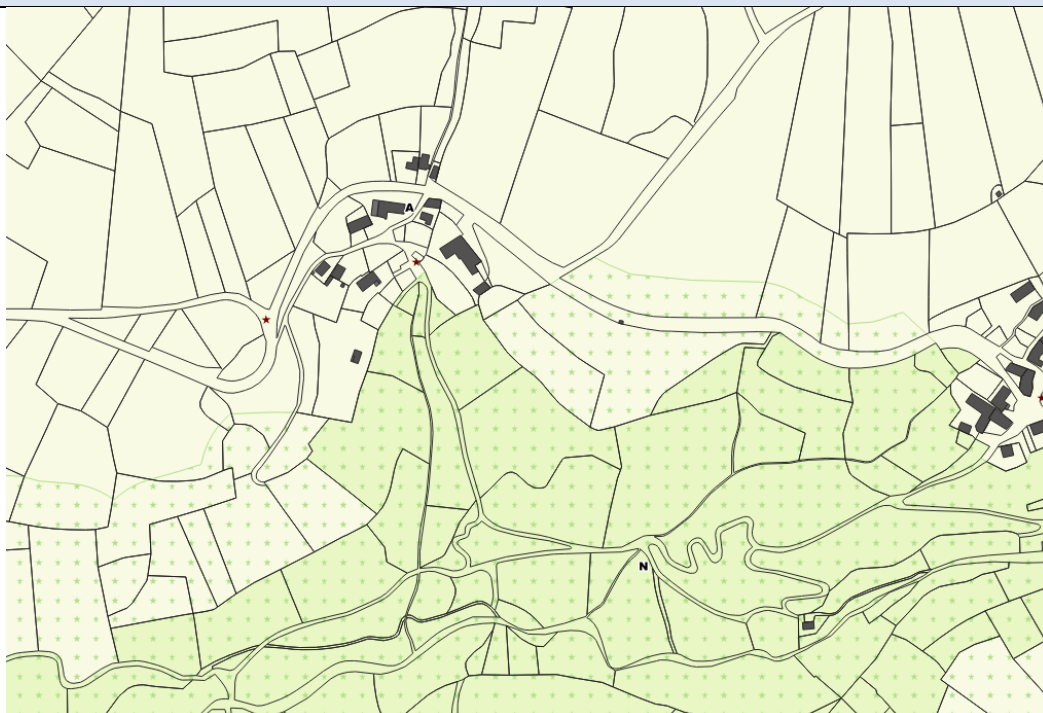
2.5 MODIFICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION SUR LA COMMUNE DE SAINT-HAON

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.

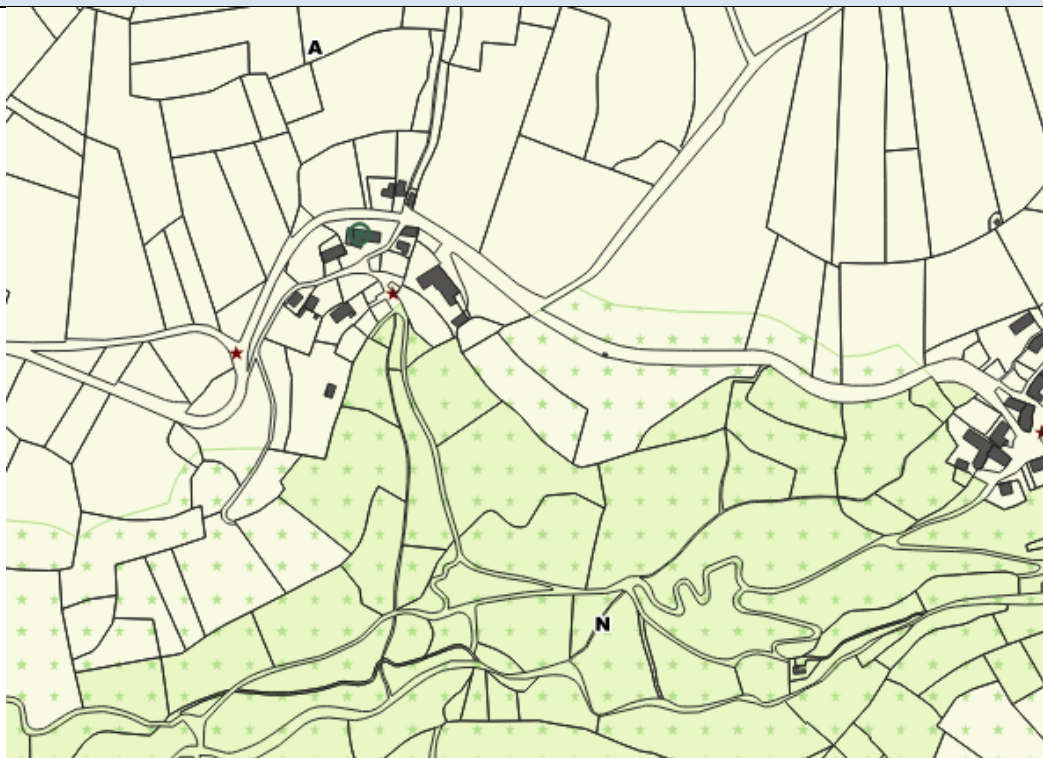
Le potentiel de logements à l'échelle de la commune est donc augmenté de 2 logements.

**PLUi en vigueur : Règlement graphique
Commune de Saint-Haon**



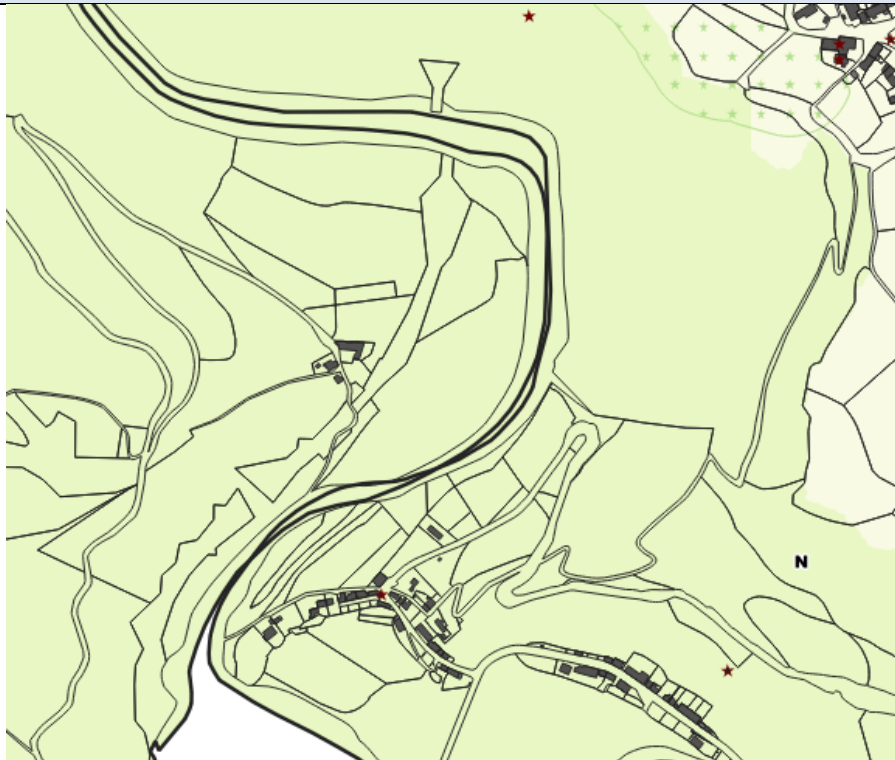
PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation actuelle

PLUi **modifié : Règlement graphique
Commune de Saint-Haon**



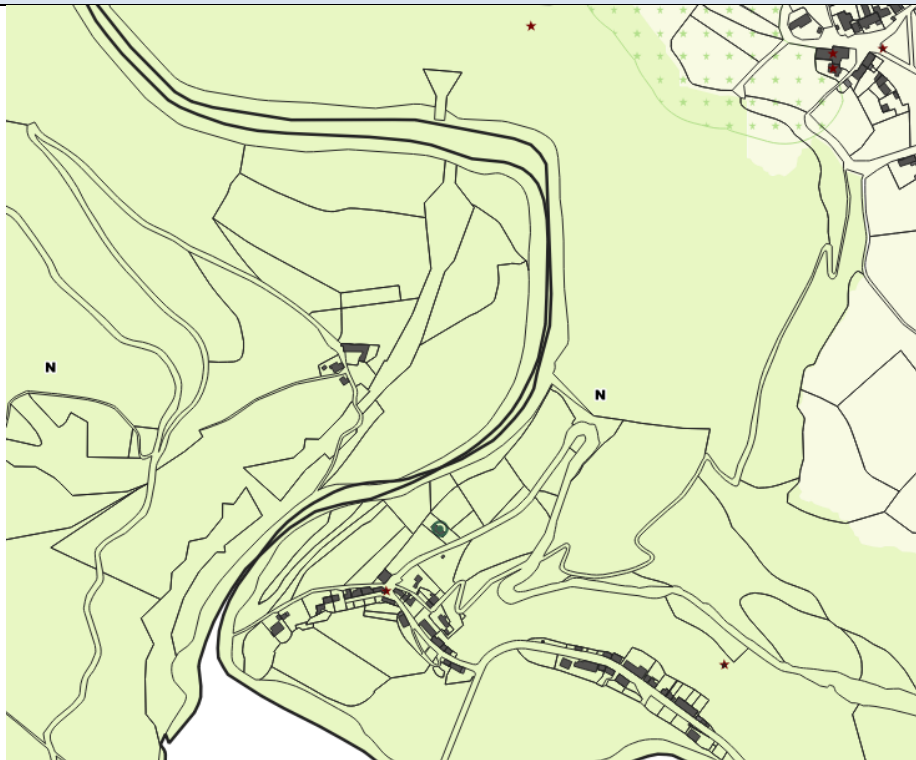
PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – **situation modifiée**

**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 DE SAINT-PAUL-DE-TARTAS

La parcelle D1788, la partie sud de la parcelle D2143, les parcelles D2142, D2145, D1913, D1994, D1995, D833, D834 et D835 situées à Saint-Paul-de-Tartas, à l'ouest du centre-bourg dans le hameau des Uffernets, sont classées actuellement en zone Uh dans le zonage du PLUi.

Les parcelles A893, A894, A895, A811, situées au nord du centre-bourg de Saint-Paul-de-Tartas, sont classées actuellement en zone Uh dans le zonage du PLUi.

Or, le zonage d'assainissement des eaux usées a été approuvé en 2024, et ces parcelles ne sont pas raccordables au réseau d'assainissement collectif. Afin d'être en cohérence avec le nouveau zonage d'assainissement des eaux usées, il est proposé de reclasser la parcelle D1788, la partie sud de la parcelle D2143, la partie nord des parcelles D2142 et D2145 et les parcelles D1913, D1994, D1995, D833, D834 et D835 de la zone Uh en zone A dans le hameau des Uffernets et les parcelles A893, A894, A895, A811 de la zone Uh en zone A dans le centre-bourg.

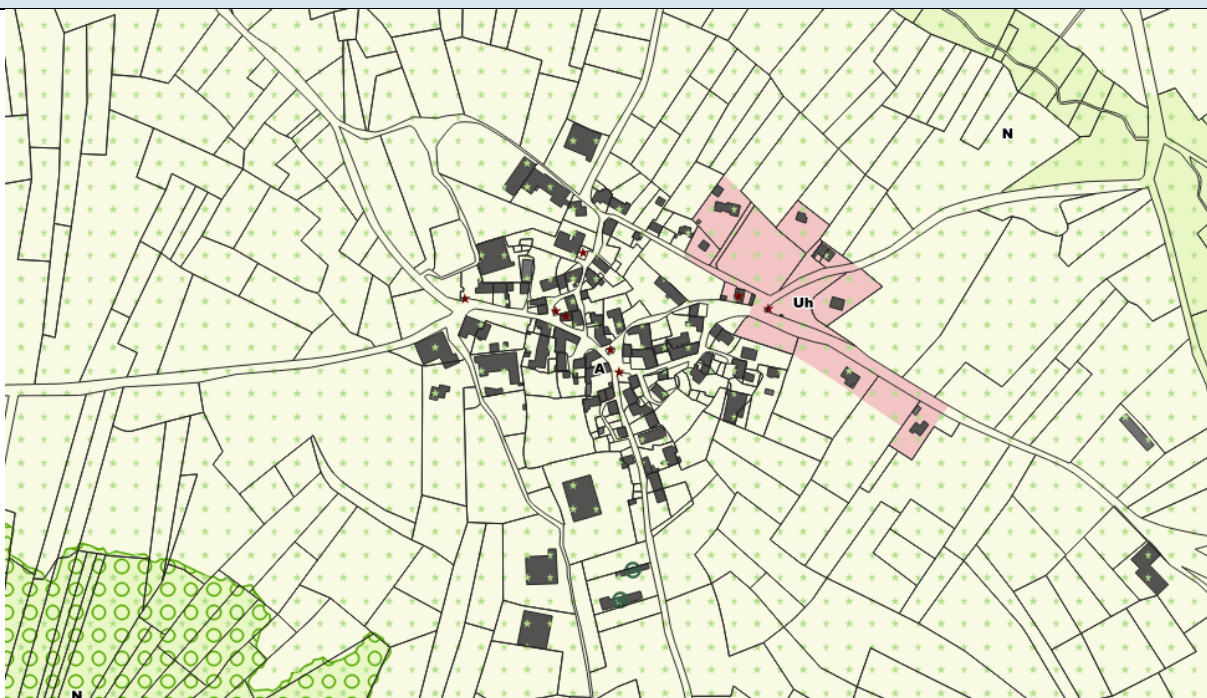
Les modifications sont réalisées sur ces parcelles sur le plan de zonage.

Dans le hameau des Uffernets, la consommation foncière attendue par rapport à l'approbation du PLUi est donc réduite de 0,31 ha, concernant la partie nord de la parcelle D2145. Le potentiel de logements est réduit de 2 logements sur ce secteur.

Dans le centre-bourg, la consommation foncière attendue par rapport à l'approbation du PLUi est donc réduite de 0,32 ha, concernant la parcelle A893. Le potentiel de logements est réduit de 3 logements sur ce secteur.

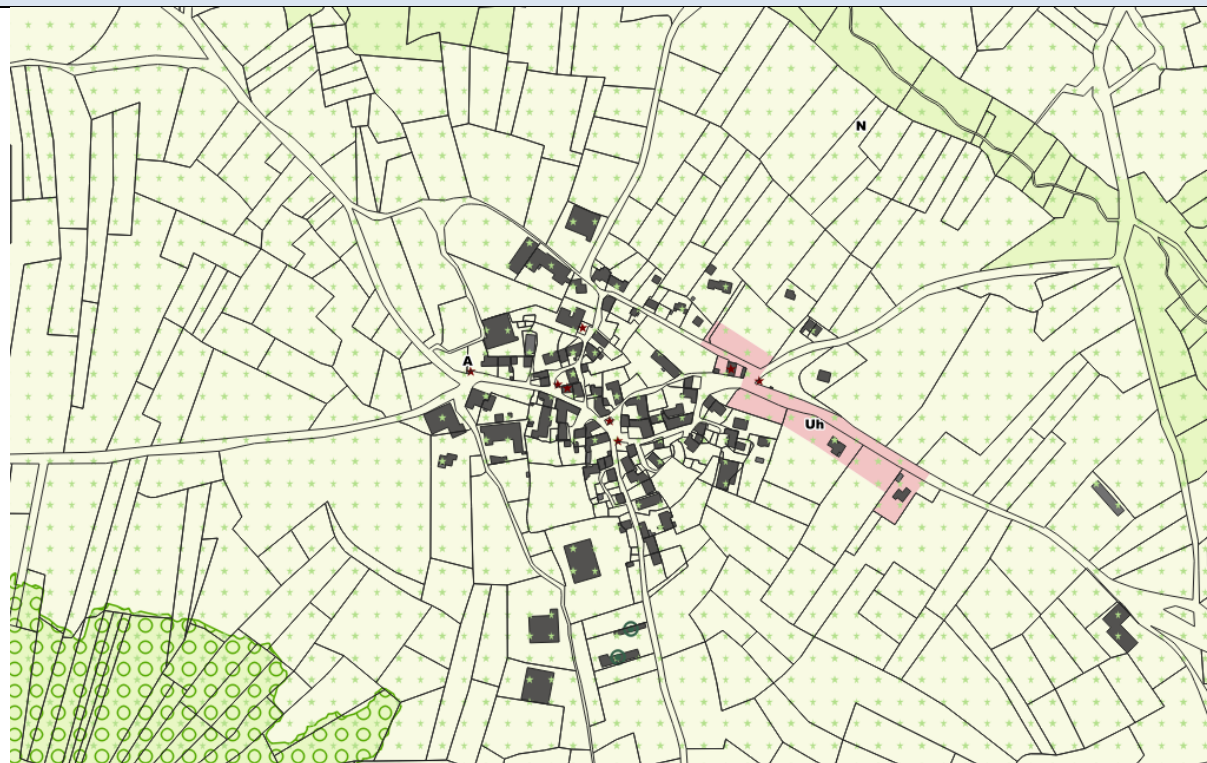
A l'échelle de commune, la consommation foncière attendue par rapport à l'approbation du PLUi est donc réduite de 0,63 ha. Le potentiel de logements à l'échelle de la commune est réduit de 5 logements.

PLUi en vigueur : Règlement graphique
Commune de Saint-Paul-de-Tartas – Les Uffernets



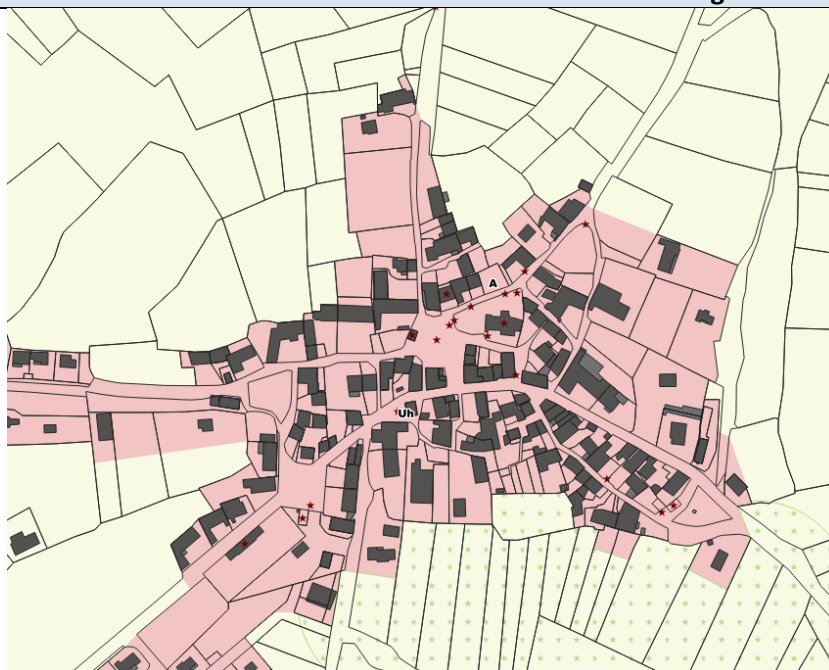
PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation actuelle

PLUi **modifié : Règlement graphique**
Commune de Saint-Paul-de-Tartas – Les Uffernets



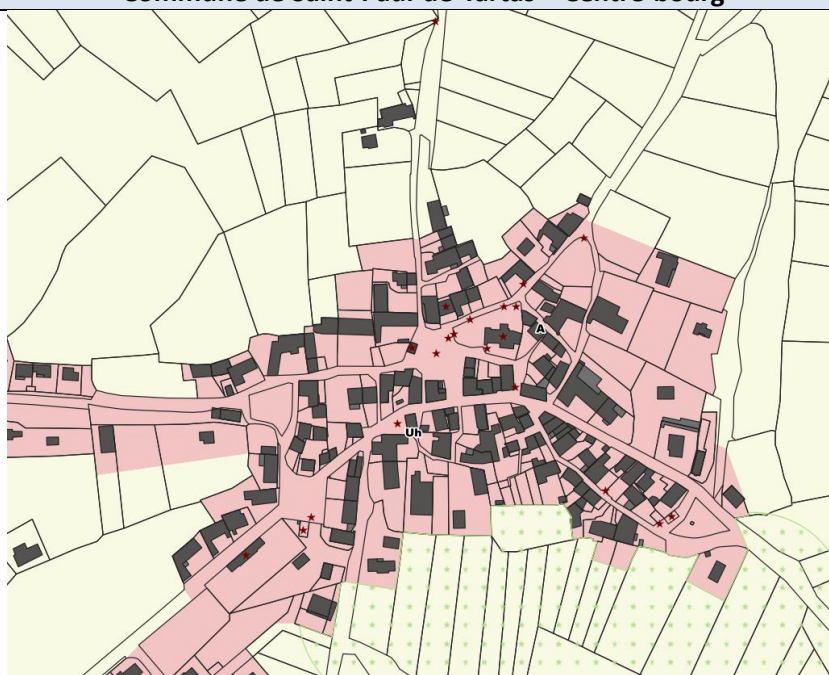
PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – **situation modifiée**

PLUi en vigueur : Règlement graphique
Commune de Saint-Paul-de-Tartas – Centre-bourg



PLUi des Pays de Cayres et Pradelles – situation actuelle

PLUi **modifié : Règlement graphique**
Commune de Saint-Paul-de-Tartas – Centre-bourg



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

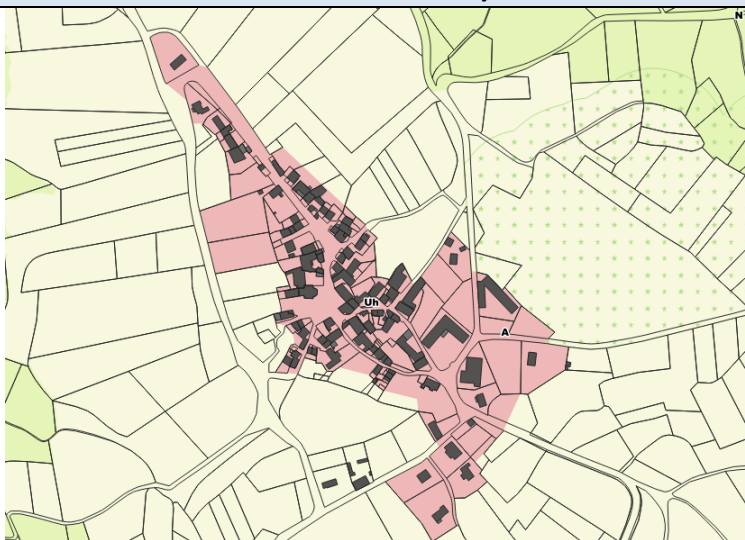
2.7 RECLASSEMENT D'UNE ZONE UH VERS LA ZONE A SUR LA COMMUNE D'ALLEYRAS

Les parcelles AI360, AI392 et AI393 situées 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.

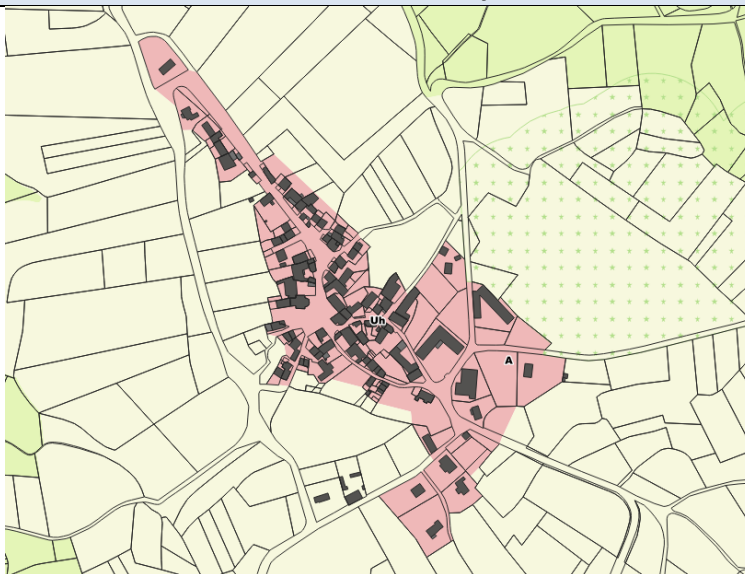
La consommation foncière attendue par rapport à l'approbation du PLUi est donc réduite de 0,61 ha. Le potentiel de logements à l'échelle de la commune est réduit de 5 logements.

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**

2.8 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 le 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

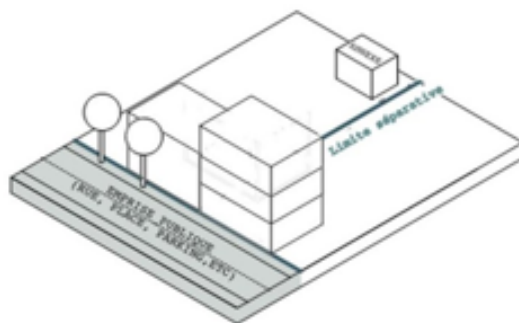


Schéma illustratif de définition

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 ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE

Non réglementés

EMPRISE AU SOL

Non réglementée

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

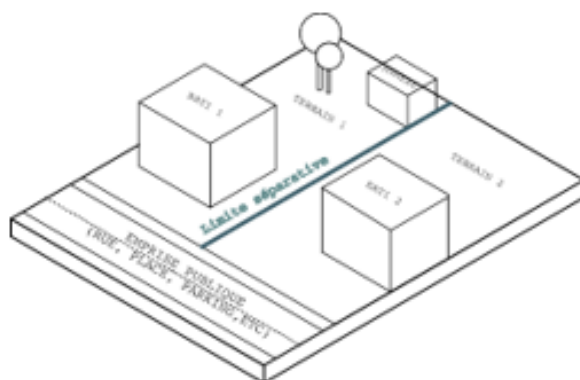
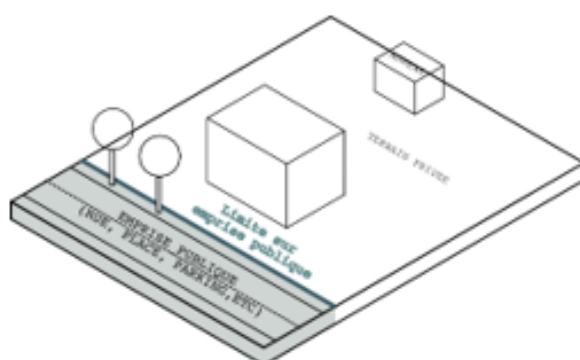


Schéma illustratif de définition

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 ENTRE 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

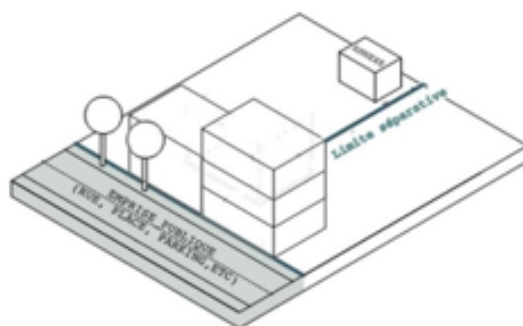


Schéma illustratif de définition

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 ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE

Non réglementés

EMPRISE AU SOL

Non réglementée

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

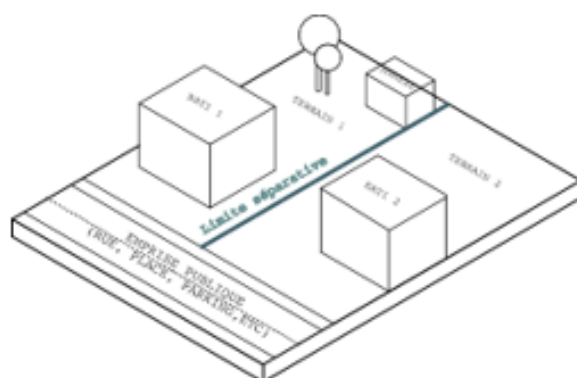
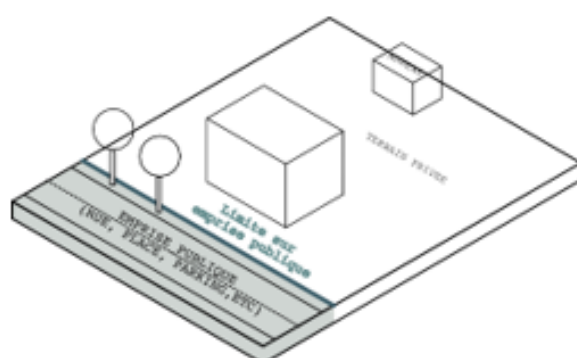


Schéma illustratif de définition

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

RECLS 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.

RECLS 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**

RECLS ENTRE 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

2.9 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	<u>CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</u> 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 <u>CLÔTURE</u> 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 <u>FAÇADE ET TOITURE</u> 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 réglementé 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	<u>VÉHICULES MOTORISÉS ET 2 ROUES</u> 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	<u>CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</u> 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 <u>CLÔTURE</u> 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 <u>FAÇADE ET TOITURE</u> 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

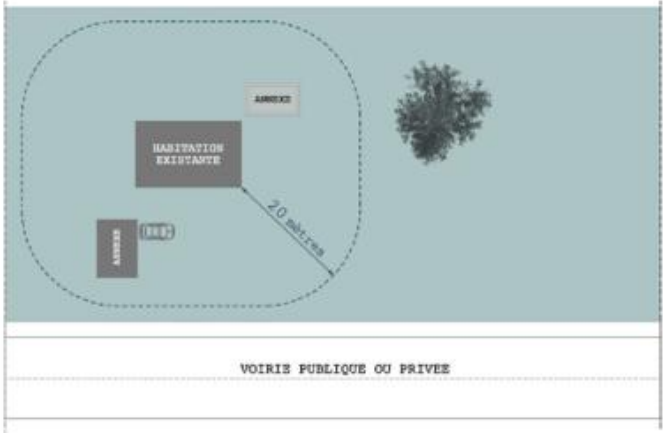
Un	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (SUITE)	
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES Aspect des constructions respectant l'identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement Opération contemporaine 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 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 Constructions existantes : Non réglementé 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 MOTORISÉS 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.

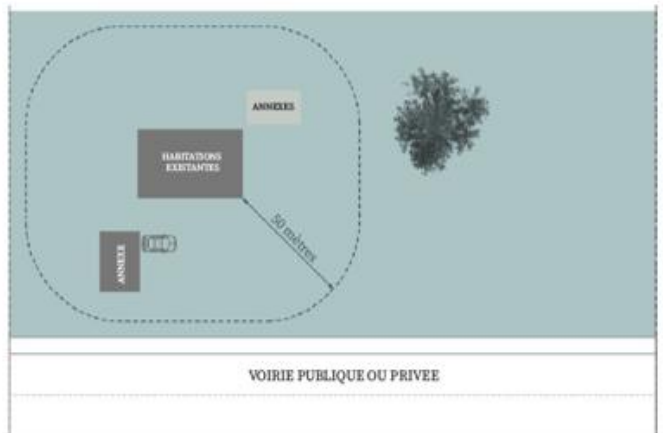
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (SUITE)

QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	<u>CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</u> 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 <u>CLÔTURE</u> 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 <u>FAÇADE ET TOITURE</u> 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 MOTORISÉS 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.

2.10 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	19 685,2
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	474
Uh	360,8	358,2
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 de 3 ha tandis que les zones U ont été réduites de 3 ha.



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3 / Règlement écrit

Version pour approbation – 4 février 2021

Modification simplifiée n°1 – 18 juillet 2024

Modification n°1



Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	5
Préambule.....	5
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	6
CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE	6
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
ACCES ET VOIRIE	7
DESSERTE PAR LES RESEAUX	8
RÈGLES D'IMPLANTATION	9
RISQUES	9
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	9
STATIONNEMENT ET AIRES DE MANOEUVRE	10
ELEMENT PAYSAGER ET PATRIMONIAL À PROTEGER	12
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA TRAME BLEUE	14
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RESERVOIRS DE BIODIVERSITE BOISES	14
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CORRIDORS ECOLOGIQUES.....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES ET ELEMENTS CLASSES AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RESERVOIRS DE BIODIVERSITE AGROPASTORAUX.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TETES DE BASSIN VERSANT	17
LES ZONES U	18
Un	19
Uh	22
Ueco	25
UL	28
LES ZONES AU	30
1AU	31
2AU	34
1AUeco	36
2AUeco	39
LES ZONES A.....	41
A	42
Secteurs agricoles où seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, ainsi que les extensions et les annexes des habitations existantes sous conditions.	42
Ap	45
LES ZONES N	48
N	49
NL	52
NLb	55
Np	56
Ne	59
ANNEXES	62
Éléments du patrimoine bâti et paysager à préserver	63
Éléments du paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique	70

Bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151 11 2° du Code de l'Urbanisme.....	72
Emplacements réservés	75
Liste des destinations de constructions	76
LEXIQUE.....	77

DISPOSITIONS GENERALES

Préambule

- Les dispositions générales s'appliquent en s'ajoutant aux dispositions propres à chaque type de zones.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), relatives aux secteurs urbanisés, à urbaniser ou à aménager, précisent et prévoient, sous forme de schémas d'aménagement, les actions et opérations d'aménagement pour la mise en valeur des caractéristiques environnementales, paysagères et patrimoniales de ces secteurs, tout en assurant le développement de l'intercommunalité.

Rappel : Les travaux ou opérations doivent être conformes au règlement du zonage concerné et compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques (article L. 152-1 du Code de l'urbanisme), ainsi qu'en cohérence avec les orientations générales du PADD.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la Communauté de Communes des Pays de Cayres et de Pradelles composé à la date d'approbation du PLUi de 20 communes :

Alleyras	Lafarre	Rauret	Saint-Jean-Lachalm
Arlempdes	Landos	Saint-Arcons-de-Barges	Saint-Paul-de-Tartas
Barges	Le Bouchet-Saint-Nicolas	Saint-Christophe-d'Allier	Saint-Vénérand
Cayres	Ouides	Saint-Étienne-du-Vigan	Séneujols
Costaros	Pradelles	Saint-Haon	Vielprat

CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des règles applicables au titre des servitudes publiques et autres législations comme notamment le Code civil, le Code de la santé publique, le Code rural, le Code forestier, le Code de la construction et de l'habitat.

En outre, demeurent applicables les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) et notamment les dispositions prévues aux articles R 111-2, R111-4, R 111-26 et R 111-27.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, délimitées sur les documents graphiques du dossier.

- Les **zones urbaines** sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :
 - La zone Un** est la zone urbaine qui correspond au centre ancien des bourgs. Cette forme urbaine est à préserver tout en étant adaptable aux projets de revitalisation.
 - La zone Uh** est une zone urbaine à dominante d'habitat, qui correspond aux couronnes de bourgs et centres anciens et au tissu de villages principaux et secondaires.
 - La zone Ueco** est une zone urbaine à vocation économique, industrielle et artisanale, qui correspond aux zones d'activités du territoire.
 - La zone UL** est une zone urbaine à vocation d'activités touristiques, sportives, de loisirs et d'équipements.
- Les zones à urbaniser sont les secteurs destinés à être urbanisés :
 - La zone 1AU** est une zone non équipée destinée à l'urbanisation pour essentiellement de l'habitat mais aussi des équipements, certaines activités...
 - La zone 1AUeco** est une zone non équipée destinée à l'urbanisation spécifiquement pour les zones d'activités économiques.
 - La zone 2AU** est une zone non équipée destinée à une urbanisation différée. Les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par révision ou modification du PLUi.
 - La zone 2AUeco** est une zone non équipée destinée à une urbanisation différée spécifiquement pour les zones d'activités économiques. Les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par révision ou modification du PLUi.
- Les zones agricoles, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
 - La zone A** où les constructions nouvelles nécessaires à la production des produits agricoles et/ou forestiers sont admises ainsi que :
 - les extensions et constructions d'annexes liées à une habitation existante,
 - les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs sous conditions,
 - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,
 - les changements de destination des bâtiments identifiés.
 - La zone Ap** correspond aux espaces ouverts agricoles qui participent au cadre de vie du village, identifiés pour leur

intérêt quant à la qualité des sites et du paysage local, à la perception des silhouettes des bourgs et villages en entrée de ville. Ainsi, toutes constructions nouvelles, y compris celles nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, sont interdites. Seules les extensions des bâtiments existants (agricoles et d'habitation) sont autorisées, sous condition de bonne intégration paysagère.

- Les zones naturelles et forestières. Ce sont les secteurs du territoire intercommunal, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou soit de leur caractère d'espaces naturels :
 - **La zone N** correspond aux espaces naturels et forestiers où les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole et forestières sont admises, ainsi que les extensions et constructions d'annexes liés à une habitation existante. ;
 - **La zone NL** correspond aux secteurs naturels touristiques, sportifs ou de loisirs en discontinuité des zones urbaines, où seuls les aménagements légers liés à la vocation du secteur sont autorisés.
 - **La zone NLb**, correspond aux secteurs naturels de 300m des rives du Lac du Bouchet, au titre de la Loi Montagne
 - **La zone Np** correspond aux espaces ouverts naturels et forestiers qui participent au cadre de vie du village, identifiés pour leur intérêt quant à la qualité des sites et du paysage local, à la perception des silhouettes des bourg et villages en entrée de ville. Ainsi, toutes constructions nouvelles, y compris celles nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, ne sont pas autorisées. Seules les extensions des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, sous condition de bonne intégration paysagère.

En outre, le règlement graphique définit :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme.
- Les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme ;
- Les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R151-34 2° du Code de l'urbanisme

ACCES ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières contraires dans les règles particulières définies pour le type de la zone concernée, les constructeurs doivent respecter les prescriptions générales suivantes.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Afin d'éviter la multiplication des accès individuels, des accès regroupés peuvent être imposés.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf dispositions particulières mentionnées au chapitre « EQUIPEMENTS ET RESEAUX » de chaque zone, les constructions de toute nature doivent respecter les prescriptions générales suivantes :

a) EAU POTABLE

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

En **zones naturelles et agricoles**, l'alimentation en eau potable par captage privé des constructions non raccordables à un réseau public est admise à titre exceptionnel, sous réserve du respect des règles d'hygiène et de protection sanitaire. Pour rappel, elle est soumise à autorisation ou déclaration auprès de l'autorité sanitaire conformément au Code de la Santé Publique.

b) EAUX USEES

Pour les **zones urbaines** : raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement existant.

Pour les **zones AU** : raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement existant ou programmé. L'extension mesurée des constructions existantes est possible et toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur pourra être admis pour l'extension mesurée des constructions existantes dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement s'il existe.

Pour rappel, l'ensemble **des zones U, AU, A, N** :

Eaux usées non domestiques :

En toute zone, l'évacuation d'eaux usées non domestiques (d'origine agricole, industrielle, restauration) est subordonnée à une autorisation préalable de la collectivité et à un prétraitement éventuel (art. L1331-10 du Code de la Santé Publique).

Dans les zones A et N : raccordements obligatoires au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en service d'un tel réseau, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dans un délai réglementé.

Assainissement individuel :

Le traitement des eaux usées doit faire l'objet d'un dispositif réglementaire pour satisfaire aux exigences résultant de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992, loi sur l'eau.

Les schémas directeurs d'assainissement précisent dans leurs conclusions les possibilités et les conditions d'assainissement autonomes dans les zones non desservies par le réseau collectif (pédologie et nature des systèmes d'épuration individuels appropriés à chaque secteur urbanisable, conception et installation de ces dispositifs).

c) EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Dans ce cadre :

- Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements.
- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement/drainage nécessite une convention avec le gestionnaire.
- Les modalités de raccordement, d'entretien, de contrôle et les règles de conception des ouvrages sont décrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au règlement du PLUi.

d) ELECTRICITE TELEPHONE

Dans les zones U et AU, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

L'enfouissement des lignes est souhaité dans les zones A et N.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades ; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Ces câbles téléphoniques et électriques empruntent le même tracé.

L'alimentation électrique aérienne sur consoles ainsi que l'installation de fils aériens téléphoniques sur consoles sont interdites.

RÈGLES D'IMPLANTATION

D'une façon générale, l'urbanisation nouvelle doit être réalisée en continuité dans les conditions d'application (L 122-5 du Code de l'urbanisme) et d'exception (L 122-3 du Code de l'urbanisme).

RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN lié au retrait-gonflement des argiles

Selon la nouvelle carte d'exposition entrée en vigueur au 1er janvier 2020 (, le territoire de la communauté de communes de Cayres-Pradelles se trouve en zone d'aléas faible à fort. Les cartes sont disponibles sur le site Georisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte#>

Les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène sont celles dont l'aléa est moyen ou fort. Dans ces zones, la réglementation a évolué à compter du 1er octobre 2020. Toutes les informations nécessaires sont disponibles sur le lien suivant : <https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) fait évoluer la prévention des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles lors de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.

Les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène sont celles dont l'exposition est identifiée comme moyenne ou forte.

Dans ces zones identifiées comme moyenne ou forte, le dispositif impose à compter du 1er octobre 2020 :

- Au vendeur d'informer le potentiel acquéreur du terrain non bâti de l'existence du risque RGA. Ainsi le vendeur réalise une étude géotechnique préalable (équivalente G1). Le coût est estimé à 500 € TTC et sa durée de validité 30 ans. Elle doit permettre d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.
- Au maître d'ouvrage, dans le cadre du contrat conclu avec le constructeur ayant pour objet les travaux de construction, ou avec le maître d'œuvre. Le maître d'ouvrage a le choix entre :
 - o fournir une étude géotechnique de conception (type G2) prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment. Le coût d'une G2 est estimé à environ 1 000 € TTC. Celle-ci prescrit des dispositions de construction, elle n'est valable que pour le projet en vue duquel elle a été réalisée.
 - o le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.
- Au constructeur de l'ouvrage qui est tenu, soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception, soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire. Les contrats devront préciser que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Cette alternative permet de laisser le choix au maître d'ouvrage en minimisant son investissement financier.

Afin d'assurer la traçabilité, les études réalisées seront jointes à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ou au titre de propriété, elles suivront ainsi la construction tout au long de son exercice.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Pour rappel, conformément au Code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi, qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les débords sur le domaine public (balcons, ...) sont admis dès lors qu'ils participent de l'identité architecturale locale.

En l'absence de toute autre disposition mentionnée au chapitre « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » de chaque zone, les constructions, installations et aménagements de toute nature respectent les prescriptions générales suivantes :

a) ADAPTATION AU SITE ET PAYSAGE

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural doivent être conçus en tenant compte des caractéristiques du terrain, topographie, végétation, et du paysage, et s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant.

Les accès et les dégagements ne doivent pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent, et le sol, après les terrassements nécessaires aux implantations et accès, est remodelé selon son profil naturel.

Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètre.

b) REGLES PROPRES AUX SITES ET ESPACES PROTEGES

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

c) INTERVENTIONS SUR LE BATI TRADITIONNEL

Lors des modifications et réhabilitations, les volumes, le mode de construction, les matériaux, les couleurs et les caractéristiques constituant l'intérêt du bâti traditionnel (fermes et granges isolées ou hameaux) sont respectés.

Une attention particulière est portée aux façades des nouvelles constructions en continuité du bâti ancien.

d) PANNEAUX SOLAIRES, PARABOLES, CLIMATISEURS, POMPES A CHALEUR ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

Dispositions communes

- Les dispositifs de récupération de l'énergie solaire doivent composer un seul ensemble, de formes rectangulaires, situé sur un seul pan de toiture et sous réserve des contraintes techniques, intégré dans l'épaisseur de la couverture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Néanmoins, ils peuvent aussi être disposés différemment dès lors qu'ils assurent une fonction architecturale ou technique : garde-corps, brise-soleil ou élément de composition de la façade. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.
- Les unités extérieures de rafraîchissement ou de chauffage doivent être intégrées aux façades.

Ces dispositifs techniques doivent être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance notamment en matière de bruit et d'écoulements pour les résidents des habitations situées à proximité et les usagers de l'espace public.

Constructions neuves

- Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes doivent être intégrées dans la clôture.
- Tout projet soumis à permis de construire de 2 logements ou plus doit comporter un espace réservé aux conteneurs de déchets, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue. Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

STATIONNEMENT ET AIRES DE MANOEUVRE

Excepté en zone Un, le stationnement des véhicules, correspondant aux normes imposées et en vigueur pour les constructions et installations (y compris réglementation PMR), ainsi que leurs zones de manœuvre, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Il faudra également se conformer aux dispositions particulières du sous-chapitre « STATIONNEMENT » de chaque zone qui en précise les spécificités.

Modalités de calcul du nombre de places :

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche commencée ou complète.

Normes de stationnement des véhicules automobiles pour les constructions :

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles :

Pour rappel, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement automobile, et qu'il n'est pas en mesure d'aménager les surfaces de stationnement qui lui font défaut à proximité du terrain de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Pour l'aménagement des places de stationnement automobile, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées PMR) ;
- Dégagement (desserte) : 6 mètres.

Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :

- Angle par rapport à la voie : 45° ;
- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées PMR) ;
- Dégagement : 4 mètres en sens unique et 6 mètres sur voie à double sens.

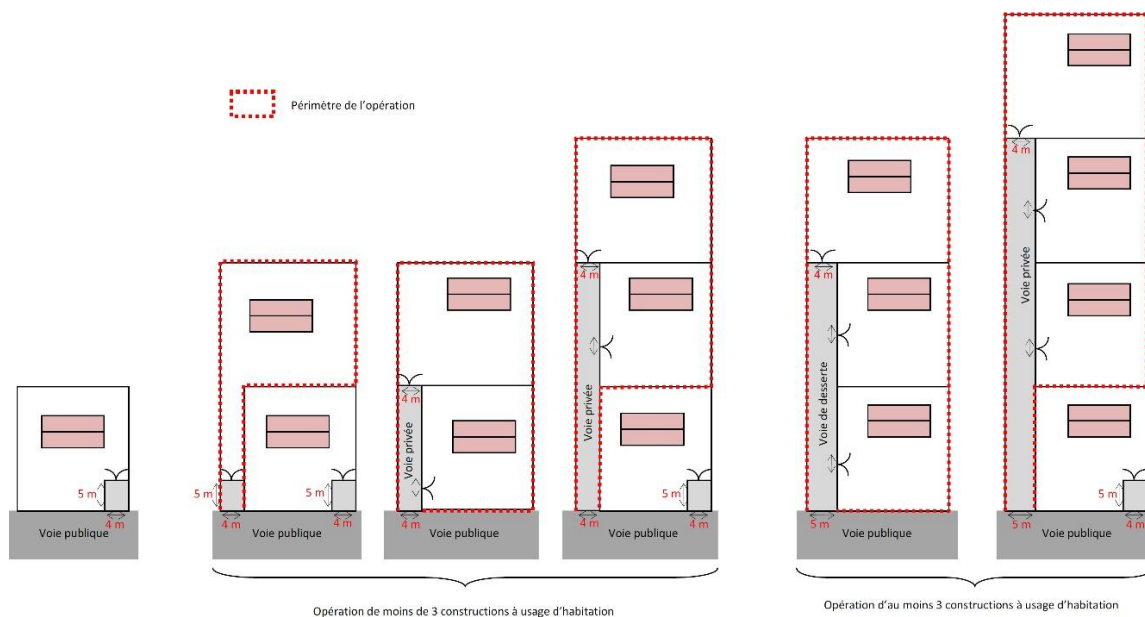
Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :

- Longueur : 5 mètres séparés d'un mètre ou 5,50 mètres contigus ;
- Largeur : 2 mètres ;
- Pas de possibilité d'aménager des places réservées PMR, sauf côté trottoir ou accotement.

Pour l'aménagement des places de stationnement vélo, couvertes ou à l'air libre :

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer d'éléments permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

Les principes et gabarits des aires de manœuvre suivants doivent être respectés :



ELEMENT PAYSAGER ET PATRIMONIAL À PROTÉGER

Elément paysager à protéger

Les éléments de paysage (ensembles arborés ou éléments végétaux isolés), à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques suivant la légende. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

A l'intérieur de ces périmètres, il est fait application de l'article R421.17 d) et R421-23 h) du Code de l'urbanisme qui soumet tous travaux ou installation modifiant ou supprimant un élément identifié au titre de l'article L. 151-23 à déclaration préalable.

Elément patrimonial à protéger

Les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques, sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.

Il est rappelé que :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a identifié, en application du 2° de l'article L. 151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée, en application du 2° de l'article L. 151-19, ou située dans un périmètre délimité en application du même article comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur, doivent être précédés d'un permis de démolir.

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques intégrées au document graphique du règlement sous la terminologie « trame verte et bleue » (planches graphiques TVB), en application de l'article R151-43-4° du Code de l'urbanisme.

Ces règles s'appliquent en complément des dispositions générales du règlement et des règles des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

La trame verte et bleue représentée au document graphique du règlement est composée :

- du linéaire de cours d'eau et des surfaces en eau qui correspondent à la trame bleue (trame aquatique)
- des réservoirs de biodiversité boisés
- des corridors écologiques agropastoraux et boisés

Les éléments de cette trame verte et bleue sont complétés par d'autres outils du Code l'urbanisme : des Espaces boisés Classés (EBC) et des dispositions applicables aux réservoirs de biodiversités agro-pastoraux, aux éléments éco-paysagers, et têtes de bassin versant (article L 151-23 du Code de l'urbanisme).

Dispositions applicables à toutes les composantes de la trame verte et bleue (hors réservoirs de biodiversité agropastoraux)

Toute nouvelle construction est interdite, toutes destinations confondues du Code de l'urbanisme, à l'exception, des constructions liées et nécessaires à la gestion des milieux naturels.

Les extensions sont interdites pour les corridors écologiques mais autorisées pour les réservoirs de biodiversité boisés et sous conditions pour la trame aquatique.

Les voiries ouvertes à la circulation, les cheminements doux et les chemins de randonnée doivent avoir un revêtement perméable adapté au déplacement des espèces, sauf contraintes techniques de gestion et d'exploitation.

Les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales doivent être assurés en surface (noues, fossés...) sauf impossibilité technique. Les bassins de rétention doivent, dans la mesure des contraintes techniques, être végétalisés et paysagers.

Les clôtures végétalisées sont à privilégier. En cas d'impossibilité technique, des clôtures en bois ou des grillages pourront être utilisés, mais devront respecter une maille minimale de 30 cm permettant le déplacement de la majorité des espèces. Les murs pleins sont à proscrire à l'exception des murets de pierres sèches traditionnels.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA TRAME BLEUE

Les constructions nouvelles sont interdites. Seules les extensions peuvent être autorisées à la condition de ne pas altérer les fonctions écologiques et à la condition d'augmenter leur emprise au sol de façon limitée.

Pour les aménagements de surfaces, seules 10% des surfaces pourront être imperméabilisées.

Dans les ripisylves¹, la continuité du boisement doit être assurée par le maintien des arbres de haute tige. L'aménagement de cheminements est interdit sur les berges pour les protéger du piétinement.

En bordure des canaux et des cours d'eau, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de part et d'autre des berges. Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de part et d'autre des berges.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RESERVOIRS DE BIODIVERSITE BOISES

Les nouvelles constructions et aménagements sont interdits dans une marge de recul de 25m depuis la limite du zonage graphique « RB boisé » à l'exception des secteurs classés Un et Uh.

Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant aux espèces locales.

Les boisements doivent être conservés, sauf pour :

- Assurer la sécurité des biens et des personnes, éviter les risques sanitaires, l'entretien ponctuel des berges des cours d'eau et la gestion des risques ;
- Permettre les constructions et installations techniques nécessaires à la gestion des milieux naturels ;
- Permettre la remise en culture de secteur de taille limitée et ne remettant pas en cause la dominante naturelle du site et son intérêt paysager ;

¹ Ripisylve : boisements alluviaux humides accompagnant les principaux cours d'eau

Pour rappel, il convient de se conformer au règlement de boisement de la commune s'il existe.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CORRIDORS ECOLOGIQUES

Les extensions des constructions existantes, toutes destinations confondues, sont autorisées sans augmenter l'emprise au sol. Les extensions en hauteur et l'aménagement des volumes existants sont autorisées.

Les arbres, haies et bosquets isolés doivent être préservés, sauf si les contraintes d'exploitation le justifient et que leur suppression est compensée à valeur équivalente à proximité immédiate.

L'implantation des aménagements, installations et constructions doit prendre en compte les enjeux de perméabilité écologique en préservant le linéaire de haies existant, les bandes enherbées et les zones humides présentes sur les secteurs identifiés.

Il y est interdit de créer de nouveaux accès ou de nouvelles voies non liées et nécessaires à la gestion des milieux naturels ou semi naturels ou à la défense contre l'incendie.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES ET ELEMENTS CLASSES AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RESERVOIRS DE BIODIVERSITE AGROPASTORAUX

L'implantation des aménagements, installations et constructions doit prendre en compte les enjeux de perméabilité écologique en préservant le linéaire de haies existantes, les bandes enherbées et les zones humides présentent sur les secteurs identifiés.

Les arbres isolés, haies, bosquets et murets de pierre sèche doivent être préservés, sauf :

- Pour des raisons de sécurité (incendie, sécurité routière)
- Pour des contraintes d'exploitation agricoles ou sylvicoles le justifiant. Leur suppression est compensée à valeur équivalente.

Les compensations s'entendent par la création ou la rénovation de surfaces de mêmes caractéristiques et de surface au minimum équivalente.

Les talus des voiries situées dans des périmètres protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme peuvent être aménagés à condition que :

La perméabilité écologique, déjà dégradée par la route, soit maintenue. Pour ce faire, aucun aménagement de plus de 30 cm de haut et de plus de 30 m de long ne pourra être mis en place, sauf si des passages à faune sont installés dans l'infrastructure pour faciliter le passage de la petite et moyenne faune.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TETES DE BASSIN VERSANT

L'ensemble des zones humides et micro-chevelus hydrographiques sont à préserver de toute artificialisation. Une marge de recul de 10 mètres de tout réseau hydrographique est à maintenir sans aménagement.

Les ouvrages d'assainissement des eaux pluviales doivent être assurés en surface (noues, fossés...) sauf impossibilité technique. Les bassins de rétention doivent, dans la mesure des contraintes techniques, être végétalisés et paysagers.

LES ZONES U

Zones urbaines

Les zones urbaines sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- La **zone Un** est une zone urbaine des bourgs constituée d'un tissu urbain mixte (habitat et activités compatibles), dense, compact et au caractère ancien. L'objectif est de maintenir et de restaurer la qualité du paysage urbain identitaire et de revitaliser le tissu en favorisant la mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale.
- La **zone Uh** est une zone urbaine des bourgs et villages principaux et secondaires, à dominante d'habitat.
- La **zone Ueco** est une zone urbaine dédiée aux zones d'activités économiques artisanales et commerciales dont en particulier les constructions et installations incompatibles avec de l'habitat.
- La **zone UL** est une zone urbaine des bourgs et villages principaux et secondaires, destinée à accueillir les activités touristiques, sportives, de loisirs et d'équipements.

Rappels

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient préciser les conditions d'urbanisation sur une partie de la zone, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLUi.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

Un

Zone urbaine des bourgs constituée d'un tissu urbain mixte (habitat et activités compatibles), dense, compact et au caractère ancien. L'objectif est de maintenir et de restaurer la qualité du paysage urbain identitaire et de revitaliser le tissu en favorisant la mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale.

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	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 300m² 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			
Terrains de camping et stationnement de caravanes, caravanes isolées	Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, y compris celui des caravanes isolées sont soumis à autorisation.		
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 compatibles avec la vocation à dominante résidentielle, ou nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, et les 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			
Entrepôt			
Dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition	Compatibles avec la vocation à dominante résidentielle		
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	Non réglementée		

Un

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

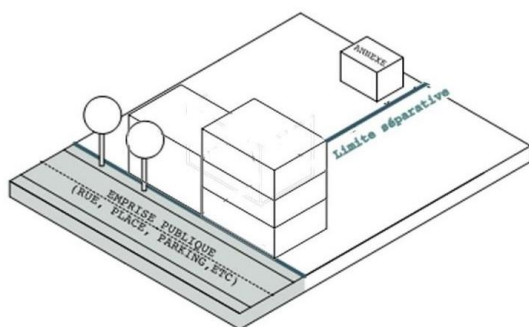


Schéma illustratif de définition

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 ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE

Non réglementés

EMPRISE AU SOL

Non réglementée

Un	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (SUITE)	
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	<u>CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</u> 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
	<u>CLÔTURE</u> 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
	<u>FAÇADE ET TOITURE</u> Bardages et produit verriers autorisés Toitures à pentes à privilégier pour raisons techniques hivernales Capteurs solaires et thermiques autorisés si intégrés dans la toiture
	<u>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS</u> Constructions existantes : Non réglementé 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	<u>VÉHICULES MOTORISÉS ET 2 ROUES</u> 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

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

Uh

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

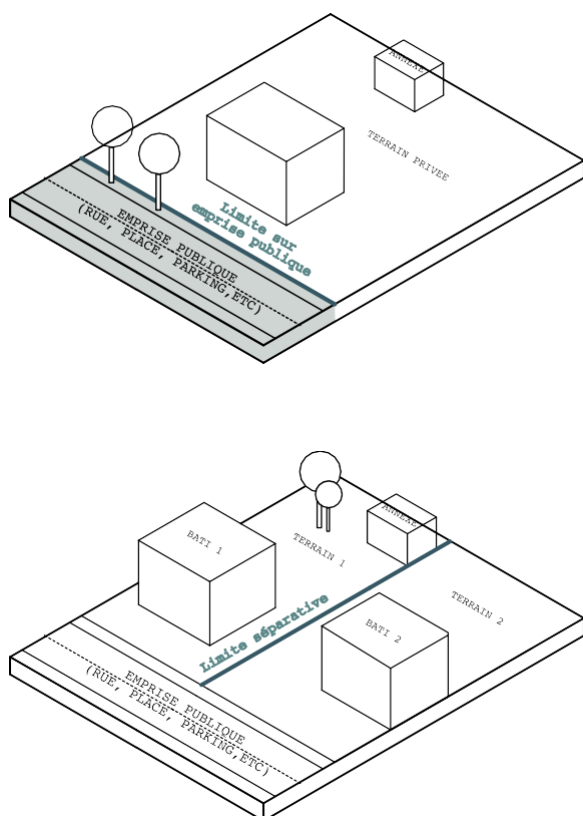


Schéma illustratif de définition

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 ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE

Non réglementés

EMPRISE AU SOL

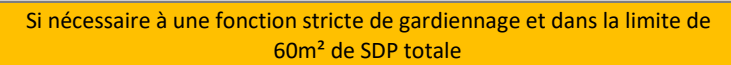
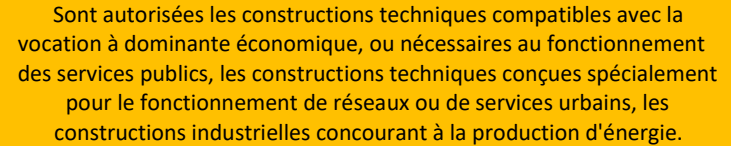
Non réglementée

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

Uh	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (SUITE)	
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	<u>CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</u> 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
	<u>CLÔTURE</u> 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
	<u>FAÇADE ET TOITURE</u> 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 MOTORISÉS 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.

Ueco

Zones urbaines dédiées aux zones d'activités économiques artisanales et commerciales dont en particulier les constructions et installations incompatibles avec de l'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	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	 Si nécessaire à une fonction stricte de gardiennage et dans la limite de 60m² de SDP totale
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	
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 compatibles avec la vocation à dominante économique, ou nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les 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	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	Non réglementée

Ueco

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (SUITE)

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

HAUTEURS AUTORISÉES

Non réglementé pour les ouvrages techniques (silo, antenne,)

Pour les autres constructions autorisées : 10 m maximum

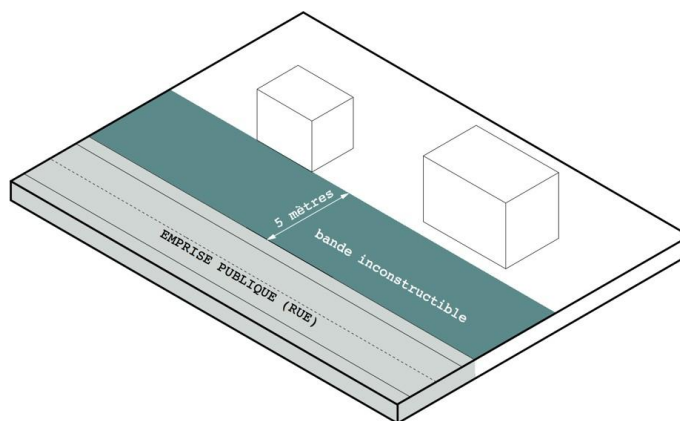
Hauteur à moduler en fonction de la co-visibilité, de l'interface avec les paysages et l'environnement immédiat, ... en particulier en entrée de ville, en interface avec les zones NL, Np et Ap.

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE

Les secteurs situés dans le périmètre d'application de la loi du 2 février 1995 (dite loi « Barnier ») devront se conformer à la notion de zone inconstructible telle qu'elle est définie par l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme. Celui-ci fixe, en dehors des espaces urbanisés, une distance de 75 m mesurée de part et d'autre de l'axe de la RN 88.

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

Recul de 5 mètres minimum pour les nouvelles constructions



Cette règle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments existants.

RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sur les limites ou en recul de 5 mètres minimum. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments existants.

RECULS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE

Non réglementés

EMPRISE AU SOL

Non réglementée

Ueco	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (SUITE)	
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	<u>CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</u> Opération contemporaine autorisée sous réserve de s'intégrer dans le paysage urbain environnant <u>CLÔTURE</u> Les clôtures sont grillagées et doublées de haies vives ou constituées d'un mur bahut de 50cm de hauteur maximum et surmontées d'un grillage ou grille et doublées de haies vives. Les haies vives sont positionnées du côté visible depuis les espaces publics et voiries et constituées de végétaux d'essences variées et locales Les parties maçonnées (mur bahut) doivent avoir un aspect fini et laisser le libre écoulement des eaux. Hauteur maximum « hors tout » des clôtures est limitée à 2 mètres (grillages ou mur-bahut+grillages), sauf exceptions dues à la nature de l'activité et aux normes liées. <u>FAÇADE ET TOITURE</u> Bardages et produit verriers autorisés Toitures à pentes au sud à privilégier pour raisons techniques hivernales Orientation sud de la surface de toiture la plus importante Capteurs solaires et thermiques autorisés si intégrés dans la toiture
	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS Traitement des stationnements perméables dans la mesure du possible Plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement Essences végétales devront être variées, en privilégiant les essences locales 20% de la surface doit être végétalisée et non imperméabilisée
	STATIONNEMENT <u>VÉHICULES MOTORISES ET 2 ROUES</u> 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 d'une largeur minimale des 5 mètres
RÉSEAUX	Raccordement aux réseaux eau potable, eaux pluviales, électrique et numérique quand le réseau existe Rétention des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau de collecte existant 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.

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			

UL	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	<u>HAUTEURS AUTORISÉES</u> Toutes destinations autorisées : 7 mètres <u>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE</u> Non réglementé <u>RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u> Non réglementé <u>EMPRISE AU SOL</u> Non réglementé
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	<u>CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</u> Aspect des constructions respectant l'identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement Extensions doivent être en harmonie avec le bâtiment principal. Opération contemporaine autorisée sous réserve de s'intégrer dans le paysage environnant <u>CLÔTURE</u> 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 à l'identique <u>FAÇADE ET TOITURE</u> 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 constructions Les essences végétales devront être variées, en privilégiant les essences locales
STATIONNEMENT	<u>VÉHICULES MOTORISÉS ET 2 ROUES</u> 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 d'une largeur minimale de 5 mètres et répondent 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 quand le réseau existe 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.

LES ZONES AU

Zones à urbaniser

Les **zones à urbaniser** se distinguent en deux catégories :

- **La zone 1AU** est une zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles, devant le devenir prochainement, destinée à l'urbanisation future soit sous réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- **La zone 2AU** est une zone à caractère naturel destinée à l'urbanisation future. L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera soit à l'occasion d'une révision ou d'une modification du PLUi.

Les opérations doivent être conformes au règlement, notamment aux dispositions réglementaires des zones AU. Elles doivent aussi être compatibles avec les dispositions de l'OAP « qualité d'aménagement et des formes urbaines » relatives aux zones AU.

Rappels

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- L'orientation d'aménagement et de programmation vient préciser les conditions d'urbanisation sur une partie de la zone, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLUi.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

1AU

Secteur affecté principalement à vocation d'habitat ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel (principe de mixité urbaine).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS					
	Autorisé		Autorisé sous condition		Interdit
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					
Hébergement hôtelier et touristique					
Cinéma					
Équipements d'intérêt collectif et services publics					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			Si compatible avec la vocation résidentielle de la zone		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées					
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					
Entrepôt					
Bureau			Si compatible avec la vocation résidentielle de la zone		
Centre de congrès et d'exposition					
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE			Non réglementée		

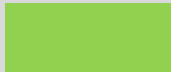
1AU	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	<u>HAUTEURS AUTORISÉES</u> Hauteur maximale de R+2 Hauteur à moduler en fonction de la co-visibilité, de l'interface avec les paysages et l'environnement immédiat, ... en particulier en entrée de ville, en interface avec les zones NL, Np et Ap. <u>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE</u> En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la N88 au sens du code de la voirie routière (L 111-6 du CU). <u>RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u> En entrée de ville, implantation en limite séparative Ailleurs, implantation libre, hormis au contact du zone A ou N <u>RECULS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE</u> Non réglementés <u>EMPRISE AU SOL</u> Non réglementée
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	<u>CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</u> 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 <u>CLÔTURE</u> 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 <u>FAÇADE ET TOITURE</u> 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	<u>VÉHICULES MOTORISÉS ET 2 ROUES</u> 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
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.

2AU

Secteur à urbanisation ultérieure à vocation d'habitat et d'activités compatibles

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, un secteur 2AU ne pourra être ouvert à l'urbanisation que lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU auront la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Cette ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone.

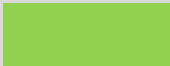
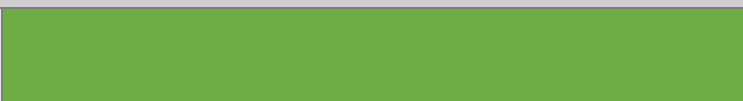
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS					
	Autorisé		Autorisé sous condition		Interdit
Exploitation agricole et forestière					
Exploitation agricole			Voir modification ou révision du PLUi		
Exploitation forestière			Voir modification ou révision du PLUi		
Habitation					
Logement			Voir modification ou révision du PLUi		
Hébergement					
Commerce et activités de service					
Artisanat et commerce de détail			Voir modification ou révision du PLUi		
Restauration			Voir modification ou révision du PLUi		
Commerce de gros			Voir modification ou révision du PLUi		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Voir modification ou révision du PLUi		
Hébergement hôtelier et touristique			Voir modification ou révision du PLUi		
Cinéma			Voir modification ou révision du PLUi		
Équipements d'intérêt collectif et services publics					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			Voir modification ou révision du PLUi		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			Voir modification ou révision du PLUi		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Voir modification ou révision du PLUi		
Salles d'art et de spectacles			Voir modification ou révision du PLUi		
Équipements sportifs			Voir modification ou révision du PLUi		
Autres équipements recevant du public			Voir modification ou révision du PLUi		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire					
Industrie			Voir modification ou révision du PLUi		
Entrepôt			Voir modification ou révision du PLUi		
Bureau			Voir modification ou révision du PLUi		
Centre de congrès et d'exposition			Voir modification ou révision du PLUi		
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE			Voir modification ou révision du PLUi		

2AU	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	<u>HAUTEURS AUTORISÉES</u> <u>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE</u> <u>RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u> <u>RECULS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE</u> <u>EMPRISE AU SOL</u> Voir modification ou révision du PLUi
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	<u>CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</u> <u>CLÔTURES</u> <u>FACADE ET TOITURES</u> Voir modification ou révision du PLUi
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	Voir modification ou révision du PLUi
STATIONNEMENT	<u>VÉHICULES MOTORISÉS ET 2 ROUES</u> Voir modification ou révision du PLUi
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
DESSERTE ET VOIRIE	Voir modification ou révision du PLUi
RÉSEAUX	Voir modification ou révision du PLUi

1AUeco

Zone équipée ou devant le devenir prochainement, destinée à l'urbanisation future sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et à mesure de la réalisation des équipements

Secteur destiné aux activités économiques, artisanales, commerciales, etc. susceptibles de générer des nuisances

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS	
	Autorisé
	Autorisé sous condition
	Interdit
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	Si nécessaire à une fonction stricte de gardiennage et 60m ² de SDP totale max
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	
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 compatibles avec la vocation à dominante économique, 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	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	Non réglementée

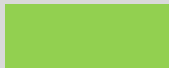
1AUeco	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	<u>HAUTEURS AUTORISÉES</u> Non réglementé pour les ouvrages techniques (silo, antenne, ...) Pour les autres constructions autorisées : 10 m maximum Hauteur à moduler en fonction de la co-visibilité, de l'interface avec les paysages et l'environnement immédiat, ... en particulier en entrée de ville, en interface avec les zones NL, Np et Ap.
	<u>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE</u> Les secteurs situés dans le périmètre d'application de la loi du 2 février 1995 (dite loi « Barnier ») devront se conformer à la notion de zone inconstructible telle qu'elle est définie par l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme. Celui-ci fixe, en dehors des espaces urbanisés, une distance de 75 m mesurée de part et d'autre de l'axe de la RN 88. En l'absence de toute autre indication figurée sur les planches graphiques précisant la marge minimum de reculement, il est nécessaire de prévoir un recul de 5 mètres minimum pour les nouvelles constructions. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments existants.
	<u>RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u> Sur les limites ou en recul de 5 mètres minimum. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments existants.
	<u>RECULS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE</u> Non réglementés
	<u>EMPRISE AU SOL</u> Non réglementée
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	<u>CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</u> Les règles applicables sont celles de l'OAP, en cas échéant celles de la zone Ueco
	<u>CLÔTURES</u> Les règles applicables sont celles de l'OAP, en cas échéant celles de la zone Ueco
	<u>FACADE ET TOITURES</u> Les règles applicables sont celles de l'OAP, en cas échéant celles de la zone Ueco Capteurs solaires et thermiques autorisés si intégrés dans la toiture Orientation sud de la surface de toiture la plus importante
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	Un traitement paysager (végétal) est requis

STATIONNEMENT	<u>VÉHICULES MOTORISES ET 2 ROUES</u> 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 d'une largeur minimale des 5 mètres
RÉSEAUX	Raccordement aux réseaux eau potable, eaux pluviales, électrique et numérique quand le réseau existe Rétention des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau de collecte existant 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.

2AUeco

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, un secteur 2AU ne pourra être ouvert à l'urbanisation que lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU auront la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Cette ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone.

Secteur destiné aux activités économiques, artisanales, commerciales, etc. susceptibles de générer des nuisances

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS					
	Autorisé		Autorisé sous condition		Interdit
Exploitation agricole et forestière					
Exploitation agricole			Voir modification ou révision du PLUi		
Exploitation forestière			Voir modification ou révision du PLUi		
Habitation					
Logement			Voir modification ou révision du PLUi		
Hébergement					
Commerce et activités de service					
Artisanat et commerce de détail			Voir modification ou révision du PLUi		
Restauration			Voir modification ou révision du PLUi		
Commerce de gros			Voir modification ou révision du PLUi		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Voir modification ou révision du PLUi		
Hébergement hôtelier et touristique			Voir modification ou révision du PLUi		
Cinéma			Voir modification ou révision du PLUi		
Équipements d'intérêt collectif et services publics					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			Voir modification ou révision du PLUi		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			Voir modification ou révision du PLUi		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Voir modification ou révision du PLUi		
Salles d'art et de spectacles			Voir modification ou révision du PLUi		
Équipements sportifs			Voir modification ou révision du PLUi		
Autres équipements recevant du public			Voir modification ou révision du PLUi		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire					
Industrie			Voir modification ou révision du PLUi		
Entrepôt			Voir modification ou révision du PLUi		
Bureau			Voir modification ou révision du PLUi		
Centre de congrès et d'exposition			Voir modification ou révision du PLUi		
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE			Voir modification ou révision du PLUi		

2AUeco	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	<u>HAUTEURS AUTORISÉES</u> <u>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE</u> <u>RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u> <u>RECULS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE</u> <u>EMPRISE AU SOL</u> Voir modification ou révision du PLUi
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	<u>CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</u> <u>CLÔTURES</u> <u>FACADE ET TOITURES</u> Voir modification ou révision du PLUi
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	Voir modification ou révision du PLUi
STATIONNEMENT	<u>VÉHICULES MOTORISÉS ET 2 ROUES</u> Voir modification ou révision du PLUi
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
DESSERTE ET VOIRIE	Voir modification ou révision du PLUi
RÉSEAUX	Voir modification ou révision du PLUi

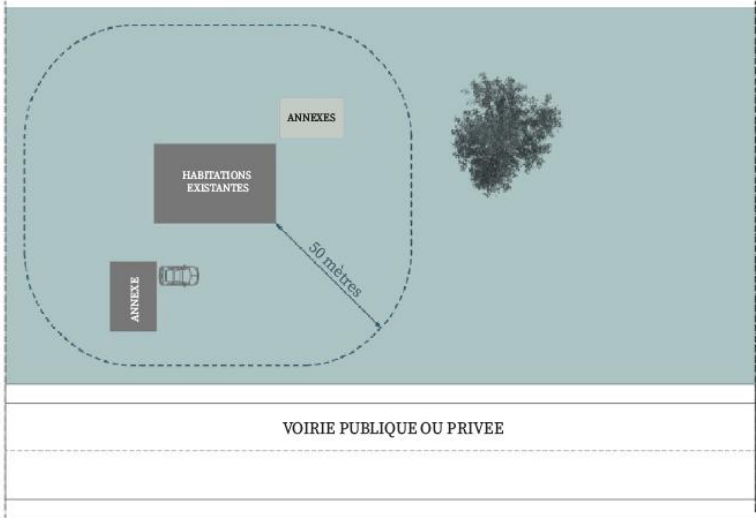
LES ZONES A

Zones agricoles

A

Secteurs agricoles où seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, ainsi que les extensions et les annexes des habitations existantes sous conditions.

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					
Les carrières sont autorisées dans les prescriptions du règlement graphique « secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme.					
Exploitation agricole et forestière					
Exploitation agricole		Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage			
		Sont autorisées les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime.			
Exploitation forestière					
Habitation					
Logement		Sont autorisées les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, 12,13 dans les conditions fixées par ceux-ci.			
Hébergement					
Commerce et activités de service					
Artisanat et commerce de détail		Les changements de destination et aménagements sur les bâtiments spécifiquement désignés			
Restauration		A la condition de valoriser les produits de l'exploitation			
Commerce de gros					
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		A la condition d'une activité de vente à la ferme des produits d'exploitation			
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		Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.			
Entrepôt					
Bureau					
Centre de congrès et d'exposition					
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		Non réglementée			

A	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
VOLUMÉTRIE ET EMPLANTATION	<u>HAUTEURS AUTORISÉES</u> Bâtiments agricoles et forestiers : non réglementés Pour les extensions des habitations existantes : hauteur maximale égale à celle de la construction existante Habitations : 7 mètres Annexes des habitations : 4 mètres Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <u>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE</u> Annexes : dans une distance maximale de 29 50 mètres de l'angle le plus proche du bâtiment d'habitation existant.  <u>RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u> Non réglementé <u>EMPRISE AU SOL</u> Non réglementé pour les bâtiments agricoles Habitations autorisées sous conditions : 200 m² d'emprise au sol totale. <u>Extensions des habitations existantes</u> Les extensions sont autorisées dans la limite 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUI, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale. <u>Annexes des habitations existantes</u> Emprise au sol maximale de 40 m²

A		
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 Extensions doivent être en harmonie avec le bâtiment principal. Opération contemporaine autorisée sous réserve de s'intégrer dans le paysage 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 à l'identique FAÇADE ET TOITURE Bardages et produit verriers autorisés Toitures à pentes à privilégier pour raisons techniques hivernales	
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	Végétaliser les abords des bâtiments agricoles pour assurer une bonne intégration paysagère Les essences végétales devront être variées, en privilégiant les essences locales adaptées.	
STATIONNEMENT	VÉHICULES MOTORISÉS 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 Largueur minimal des voies 5 mètres et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Adaptée à la circulation des engins agricoles	
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.	

Ap

Secteur agricole d'intérêt paysager à protéger

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		Extensions et annexes des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole y compris celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.			
Exploitation forestière					
Habitation					
Logement		Extensions ou annexes (zone d'implantation, hauteur, emprise, densité) Les changements de destination et aménagements sur les bâtiments spécifiquement désignés			
Hébergement		Extensions ou annexes de petites dimensions (Ref R421 CU)			
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					
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					
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					
Entrepôt					
Bureau					
Centre de congrès et d'exposition					
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		Non réglementée			

Ap

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

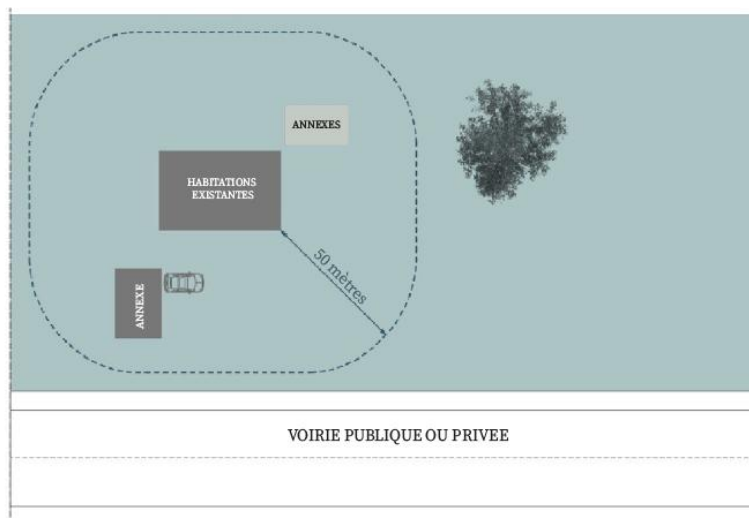
HAUTEURS AUTORISÉES

Pour les extensions des habitations et bâtiments agricoles existantes : hauteur maximale égale à celle de la construction existante.

Annexes des habitations existantes : 4 mètres

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE

Annexes : dans une distance maximale de ~~20~~ 50 mètres du bâtiment d'habitation.



RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementés

EMPRISE AU SOL

Extensions des exploitations agricoles existantes

Non réglementée pour les bâtiments agricoles

Extensions des habitations existantes

Les extensions sont autorisées dans la limite 20% de la surface existante à la date d'approbation du PLUI, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale.

Annexes des habitations existantes

Emprise au sol de 30 m² maximum

Ap	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	<u>CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</u> Aspect des constructions respectant l'identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement Extensions doivent être en harmonie avec le bâtiment principal. Opération contemporaine autorisée sous réserve de s'intégrer dans le paysage environnant
	<u>CLÔTURE</u> 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 à l'identique
	<u>FAÇADE ET TOITURE</u> Bardages et produit verriers autorisés Toitures à pentes à privilégier pour raisons techniques hivernales Capteurs solaires et thermiques autorisés si intégrés dans la toiture
	<u>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS</u> Végétaliser les abords des bâtiments agricoles pour assurer une bonne intégration paysagère Les essences végétales devront être variées, en privilégiant les essences locales adaptées
STATIONNEMENT	<u>VÉHICULES MOTORISÉS ET 2 ROUES</u> 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 Largueur minimal des voies 5 mètres et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Adaptée à la circulation des engins agricoles
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.

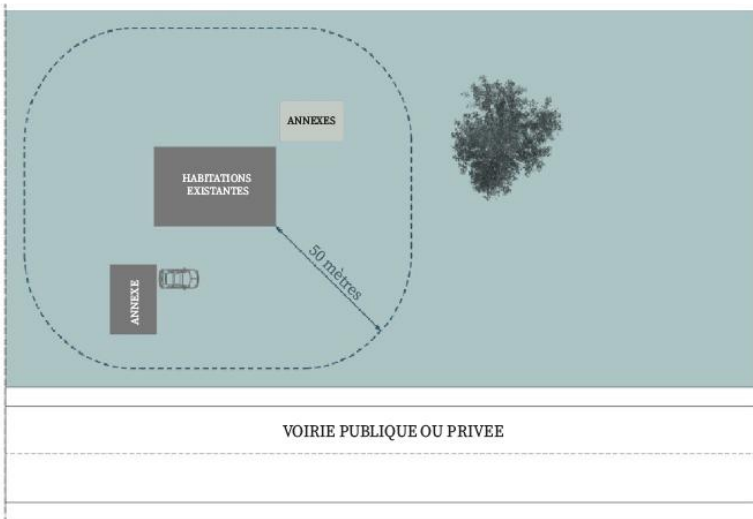
LES ZONES N

Zones naturelles

N

Secteur naturel protégé où seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (sous conditions) et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, ainsi que les extensions et les annexes des habitations existantes sous conditions.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS	
	Autorisé
	Autorisé sous condition
	Interdit
La reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisés. Les carrières sont autorisées dans les prescriptions du règlement graphique « secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme.	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales, dès lors que leur localisation dans ces espaces et milieux ne dénature pas le caractère des lieux Abris légers non pérennes et démontables relatifs aux activités de pastoralisme
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	Extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation (zone d'implantation, hauteur, emprise, densité) Les changements de destination et aménagements sur les bâtiments spécifiquement désignés
Hébergement	Extensions ou annexes
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Les changements de destination et aménagements sur les bâtiments spécifiquement désignés
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	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, ou les constructions industrielles concourant à la production d'énergie sont autorisées au sein des secteurs forestiers.
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	Dans les zones forestières sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	Non réglementée

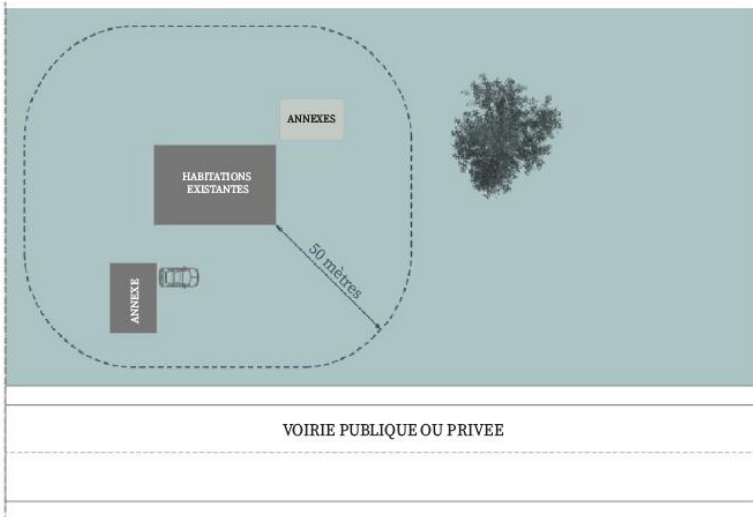
N	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	<u>HAUTEURS AUTORISÉES</u> Bâtiments agricoles et forestiers : non réglementée Pour les extensions des habitations existantes : hauteur maximale égale à celle de la construction existante Habitations : 7 mètres Annexes des habitations : 4 mètres <u>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE</u> Annexes : dans une distance maximale de 20 50 mètres du bâtiment d'habitation.
	
	<u>RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u> Non réglementés
	<u>EMPRISE AU SOL</u> Non réglementée pour les bâtiments agricoles Habitations autorisées sous conditions : 200 m² d'emprise au sol
	<u>Extensions des habitations existantes</u> Les extensions sont autorisées dans la limite 30% de la surface existante à la date d'approbation du PLUI, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale. <u>Annexes des habitations existantes</u> Emprise au sol de 40 m² maximum

N	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	<u>CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</u> 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 paysage environnant
	<u>CLÔTURE</u> 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 à l'identique
	<u>FAÇADE ET TOITURE</u> 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	<u>VÉHICULES MOTORISÉS ET 2 ROUES</u> 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 d'une largeur minimale de 5 mètres et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Dans le cas de création ou modification d'une desserte forestière, se référer au schéma de desserte forestière s'il existe ou à défaut adapter les gabarits pour assurer une desserte adaptée aux besoins.
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.

NL

Secteur naturel inconstructible où seuls les aménagements liés au tourisme et aux loisirs sont autorisés. Les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées sous conditions.

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	Extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation (zone d'implantation, hauteur, emprise, densité)
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	
Hébergement hôtelier et touristique	Aménagements légers liés aux constructions existantes
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	Sont autorisées les installations légères destinées aux équipements sportifs, aux loisirs ou à la détente
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	Non réglementé

NL	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	<u>HAUTEURS AUTORISÉES</u> Pour les extensions des habitations existantes : hauteur maximale égale à celle de la construction existante Annexes des habitations : 4 mètres
	<u>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE</u> Annexes : dans une distance maximale de 20 50 mètres du bâtiment d'habitation.
	
	<u>RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u> Non réglementés
	<u>EMPRISE AU SOL</u> <u>Extensions des habitations existantes</u> Les extensions sont autorisées dans la limite 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUI, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale. <u>Annexes des habitations existantes</u> Emprise au sol de 40 m²

NL	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	<u>CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</u> Aspect des constructions respectant l'identité architecturale locale dans ses gabarits, matières, couleur et ordonnancement Extensions doivent être en harmonie avec le bâtiment principal. Opération contemporaine autorisée sous réserve de s'intégrer dans le paysage environnant
	<u>CLÔTURE</u> 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 à l'identique
	<u>FAÇADE ET TOITURE</u> Bardages et produit verriers autorisés Toitures à pentes à privilégier pour raisons techniques hivernales Capteurs solaires autorisés si intégrés dans la toiture
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	Végétaliser les abords des bâtiments Essences végétales devront être variées, en privilégiant les essences locales
STATIONNEMENT	<u>VÉHICULES MOTORISÉS ET 2 ROUES</u> 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 d'une largeur minimale de 5 mètres et répondent 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.

NLb

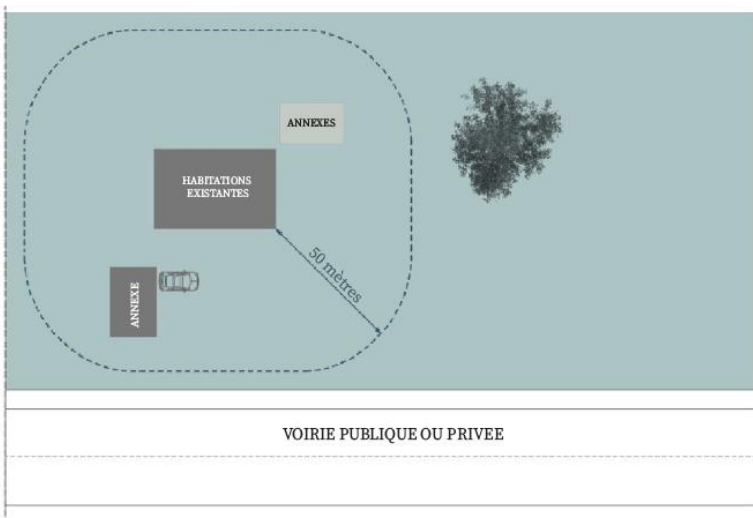
Zone du lac du Bouchet au titre du L122-12 de code de l'urbanisme : Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS	
	Autorisé
	Autorisé sous condition
	Interdit
Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.	
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	
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	
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	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	Non réglementé

Np

Secteur naturel préservé et strictement inconstructible . Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

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	Extensions et annexes des bâtiments existants		
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement	Extensions ou annexes (zone d’implantation, hauteur, emprise, densité) Les changements de destination et aménagements sur les bâtiments spécifiquement désignés		
Hébergement	Extensions ou annexes autorisées à la condition de ne pas remettre en cause la préservation de la biodiversité et des paysages		
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			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public 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.		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
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			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	Non réglementée		

Np	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	<u>HAUTEURS AUTORISÉES</u> Pour les extensions des habitations et bâtiments agricoles existantes : hauteur maximale égale à celle de la construction existante Habitations : 7 mètres Annexes des habitations existantes : 4 mètres
	<u>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE</u> Annexes : dans une distance maximale de 20 50 mètres du bâtiment d'habitation.
	
	<u>RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u> Non réglementés
	<u>EMPRISE AU SOL</u> Non réglementée pour les bâtiments agricoles <u>Extensions des habitations existantes</u> 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 m² d'emprise au sol totale. <u>Annexes des habitations existantes</u> Emprise au sol de 40 m² maximum

Np	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	<u>CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</u> 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
	<u>CLÔTURE</u> 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 à l'identique
	<u>FAÇADE ET TOITURE</u> 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 agricoles Les essences végétales devront être variées, en privilégiant les essences locales adaptées.
STATIONNEMENT	<u>VÉHICULES MOTORISÉS ET 2 ROUES</u> 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 Largueur minimal des voies 5 mètres et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Adaptée à la circulation des engins agricoles
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.

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	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.	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
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	<u>HAUTEURS AUTORISÉES</u> Pour les extensions des constructions : hauteur maximale égale à celle de la construction existante Constructions et annexes : 3 mètres
	<u>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE</u> Non réglementés
	<u>RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</u> Non réglementés
	<u>EMPRISE AU SOL</u> Emprise au sol de 600 m² maximum pour les constructions neuves
	<u>Extensions des constructions existantes</u> 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 m² d'emprise au sol totale.

Ne	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	<u>CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES</u> 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 <u>CLÔTURE</u> Hauteur maximum : 1,80 mètre dont : - mur bahut de 1 mètre maximum - structure à clairevoie de 0,80 mètre maximum <u>FAÇADE ET TOITURE</u> 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 <u>VÉHICULES MOTORISÉS ET 2 ROUES</u> 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.

ANNEXES

Éléments du patrimoine bâti et paysager à préserver

Selon l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement a identifié et localisé « les éléments de paysage » et a identifié, localisé et délimité « les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Selon l'article R151-41-3°, « **les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir** », pour le patrimoine préservé du tableau ci-dessous.

COMMUNE	LIBELLE	PARCELLE
Alleyras	Assemblée	AD0168
Alleyras	Château de la Beaume	0A0051
Alleyras	Château d'eau ferroviaire	AE0470
Alleyras	Croix	Domaine public
Alleyras	Croix	AE0346
Alleyras	Fontaine - Lavoir	AD0185
Alleyras	Four à pain	AC0101
Alleyras	Tour de Vabres	0F0378
Arlempdes	Croix	Domaine public
Arlempdes	Croix	Domaine public
Arlempdes	Croix	Domaine public
Arlempdes	Croix	0B0267
Arlempdes	Croix	0B0373
Arlempdes	Croix	0C0150
Arlempdes	Fontaine	Domaine public
Arlempdes	Fontaine	Domaine public
Arlempdes	Fontaine	Domaine public
Arlempdes	Fontaine	Domaine public
Arlempdes	Fontaine	0B0619
Arlempdes	Fontaine	0D0354
Arlempdes	Four	0A0372
Arlempdes	Four	0C0130
Arlempdes	Four	0D0291
Arlempdes	Lavoir	0B0618
Arlempdes	Lavoir	0C0214
Arlempdes	Lavoir	0D0283
Arlempdes	Lavoir	0D0580
Arlempdes	Maison forte	0A0615
Arlempdes	Maison forte	0D0369
Arlempdes	Moulin	0B0135
Arlempdes	Vestige romain	0D0264
Barges	Croix	Domaine public
Barges	Eglise	ZK0169
Barges	Espace paysager de préservation architecturale	ZK0073
Barges	Espace paysager de préservation architecturale	ZK0073
Barges	Espace paysager de préservation architecturale	ZK0073
Barges	Espace paysager de préservation architecturale	ZK0074
Cayres	Alignement d'arbres	0L0069
Cayres	Alignement d'arbres	0L0069
Cayres	Alignement d'arbres	0L0068
Cayres	Alignement d'arbres	0L0070
Cayres	Alignement d'arbres	0L0065
Cayres	Alignement d'arbres	0L0767
Cayres	Alignement d'arbres	0L0071
Cayres	Alignement d'arbres	0L0072
Cayres	Alignement d'arbres	0L0783
Cayres	Alignement d'arbres	0L0022
Cayres	Alignement d'arbres	0L0800
Cayres	Alignement d'arbres	0L0025

COMMUNE	LIBELLE	PARCELLE
Cayres	Alignement d'arbres	OL0025
Cayres	Alignement d'arbres	OL0024
Cayres	Alignement d'arbres	OL0024
Cayres	Alignement d'arbres	OL0023
Cayres	Alignement d'arbres	OL0023
Cayres	Alignement d'arbres	OL0799
Cayres	Alignement d'arbres	OL0798
Cayres	Cazourne	OA0185
Cayres	Cazourne	OA0458
Cayres	Cazourne	OA0797
Cayres	Corps de ferme	OH0524
Cayres	Ferme et moulin	OB0175
Cayres	Fontaine	OA0031
Cayres	Fontaine - Lavoir	Domaine public
Cayres	Grottes	OC0682
Cayres	Grottes	OG0651
Cayres	Lavoir	OD0086
Cayres	Moulin	OA0066
Cayres	Oratoire	Domaine public
Cayres	Pierre des sacrifices	Domaine public
Cayres	Réservoir	OK0708
Cayres	Source	OA0515
Cayres	Source	OA0554
Cayres	Source	OB0735
Cayres	Tables d'orientation du Mont Recours	OJ0393
Cayres	Tonneau du Garon	OH0514
Cayres	Tonneau du Garon	OH0514
Cayres	Totem	OB0735
Cayres	Tumulus de Masfray	OC0049
Costaros	Ancienne ferme	OA1042
Costaros	Ancienne gare de Costaros	OA1246
Costaros	Calvaire	Domaine public
Costaros	Croix	OA1160
Costaros	Fontaine	Domaine public
Costaros	Fontaine	OA0014
Costaros	Fontaine	OA1240
Costaros	Lavoir	OA0144
Costaros	Lavoir	OA1021
Costaros	Maison forte	OA0738
Lafarre	Assemblée	OA0940
Lafarre	Croix	OC0072
Lafarre	Eglise	OB0101
Lafarre	Maison forte	OA0154
Landos	Assemblée	OA0365
Landos	Assemblée	OE0827
Landos	Assemblée	OF1063
Landos	Barrage	OC0556
Landos	Calvaire	OF0329
Landos	Croix	Domaine public
Landos	Croix	Domaine public
Landos	Croix	Domaine public
Landos	Croix	Domaine public
Landos	Croix	Domaine public
Landos	Croix	Domaine public
Landos	Croix	OA0451
Landos	Croix	OB0673
Landos	Croix	OB0820
Landos	Croix	OC0142
Landos	Croix	OD0422

COMMUNE	LIBELLE	PARCELLE
Landos	Croix	0E0938
Landos	Croix	0E1044
Landos	Croix	0E1109
Landos	Croix	0F0829
Landos	Croix	0F1494
Landos	Croix	0G1097
Landos	Croix et Lavoir	0A1564
Landos	Éléments paysagers	0F1429
Landos	Éléments paysagers	0F0674
Landos	Éléments paysagers	0F0674
Landos	Éléments paysagers	0F0659
Landos	Éléments paysagers	0F0665
Landos	Éléments paysagers	0F0654
Landos	Espace paysager de préservation architecturale	0G1104
Landos	Fontaine	Domaine public
Landos	Fontaine	Domaine public
Landos	Fontaine	Domaine public
Landos	Fontaine	Domaine public
Landos	Fontaine	0A0326
Landos	Fontaine	0B0820
Landos	Fontaine	0C0059
Landos	Fontaine	0C0681
Landos	Fontaine	0E0638
Landos	Fontaine	0F0080
Landos	Fontaine	0F0425
Landos	Fontaine	0F1065
Landos	Fontaine	0F1459
Landos	Fontaine	0F1831
Landos	Fontaine	0G0237
Landos	Fontaine (captage)	0C0229
Landos	Fontaine (captage)	0C0520
Landos	Fontaine et Lavoir	0E0838
Landos	Four	0A0619
Landos	Four	0A1017
Landos	Four	0B0576
Landos	Four	0F0261
Landos	Four	0G1097
Landos	Lavoir	Domaine public
Landos	Lavoir	0A1002
Landos	Lavoir	0B0820
Landos	Lavoir	0E0638
Landos	Lavoir	0F1692
Landos	Lavoir	0G0237
Landos	Moulin	0E0445
Landos	Pont	Domaine public
Landos	Pont	0B0217
Landos	Pont	0E0753
Landos	Pont	0F1185
Landos	Pont de la Castier	Domaine public
Landos	Statue	0F1690
Le Bouchet-Saint-Nicolas	Patrimoine bâti du bourg du Bouchet-Saint-Nicolas	AB0257
Le Bouchet-Saint-Nicolas	Tonneau du Garou	0E0425
Ouides	Assemblée	0B0020
Ouides	Fontaine	Domaine public
Ouides	Fontaine	Domaine public
Ouides	Four	0C0254
Ouides	Lavoir	0C0298
Ouides	Maison forte	0A0457
Pradelles	Alignement d'arbres	AB0010
Pradelles	Alignement d'arbres	AN0043

COMMUNE	LIBELLE	PARCELLE
Pradelles	Alignement d'arbres	AN0173
Pradelles	Alignement d'arbres	AB0025
Pradelles	Alignement d'arbres	AB0021
Pradelles	Alignement d'arbres	AC0114
Pradelles	Alignement d'arbres	AN0088
Pradelles	Alignement d'arbres	AN0090
Pradelles	Alignement d'arbres	AI0048
Pradelles	Alignement d'arbres	AI0046
Pradelles	Alignement d'arbres	AI0057
Pradelles	Alignement d'arbres	AN0028
Pradelles	Alignement d'arbres	AI0102
Pradelles	Alignement d'arbres	AI0071
Pradelles	Alignement d'arbres	AI0106
Pradelles	Alignement d'arbres	AI0100
Pradelles	Alignement d'arbres	AI0107
Pradelles	Alignement d'arbres	AI0042
Pradelles	Alignement d'arbres	AI0109
Pradelles	Alignement d'arbres	AI0108
Pradelles	Alignement d'arbres	AN0055
Pradelles	Alignement d'arbres	AN0055
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0067
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0067
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0102
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0066
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0090
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0090
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0085
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0070
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0069
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0069
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0057
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0068
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0068
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0068
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0065
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0059
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0059
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0045
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0050
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0048
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0067
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0066
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0066
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0063
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0062
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0100
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0055
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0055
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0099
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0053
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0053
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0093
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0093
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0094
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0160
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0052
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0051
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0041
Pradelles	Alignement d'arbres	AD0049
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0068

COMMUNE	LIBELLE	PARCELLE
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0103
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0104
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0106
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0105
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0107
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0082
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0081
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0091
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0091
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0092
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0092
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0088
Pradelles	Alignement d'arbres	AO0087
Pradelles	Alignement d'arbres	AE0323
Pradelles	Alignement d'arbres	AE0322
Pradelles	Alignement d'arbres	AE0321
Pradelles	Alignement d'arbres	AE0320
Pradelles	Alignement d'arbres	AE0364
Pradelles	Ancienne gare de Pradelles	AO0142
Pradelles	Four	AR0093
Pradelles	Four	AT0045
Pradelles	Four	AV0071
Pradelles	Lieu d'aisance de la gare	AO0142
Pradelles	Murets en pierre	AL0054
Pradelles	Murets en pierre	AL0055
Pradelles	Murets en pierre	AL0057
Pradelles	Murets en pierre	AL0056
Pradelles	Pont route	AV0101
Pradelles	Tunnel ferroviaire de la Valette	AS0187
Pradelles	Tunnel ferroviaire de la Valette	AS0165
Pradelles	Tunnel ferroviaire de la Valette	AS0153
Pradelles	Tunnel ferroviaire de la Valette	AS0167
Pradelles	Tunnel ferroviaire de la Valette	AS0162
Pradelles	Tunnel ferroviaire de la Valette	AS0163
Pradelles	Tunnel ferroviaire de la Valette	AS0203
Pradelles	Tunnel ferroviaire du Mazonric	AT0157
Pradelles	Tunnel ferroviaire du Mazonric	AT0147
Pradelles	Tunnel ferroviaire du Mazonric	AT0158
Pradelles	Tunnel ferroviaire du Mazonric	AT0148
Pradelles	Tunnel ferroviaire du Mazonric	AT0159
Pradelles	Viaduc ferroviaire du Mazigon	AB0010
Rauret	Alignement d'arbres	AV0036
Rauret	Alignement d'arbres	AV0027
Rauret	Alignement d'arbres	AV0032
Rauret	Alignement d'arbres	AV0035
Rauret	Alignement d'arbres	AV0033
Rauret	Alignement d'arbres	AV0034
Rauret	Chateau de Jagonas	AZ0071
Rauret	Croix	Domaine public
Rauret	Croix	Domaine public
Rauret	Croix	Domaine public
Rauret	Croix	Domaine public
Rauret	Croix	Domaine public
Rauret	Croix	AP0010
Rauret	Croix	AP0025
Rauret	Croix	AT0075
Rauret	Croix	AV0023
Rauret	Croix	AV0116
Rauret	Croix	AZ0064
Rauret	Croix	AZ0088

COMMUNE	LIBELLE	PARCELLE
Rauret	Croix de Serre	AX0111
Rauret	Eglise	AV0074
Rauret	Fontaine	Domaine public
Rauret	Fontaine	Domaine public
Rauret	Fontaine	Domaine public
Rauret	Fontaine	Domaine public
Rauret	Fontaine	Domaine public
Rauret	Fontaine	Domaine public
Rauret	Fontaine	Domaine public
Rauret	Fontaine	AD0122
Rauret	Fontaine	AP0010
Rauret	Fontaine	AZ0118
Rauret	Four	AD0020
Rauret	Four	AM0085
Rauret	Lavoir	AD0076
Rauret	Lavoir	AM0084
Rauret	Lavoir	AP0010
Rauret	Lavoir	AV0022
Rauret	Lavoir	AZ0053
Rauret	Maison forte	AM0195
Rauret	Maison forte	AM0196
Rauret	Maison traditionnelle	AV0009
Rauret	Patrimoine bâti du village de Joncherette	AM0199
Rauret	Presbytère	AV0072
Rauret	Viaduc ferroviaire d'Arquejols	AC0111
Saint-Arcons-De-Barges	Assemblée	Domaine public
Saint-Arcons-De-Barges	Château	OD0048
Saint-Arcons-De-Barges	Croix	Domaine public
Saint-Arcons-De-Barges	Croix	Domaine public
Saint-Arcons-De-Barges	Croix	Domaine public
Saint-Arcons-De-Barges	Croix	Domaine public
Saint-Arcons-De-Barges	Grottes	OD0089
Saint-Arcons-De-Barges	Maison forte	OB1062
Saint-Arcons-De-Barges	Maison forte	OC0760
Saint-Etienne-Du-Vigan	Croix	Domaine public
Saint-Etienne-Du-Vigan	Croix	Domaine public
Saint-Etienne-Du-Vigan	Fontaine	Domaine public
Saint-Etienne-Du-Vigan	Fontaine	Domaine public
Saint-Étienne-Du-Vigan	Château	AD0010
Saint-Étienne-Du-Vigan	Croix	AD0005
Saint-Étienne-Du-Vigan	Croix	AD0037
Saint-Étienne-Du-Vigan	Croix	AI0181
Saint-Étienne-Du-Vigan	Croix	AM0213
Saint-Étienne-Du-Vigan	Eglise	AK0147
Saint-Étienne-Du-Vigan	Fontaine	AD0012
Saint-Étienne-Du-Vigan	Fontaine	AD0037
Saint-Étienne-Du-Vigan	Fontaine	AD0118
Saint-Étienne-Du-Vigan	Four	AK0129
Saint-Étienne-Du-Vigan	Lavoir + fontaine	AK0136
Saint-Étienne-Du-Vigan	Moulin	AQ0047
Saint-Haon	Alignement d'arbres	AK0317
Saint-Haon	Alignement d'arbres	AK0109
Saint-Haon	Alignement d'arbres	AK0110
Saint-Haon	Croix	Domaine public
Saint-Haon	Croix	Domaine public
Saint-Haon	Croix	Domaine public
Saint-Haon	Croix	Domaine public
Saint-Haon	Croix	Domaine public
Saint-Haon	Croix	Domaine public
Saint-Haon	Fontaine	Domaine public

COMMUNE	LIBELLE	PARCELLE
Saint-Haon	Fontaine	Domaine public
Saint-Haon	Fontaine	Domaine public
Saint-Haon	Fontaine	Domaine public
Saint-Haon	Lavoir	Domaine public
Saint-Haon	Métier à ferrer	Domaine public
Saint-Vénérand	Assemblée	AP0190
Saint-Vénérand	Chapelle	AP0170
Saint-Vénérand	Château	0E0526
Saint-Vénérand	Croix	0C0625
Saint-Vénérand	Croix	0E0724
Saint-Vénérand	Croix	0E0759
Saint-Vénérand	Croix	0H0104
Saint-Vénérand	Croix	0H0189
Saint-Vénérand	Croix	AK0223
Saint-Vénérand	Croix	AK0265
Saint-Vénérand	Croix	AL0111
Saint-Vénérand	Croix	AL0253
Saint-Vénérand	Croix	AM0056
Saint-Vénérand	Croix	AM0317
Saint-Vénérand	Croix	AP0143
Saint-Vénérand	Croix de Chamblas	0A0312
Saint-Vénérand	Croix de Mazel	0E0717
Saint-Vénérand	Dépendances du château	0E0527
Saint-Vénérand	Fontaine	AH0079
Saint-Vénérand	Fontaine	AR0205
Saint-Vénérand	Fontaine	AR0219
Saint-Vénérand	Four	0C0304
Saint-Vénérand	Four	AP0102
Saint-Vénérand	Lavoir	0E0540
Saint-Vénérand	Lavoir	AK0337
Saint-Vénérand	Lavoir	AM0121
Saint-Vénérand	Lavoir	AM0131
Saint-Vénérand	Métier à ferrer	AH0175
Saint-Vénérand	Tour de garde ruinée	0E0549
Saint-Jean-Lachalm	Arbres	AB0062
Saint-Jean-Lachalm	Dépendance de la maison forte	0H0796
Saint-Jean-Lachalm	Maison forte	0C0008
Saint-Jean-Lachalm	Maison forte	0D0016
Saint-Jean-Lachalm	Maison forte	0H0546
Saint-Paul-De-Tartas	Ancienne école	0B0954
Saint-Paul-De-Tartas	Ancienne école / Salle des fêtes	0D1789
Saint-Paul-De-Tartas	Ancienne école et maison de la Béate	0B1136
Saint-Paul-De-Tartas	Assemblée	0D1806
Saint-Paul-De-Tartas	Bacha communal	0B0173
Saint-Paul-De-Tartas	Calvaire croix de mission	Domaine public
Saint-Paul-De-Tartas	Caveau prêtre de la commune ancien cimetière	0A0829
Saint-Paul-De-Tartas	Chapelle de Fourmagne	0B0195
Saint-Paul-De-Tartas	Crocheton oratoire	0D1147
Saint-Paul-De-Tartas	Croix en pierre	0B0207
Saint-Paul-De-Tartas	Croix	0A0631
Saint-Paul-De-Tartas	Croix	0D0834
Saint-Paul-De-Tartas	Croix	Domaine public
Saint-Paul-De-Tartas	Croix	0B0985
Saint-Paul-De-Tartas	Croix	Domaine public
Saint-Paul-De-Tartas	Croix	Domaine public
Saint-Paul-De-Tartas	Croix	Domaine public
Saint-Paul-De-Tartas	Croix centrale du cimetière	0B0869
Saint-Paul-De-Tartas	Croix en pierre (Saint-Gilles)	0A0596
Saint-Paul-De-Tartas	Croix fer forgé socle en pierre	0A1092
Saint-Paul-De-Tartas	Ecole	0A0861

COMMUNE	LIBELLE	PARCELLE
Saint-Paul-De-Tartas	Église	0A0829
Saint-Paul-De-Tartas	Emplacement four à pain	Domaine public
Saint-Paul-De-Tartas	Enfeu	0A0829
Saint-Paul-De-Tartas	Enfeu	0A0829
Saint-Paul-De-Tartas	Fontaine	Domaine public
Saint-Paul-De-Tartas	Fontaine bacha	0D1805
Saint-Paul-De-Tartas	Fontaine bacha	Domaine public
Saint-Paul-De-Tartas	Fontaine bacha	Domaine public
Saint-Paul-De-Tartas	Fontaine bacha	0D1812
Saint-Paul-De-Tartas	Fontaine Bacha	0A0791
Saint-Paul-De-Tartas	Fontaine Bacha	0B0955
Saint-Paul-De-Tartas	Fontaine Bacha	Domaine public
Saint-Paul-De-Tartas	Fontaine Bacha Place de l'église	Domaine public
Saint-Paul-De-Tartas	Fontaine en pierre	Domaine public
Saint-Paul-De-Tartas	Four à pain	0A0887
Saint-Paul-De-Tartas	Grotte dite de Lourdes	0A0829
Saint-Paul-De-Tartas	Lavoir	Domaine public
Saint-Paul-De-Tartas	Lavoir	0B0952
Saint-Paul-De-Tartas	Lavoir	0B0176
Saint-Paul-De-Tartas	Lavoir	0A0860
Saint-Paul-De-Tartas	Lavoir	0A0786
Saint-Paul-De-Tartas	Lavoir	0D1898
Saint-Paul-De-Tartas	Lavoir+ bacha	0B0114
Saint-Paul-De-Tartas	Monument aux morts 14-18	Domaine public
Saint-Paul-De-Tartas	Pierre des sacrifices	Domaine public
Saint-Paul-De-Tartas	Portail et portailon du cimetière	0B0869
Saint-Paul-De-Tartas	Salle des fêtes	0A0820
Saint-Vénérand	Croix	Domaine public
Saint-Vénérand	Croix	0A0377
Saint-Vénérand	Fontaine	Domaine public
Saint-Vénérand	Moulin	0C0301
Séneujols	Ancienne abbaye	0B0834
Séneujols	Chibottes (cabanes)	0D0495
Séneujols	Chibottes (cabanes)	0D0494
Séneujols	Chibottes (cabanes)	0A0259
Séneujols	Chibottes (cabanes)	0D0409
Séneujols	Croix	0A0837
Séneujols	Fontaine	0B0097
Séneujols	Fontaine de Couderc Haut	0E0272
Séneujols	Fontaine de Vermeuse	0C0663
Séneujols	Porte	0A0578
Séneujols	Secteur de murets à protéger en raison du ruissellement	0C0156
Vielprat	Ancienne ferme	0A0011
Vielprat	Ancienne ferme	0B0861
Vielprat	Croix	Domaine public
Vielprat	Croix	0B0840
Vielprat	Croix	0B1259
Vielprat	Croix	0B1305
Vielprat	Eglise de Vielprat	0B0827
Vielprat	Four	0B0427
Vielprat	Lavoir	Domaine public
Vielprat	Maison forte (ensemble)	0B1114
Vielprat	Maison forte (ensemble)	0A0390
Vielprat	Pont de pierre	Domaine public
Vielprat	Pont en pierre	0B0366

Éléments du paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique

Selon l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise

en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Selon l'article R151-43-5°, « **les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir** », pour le patrimoine préservé du tableau ci-dessous.

Bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151 11 2° du Code de l'Urbanisme

COMMUNE	LIBELLE	n° PARCELLE
ARLEMPDES	Ferme	0B0625
ARLEMPDES	Bâtiment	0A0411
ARLEMPDES	Ancienne ferme	0A0587
ARLEMPDES	Bâtiment	0A0680
ARLEMPDES	Bâtiment	0B0093
ARLEMPDES	Bâtiment	0D0060
ARLEMPDES	Bâtiment	0D0065
ARLEMPDES	Bâtiment	0D0276
ARLEMPDES	Bâtiment	0D0301
ARLEMPDES	Hangar	0D0303
ARLEMPDES	Ancienne ferme	0D0369
ARLEMPDES	Hangar	0D0424
ARLEMPDES	Bâtiment	0D0426
ARLEMPDES	Bâtiment	0D0543
ARLEMPDES	Bâtiment	0D0547
ARLEMPDES	Hangar	0D0557
CAYRES	Bâtiment	0A0080
CAYRES	Bâtiment	0A0080
CAYRES	Bâtiment	0A0830
CAYRES	Bâtiment	0B0474
CAYRES	Hangar agricole	0G0671
CAYRES	Hangar agricole	0H0359
CAYRES	Exploitation agricole (artisanat souhaité)	0L0078
LAFARRE	Hangar	0A1078
LAFARRE	Bâtiment	0A1123
LANDOS	Bâtiment	0A0578
LANDOS	Bâtiment	0A0605
LANDOS	Bâtiment	0A0988
LANDOS	Bâtiment	0A1252
LANDOS	Bâtiment	0A1527
LANDOS	Bâtiment	0B0572
LANDOS	Bâtiment	0B0581
LANDOS	Bâtiment	0B0741
LANDOS	Bâtiment	0B0795
LANDOS	Bâtiment	0C0042
LANDOS	Bâtiment	0C0683
LANDOS	Bâtiment	0C0697
LANDOS	Bâtiment	0C0711
LANDOS	Bâtiment	0D0651
LANDOS	Bâtiment	0D0746
LANDOS	Bâtiment	0D0746
LANDOS	Bâtiment	0E0366
LANDOS	Bâtiment	0E0381
LANDOS	Bâtiment	0E0390

LANDOS	Bâtiment	0E0391
LANDOS	Bâtiment	0E0398
LANDOS	Bâtiment	0E0421
LANDOS	Bâtiment	0E0603
LANDOS	Bâtiment	0E0621
LANDOS	Bâtiment	0E0622
LANDOS	Bâtiment	0E0631
LANDOS	Bâtiment	0E0632
LANDOS	Bâtiment	0E0819
LANDOS	Bâtiment	0E0823
LANDOS	Bâtiment	0E0824
LANDOS	Bâtiment	0E0830
LANDOS	Bâtiment	0E1020
LANDOS	Bâtiment	0E1020
LANDOS	Bâtiment	0E1065
LANDOS	Bâtiment	0E1084
LANDOS	Bâtiment	0E1086
LANDOS	Bâtiment	0E1086
LANDOS	Bâtiment	0E1095
LANDOS	Bâtiment	0E1109
LANDOS	Bâtiment	0F0968
LANDOS	Bâtiment	0F0969
LANDOS	Bâtiment	0F1056
LANDOS	Bâtiment	0F1069
LANDOS	Bâtiment	0F1074
LANDOS	Bâtiment	0F1084
LANDOS	Bâtiment	0F1100
LANDOS	Bâtiment	0F1696
LANDOS	Bâtiment	0F1701
LANDOS	Bâtiment	0G0130
LANDOS	Bâtiment	0G0164
LANDOS	Bâtiment	0G0238
LANDOS	Bâtiment	0G0944
LANDOS	Ancienne ferme	0G1173
OUIDES	Bâtiment	0B0016
OUIDES	Bâtiment	0B0112
PRADELLES	Bâtiment	AB0023
PRADELLES	Bâtiment	AB0023
PRADELLES	Dépendance agricole	AB0023
PRADELLES	Dépendance agricole	AB0023
PRADELLES	Ancienne exploitation	AB0023
PRADELLES	Bâtiment	AN0071
PRADELLES	Bâtiment	AN0187
PRADELLES	Bâtiment	AO0032
PRADELLES	Hangar agricole	AO0034
PRADELLES	Ancienne grange	AO0148
PRADELLES	Ferme	AR0093
PRADELLES	Grange	AR0095
PRADELLES	Hangar	AR0103

PRADELLES	Bâtiment	AR0104
PRADELLES	Bâtiment	AT0026
PRADELLES	Hangar	AT0034
PRADELLES	Bâtiment	AT0036
PRADELLES	Hangar	AT0044
PRADELLES	Hangar	AW0023
PRADELLES	Hangar	AW0029
PRADELLES	Hangar	AW0031
PRADELLES	Ancienne ferme	AW0072
SAINT-ARCONS-DE-BARGES	Ancienne exploitation	OB0119
SAINT-ARCONS-DE-BARGES	Bâtiment	OB0122
SAINT-CHRISTOPHE-D ALLIER	Bâtiment	OC0018
SAINT-CHRISTOPHE-D ALLIER	Bâtiment	OC0025
SAINT-CHRISTOPHE-D ALLIER	Bâtiment	OC0025
SAINT-CHRISTOPHE-D ALLIER	Bâtiment	OD0143
SAINT-CHRISTOPHE-D ALLIER	Bâtiment	OD0407
SAINT-CHRISTOPHE-D ALLIER	Bâtiment	OD0414
SAINT-CHRISTOPHE-D ALLIER	Bâtiment	OD0419
SAINT-CHRISTOPHE-D ALLIER	Bâtiment	OD0718
SAINT-CHRISTOPHE-D ALLIER	Bâtiment	OD0719
SAINT-CHRISTOPHE-D ALLIER	Bâtiment	OE0061
SAINT-CHRISTOPHE-D ALLIER	Bâtiment	OE0071
SAINT-CHRISTOPHE-D ALLIER	Bâtiment	OE0324
SAINT-ETIENNE-DU-VIGAN	Château (ancienne ferme)	AD0010
SAINT-ETIENNE-DU-VIGAN	Grange	AD0039
SAINT-HAON	Bâtiment	OA0705
SAINT-HAON	Garage	OA0755
SAINT-HAON	Bâtiment	OA0758
SAINT-HAON	Grange	OA0983
SAINT-HAON	Bâtiment	AK0119
SAINT-JEAN-LACHALM	Bâtiment	OD0213
SAINT-JEAN-LACHALM	Bâtiment	OD0486
SAINT-JEAN-LACHALM	Bâtiment	OD0505
SAINT-JEAN-LACHALM	Bâtiment	OD0506
SAINT-JEAN-LACHALM	Bâtiment	OD0561
SAINT-JEAN-LACHALM	Ancienne bergerie	OE0560
SAINT-JEAN-LACHALM	Bâtiment	OF0243
SAINT-JEAN-LACHALM	Bâtiment	OF0249
SAINT-JEAN-LACHALM	Bâtiment	OF0276
SAINT-JEAN-LACHALM	Bâtiment	OF0280
SAINT-PAUL-DE-TARTAS	Ancien garage automobile	OD0390
SAINT-PAUL-DE-TARTAS	Ancien garage automobile	OD0390
SAINT-VENERAND	Bâtiment	OA0048
SAINT-VENERAND	Bâtiment	OC0295
VIELPRAT	Bâtiment	OA0006

Emplacements réservés

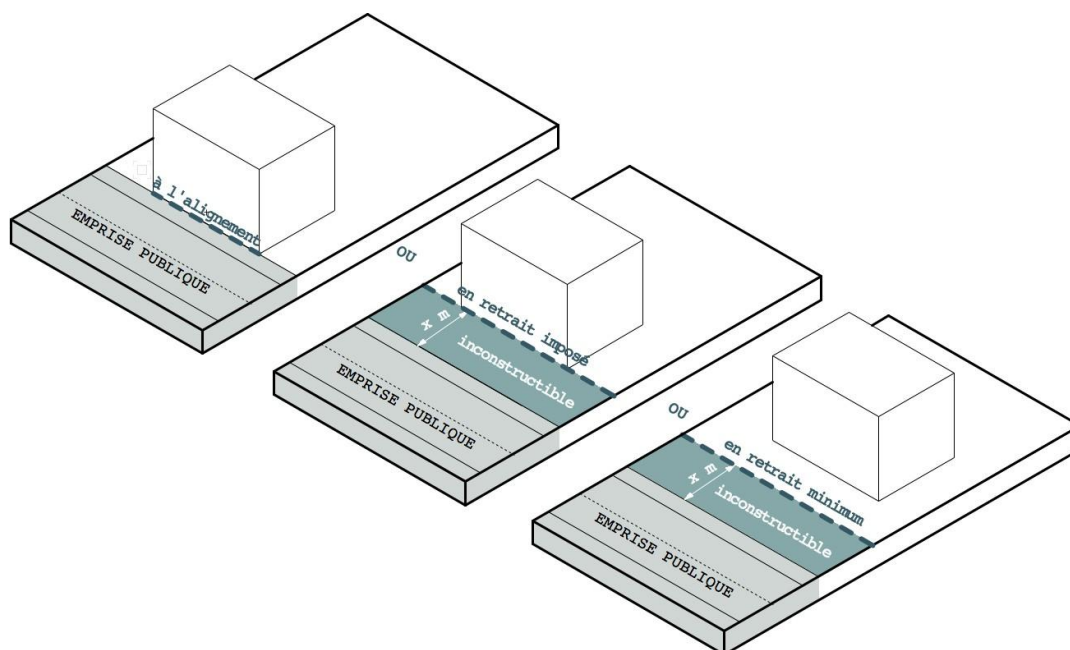
N°	COMMUNE	DESTINATION DES OPERATIONS	BENEFICIAIRE	SURFACE (M²)
1	Cayres	Emplacement réservé pour aménagement de voirie et d'un carrefour	Commune de Cayres	654
2	Cayres	Emplacement réservé pour création d'un parc de stationnement	Commune de Cayres	2 075
3	Cayres	Emplacement réservé pour création d'un stationnement lié au covoiturage et d'une voirie de desserte	Commune de Cayres	456
4	Cayres	Emplacement réservé pour création d'une voirie	Commune de Cayres	1 373
5	Cayres	Emplacement réservé pour création d'un parc de stationnement	Commune de Cayres	846
6	Costaros	Emplacement réservé pour création d'espaces publics, de voiries et de cheminements piétons	Commune de Costaros	406
7	Costaros	Emplacement réservé pour création d'espaces publics, de voiries et de cheminements piétons	Commune de Costaros	2 663
8	Costaros	Emplacement réservé pour création d'un cheminement piéton en platelage bois	Commune de Costaros	93
-9	-Costaros	Emplacement réservé pour création d'un groupe scolaire et aménagements liés (supprimé)	Commune de Costaros	-5 365
10	Costaros	Emplacement réservé pour création d'un cheminement piéton	Commune de Costaros	186
11	Costaros	Emplacement réservé pour création d'un accès piéton aux futures zones d'habitation	Commune de Costaros	200
12	Landos	Emplacement réservé pour création d'une voirie	Commune de Landos	483
13	Pradelles	Emplacement réservé pour aménagement d'un parc de stationnement	Commune de Pradelles	2 452
14	Pradelles	Emplacement réservé pour création d'un stationnement	Commune de Pradelles	1 048
15	Pradelles	Emplacement réservé pour création d'un stationnement touristique	Commune de Pradelles	1 541
16	Pradelles	Emplacement réservé pour l'extension d'un équipement public	Commune de Pradelles	2 211
17	Pradelles	Emplacement réservé pour création d'un équipement public	Commune de Pradelles	1 775
18	Saint-Jean-Lachalm	Emplacement réservé pour création d'un espace public	Commune de Saint-Jean-Lachalm	578
19	Saint-Jean-Lachalm	Emplacement réservé pour création d'un espace vert	Commune de Saint-Jean-Lachalm	808
20	Saint-Jean-Lachalm	Emplacement réservé pour élargissement d'une voirie communale	Commune de Saint-Jean-Lachalm	199
21	Pradelles	Emplacement réservé pour la création d'un stationnement lié au covoiturage	Commune de Pradelles	1 929
22	Séneujols	Aménagement d'un carrefour sécurisé	Commune de Séneujols	67

Liste des destinations de constructions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	PRECISION
Exploitation agricole et forestière	- exploitation agricole	
	- exploitation forestière	Maisons forestières, scieries
Habitation	- logement	Résidences démontables, yourtes, chambre d'hôtes, meublés de tourisme, gîtes
	- hébergement	Foyers de travailleurs, EHPAD, maison de retraite, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences étudiantes avec service parahôtelier, centre d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'hébergement des demandeurs d'asile
Commerce et activités de service	- artisanat et commerce de détail	Épicerie, supermarchés, hypermarchés, activité commerciale avec vente de bien telles que boulangerie, charcuteries et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services
	- restauration	Hors restauration collective
	- commerce de gros	
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Profession libérale, assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, location de matériel, show-rooms, magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, maisons de santé
	- hébergement hôtelier et touristique	Hôtels, résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs
	- cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Mairie, préfecture, service public administratif (URSSAF, etc.), service industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF, etc.)
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Station d'épuration, infrastructure réservée aux réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires aux constructions et installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
	- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	- salles d'art et de spectacles	Salles de concert, théâtres, opéras,
	- équipements sportifs	stades, équipements sportifs, piscines municipales, gymnases
	- autres équipements recevant du public	Églises, mosquées, temples, salles polyvalentes, mais de quartier
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- industrie	Construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture
	- entrepôt	Stockage de biens, logistique, locaux de vente en ligne et centres de données
	- bureau	Sièges sociaux des entreprises privées, activités de gestion financière, administrative et commerciale
	- centre de congrès et d'exposition	Centre, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths

LEXIQUE

Alignement : Limite entre une propriété privée et voie ouverte à la circulation publique ou privée.



Annexes : construction située sur le même terrain que la construction principale et qui est affectée à un usage accessoire sans être contiguë à la construction principale (abris de jardin, locaux piscine, locaux techniques, garages, carport, locaux poubelle, etc).

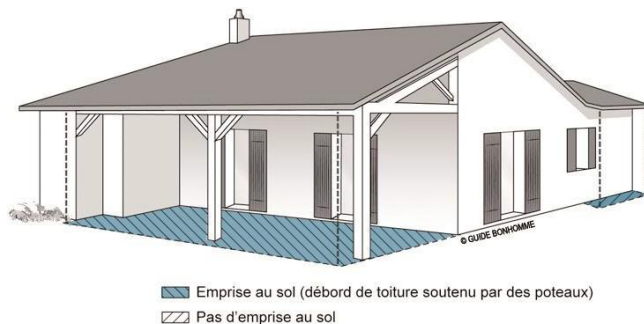
Clôture : Tout type de construction (muret, grille, assemblage de panneaux, lisses entre poteaux, végétaux) qui marque la limite d'un terrain.

Contiguë : Est contiguë une construction qui touche une limite ou une autre construction.

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

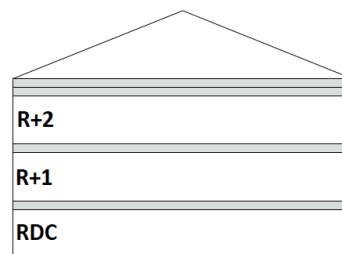
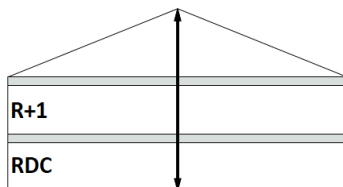
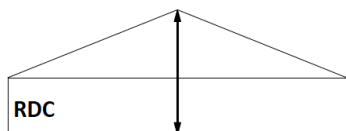
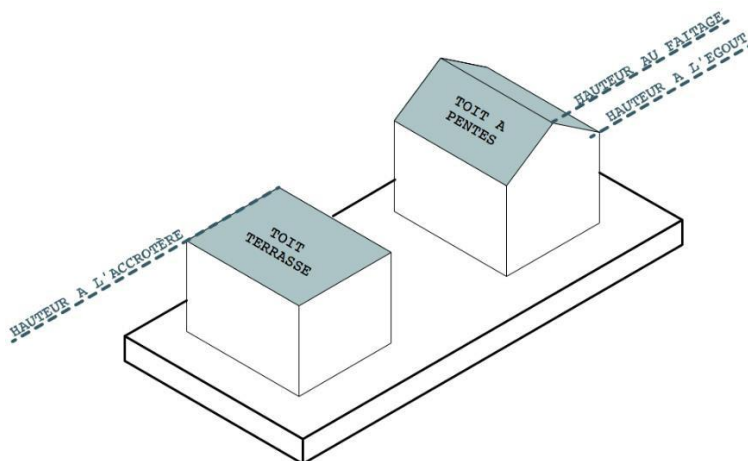
CU : Code de l'Urbanisme

Emprise au sol : Projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons



Extension : Augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction qui peut intervenir horizontalement ou verticalement (surélévation de la construction). La capacité d'extension indiquée ci-avant dans le règlement comprend l'ensemble de toutes les extensions réalisées sur un bâtiment à partir de la date d'approbation du PLUi et pour toute la durée du PLUi soit 15 années, sur une construction édifée légalement.

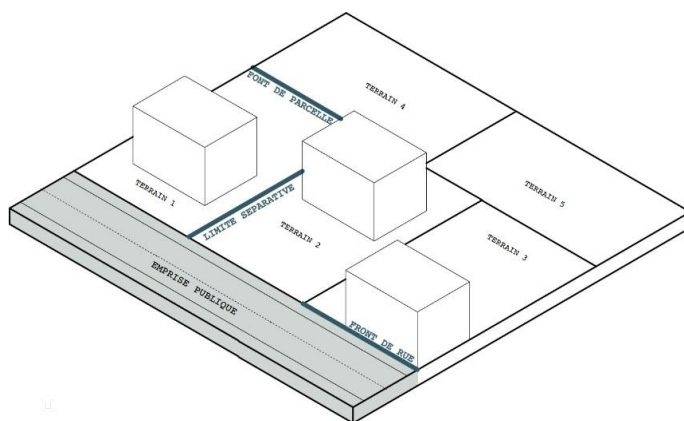
Hauteur : Elle est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, c'est-à-dire la hauteur au faitage ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues), ou de celle de la partie la plus haute de la construction.



TYPE	HAUTEUR
RDC	6 à 8 mètres
R+1	9 à 11 mètres
R+2	12 à 13 mètres
R+3	14 à 16 mètres

Limites :

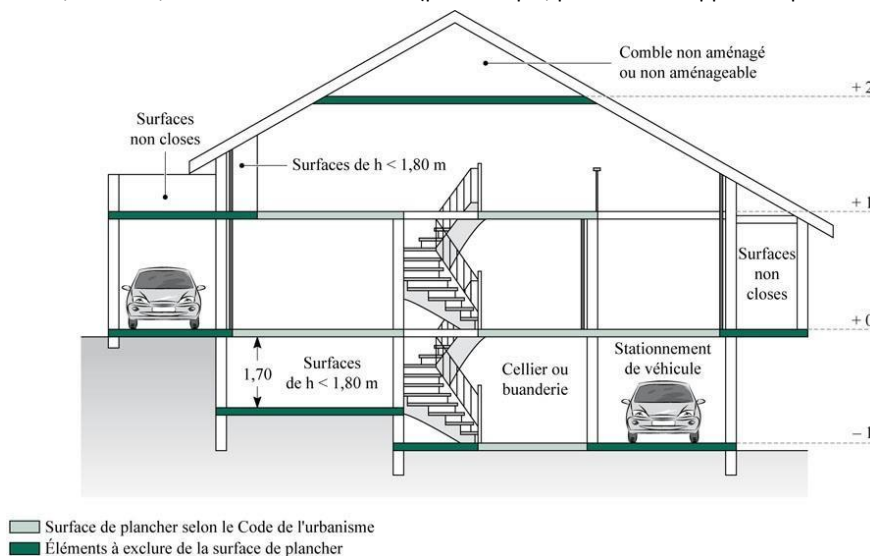
- Limites par rapport aux voies : ce sont les limites en bordure d'une voie ou d'une emprise publique.
- Limites séparatives : ce sont les limites entre les terrains mitoyens.



Toit-terrasse : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher qu'elle soit ou non accessible

Surface de Plancher (SP) : correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre). À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage)



Source : ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

Unité foncière : Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4 / Orientations d'aménagement et de programmation

Version approuvée en conseil communautaire du 4 février 2021

Transmise en préfecture le 8 février 2021

Modification n°1



Sommaire

PRÉAMBULE	4
PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	5
Composition urbaine	9
Forme urbaine	11
Composition paysagère	12
L'environnement comme principe de conception	15
ALLEYRAS.....	17
OAP 1 : Village vacances du Pont-d'Alleyras (Unité touristique nouvelle locale)	18
BARGES.....	20
OAP 1 : Centre-bourg.....	21
CAYRES	24
OAP 1 : Centre-bourg.....	25
OAP 2 : Hôtel Moderne.....	27
OAP 3 : La Condamine	30
OAP 4 : Zone d'activités Violettes	33
COSTAROS	36
OAP 1 : Les Quairais.....	37
OAP 2 : Zone d'activités Croix Blanche	39
OAP 3 : Les Bouves.....	42
LANDOS	44
OAP 1 : Calade-Ecoles	45
OAP 2 : Croix de la Côte	47
OAP 3 : Zone d'activités Lachamp.....	49
LE BOUCHET-SAINT-NICOLAS	52
OAP 1 : Font Croze	53

PRADELLES	56
OAP 1 : Avenue du Puy - route de Saint-Etienne	57
OAP 2 : Centre-bourg revitalisation.....	59
OAP 3 : Saint-Nicolas	61
RAURET	63
OAP 1 : Rauret bas.....	64
SAINT-HAON.....	66
OAP 1 : Devant la Viasse.....	67
SAINT-JEAN-LACHALM	69
OAP 1 : Centre-bourg est.....	70
OAP 2 : Centre-bourg revitalisation.....	72
SENEUJOLS	74
OAP 1 : Centre-bourg ouest.....	75

PRÉAMBULE

MOBILISATION DE L'OUTIL DE L'OAP SUR LE TERRITOIRE

Le PLUi des Pays de Cayres et de Pradelles vise la mise en œuvre de son projet par la définition de projets urbains ou d'aménagement à l'échelle de secteurs particuliers dont l'opérationnalité est prioritaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation est un outil du document d'urbanisme apportant des principes d'aménagement opposables et complétant le règlement par une dimension de projet à l'échelle d'un quartier, d'un ou plusieurs secteurs ciblés. Ils traduisent ensemble le PADD.

Par la mobilisation de cet outil, le territoire s'engage largement dans une démarche d'urbanisme de projet en donnant une place importante aux projets urbains pour la mise en œuvre du projet global. Le parti pris général vise à développer le territoire de manière qualitative par des opérations intégrées dans l'environnement urbain, paysager et naturel dans lesquelles les fonctions, les formes urbaines et l'accessibilité sont au cœur du projet.

PORTEE REGLEMENTAIRE DE L'OAP

L'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme définit l'encadrement juridique de l'orientation d'aménagement et de programmation :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables dans un rapport de compatibilité aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLUi.

Les OAP font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les éléments décrits ci-dessous sont des principes opposables à prendre en compte lors de la réalisation des aménagements prévus dans les secteurs d'OAP.

VOIRIE, STATIONNEMENT ET CHEMINEMENTS DOUX

Les nouvelles voies prévues dans les aménagements des secteurs en OAP, seront différenciées selon leurs usages et donc selon l'intensité envisagée des flux. Ces caractéristiques permettent de distinguer deux types de voiries : les voiries structurantes et les voiries de desserte interne.

Afin de faciliter les déplacements piétons et cyclistes, il s'agira d'adapter le gabarit des voiries de façon à créer des espaces sécurisés dédiés à cet usage.

VOIE STRUCTURANTE

La voie structurante participe à la structuration viaire communale. Elle est le support principal des flux véhiculés du quartier et du secteur. Le profil de la voie structurante intègre des aménagements piétons de part et d'autre de la chaussée et s'accompagne d'un traitement paysager (alignement d'arbres, ponctuations végétales sous forme de bouquets d'arbres ou massifs, etc.). Dans tous les cas la composition multistrate (comprenant une strate herbacée, arbustive et arborée) sera privilégiée. Des stationnements peuvent être intégrés en bordure de chaussée. Dans ce cas ils seront interrompus de masses végétales.



Exemple de voie structurante avec cheminement doux et stationnements végétalisés

VOIE DESSERTE INTERNE

La voie de desserte a pour principe de compléter la trame viaire communale. Elle fait partie du réseau de voies secondaires. Cette voie peut constituer la voie principale du projet ou desservir une partie de l'opération. L'emprise dédiée à la voie doit être adaptée à la fréquentation du secteur. Suivant le principe de circulation proposé, elle pourra être à double sens ou sens unique. Dans tous les cas, un cheminement piéton sera aménagé pour garantir la continuité piétonne au sein du secteur. La voie et le cheminement piéton s'accompagneront de végétation sous différentes formes, garantissant certaines qualités d'ambiances.

La voie de desserte pourra prendre également la forme d'une voie partagée. Ce profil est adapté pour une rue de quartier résidentiel, il met l'accent sur la qualité de vie. Les différents modes de déplacement sont traités de manière simultanée en privilégiant l'animation piétonne, tout en répondant à la demande de stationnement et en participant au renforcement de la présence de la nature en milieu urbanisé.

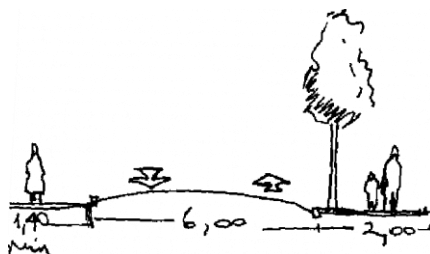
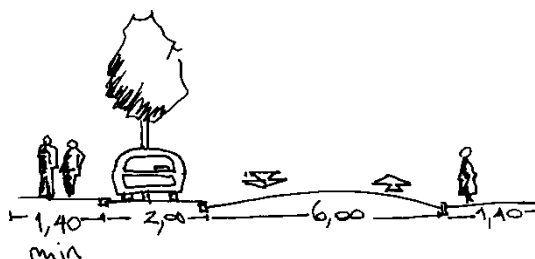


Illustration de principe pour une voie à double sens

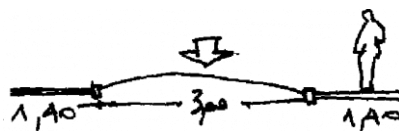


Illustration de principe pour une voie à sens unique



Exemple de voie partagée

CHEMINEMENTS DOUX

Afin de promouvoir les déplacements piétons et cyclistes, il s'agira de favoriser l'aménagement des parcours continus, espaces exclusivement réservés aux modes doux qui devront être clairement identifiés dans la trame urbaine. Ces espaces nécessitent d'être ouverts au public afin de participer à la trame douce urbaine.

Ces liaisons douces à créer doivent être suffisamment dimensionnées pour leur usage à venir. Les cheminements doux peuvent être soit des liaisons douces qui participent au maillage urbain (il sera privilégié une largeur de l'ordre de 3 m hors aménagement paysager), soit des continuités douces correspondant à un gabarit de type trottoir (de l'ordre de 1.50 m minimum hors aménagement paysager).

Les cheminements seront traités autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation. Différents types d'aménagement sont possibles pour identifier ces espaces et les rendre plus agréables aux usagers grâce à des accompagnements paysagers (arbres isolés, arbres en bouquet, arbustes, etc.) et ou à l'utilisation de mobilier urbain. En cas de traversée par une voie véhiculée, des dispositifs garantissant la sécurité des usagers devront être mis en place.



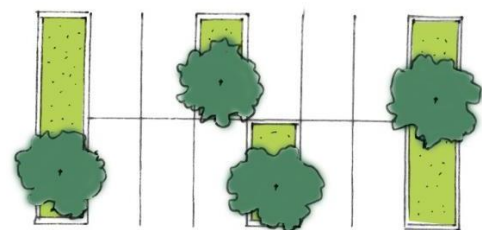
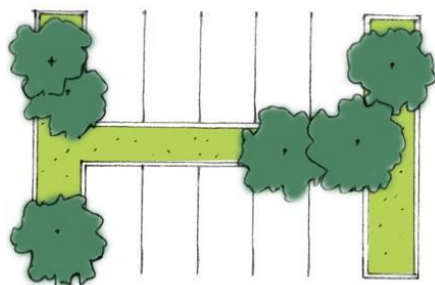
Exemple de cheminements doux associé aux voies

AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements devront être intégrés dans l'emprise de l'opération. Le principe de stationnement collectif est recommandé pour toute opération et favorisé particulièrement dans le cadre d'opérations mixant habitat, commerces et équipement public. Le principe développé est l'organisation des stationnements par poches directement connectées aux voies de desserte et reliées aux habitations par des venelles. Chaque poche ou espace de stationnement sera végétalisé en privilégiant les compositions multistrates. Un accompagnement paysager sera également nécessaire le long des parcours piétons afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives.

Les aires de stationnement doivent pouvoir s'intégrer de manière harmonieuse avec le maillage d'espaces publics et communs. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante et qu'ils soient accompagnés d'aménagements paysagers. Ils seront végétalisés et arborés et développeront plusieurs strates végétales.

Les arbres seront implantés sur des surfaces de pleine terre, végétalisées et confortables (de l'ordre d'environ 2 mètres minimum de largeur).



Principes de végétalisation des stationnements

L'usage de matériaux perméables sera privilégié. Les matériaux devront être compatibles avec l'usage et la fréquentation.



Bandes enherbées et stationnement avec système alvéolaire

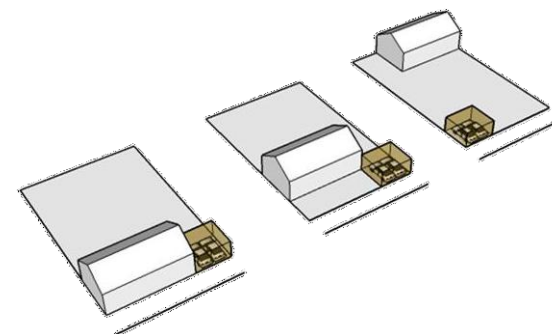


Stabilisé



Système alvéolaire & graviers

Lorsque des garages sont créés, ils devront être conçus de manière à constituer, par leur lien direct avec la rue, un élément d'animation et de composition de celle-ci. En implantant un garage au plus proche de la limite de parcelle, son impact visuel est diminué.



Composition urbaine

OPTIMISATION DU FONCIER GARANTISSANT L'ÉVOLUTIVITÉ

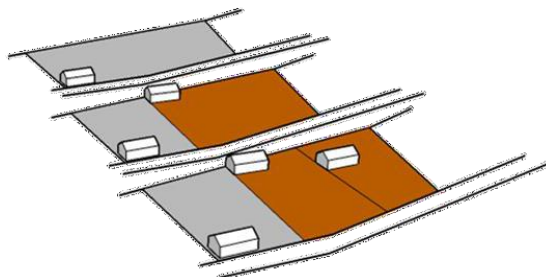
L'implantation du bâti doit permettre une optimisation et une économie de l'espace. Bien réfléchie, elle peut :

- Contribuer à améliorer les performances énergétiques et lumineuses des logements.
- Économiser l'espace tout en dispensant des zones d'intimité dans la parcelle.
- Éviter la banalisation des paysages.
- Améliorer la qualité de vie des habitants et répondre à l'évolution de leurs besoins.

Pour prendre en compte en permanence l'évolutivité de la parcelle, l'implantation du bâti doit permettre d'optimiser l'espace potentiel à bâtir et d'éviter de créer des espaces inutilisables. Le bâti devra donc être favorisé au plus proche des limites parcellaires (selon les conditions de prospects définies au règlement). Il est également important de penser le recul par sa fonction présente ou future (stationnement, terrasse, jardin de devant, passage pour desservir l'arrière de la parcelle, etc.).

Enfin, l'implantation doit tenir compte des constructions voisines qui peuvent masquer le soleil ou, à l'inverse, auxquelles on peut faire ombrage. On s'assurera de ne pas nuire au confort des lieux de vie avoisinants qu'ils soient bâtis ou extérieurs.

Afin d'inciter à la réflexion sur l'évolution de la parcelle, des objectifs de densité sont proposés pour chaque secteur à enjeux. Plus qu'une règle, il s'agit de proposer une base de réflexion à adapter au cas par cas flexible et en cohérence avec l'évolution globale du secteur concerné. Il s'agit d'une incitation à une utilisation rationnelle du foncier.



Évolution d'une parcelle bâtie

ORIENTATION CLIMATIQUE COMME PRINCIPE D'IMPLANTATION

L'analyse des formes urbaines traditionnelles met en évidence l'orientation majoritairement sud/sud-est de la façade principale des habitations, ceci afin de bénéficier d'un maximum d'apports solaires passifs, notamment en hiver. Quant à la façade nord, elle comporte peu d'ouvertures pour limiter les déperditions de chaleur. La compacité des bâtiments permet également de limiter ces déperditions.

L'implantation en fonction de l'orientation solaire est moins systématique au cœur des bourgs où les voies et les places commandent l'agencement des bâtiments se mettant en scène par rapport à l'espace public.

L'orientation au sud sera globalement privilégiée. Les bâtiments doivent alors être calés sur la lisière au nord ou sur la rue, laissant la façade solaire s'ouvrir sur les jardins. Ce choix délibéré permet d'optimiser l'usage des parcelles, en offrant un maximum d'espace extérieur.

PRINCIPE DE CONTINUITÉ

Les aménagements et constructions devront respecter le principe continuité avec l'urbanisation existante : dans le cas d'opérations ou de constructions qui se font au fur et à mesure de l'aménagement de la zone, les constructions devront en priorité s'implanter aux abords des constructions existantes.

ESPACES DIVERSIFIÉS MULTIFONCTIONNELS (ESPACE PAYSAGER, AIRES DE JEUX, DE LIAISON)

Dans le cadre d'opérations denses, la création d'espaces de vie collectifs est importante afin de favoriser la vie de quartier. Ces espaces peuvent prendre des formes diverses : aire de jeux pour enfants, espace de détente en appui d'un mail piéton, jardins partagés, placette, etc. Ces espaces seront aménagés soit au cœur des secteurs, soit en accroche avec un quartier existant ou en continuité d'un espace existant, soit sur un espace déjà collectif mais peu qualitatif. Il sera évité la réalisation d'espaces communs sur des espaces résiduels car ceux-ci ont peu de chances d'être utilisés. Le dimensionnement de ces espaces doit être adapté à l'usage qui leur est destiné.

Afin que les ensembles de constructions nouvelles constituent de véritables quartiers qui participent pleinement à la vie du village, il est important de créer des liaisons entre les espaces publics existants et de favoriser les espaces communs de qualité aux abords des constructions. La poursuite ou la création de ce maillage permettra de soutenir l'appropriation collective des espaces extérieurs et de favoriser la vie de quartier.



Principes d'espace collectif ou d'espace public

AMBIANCES

La composition volumétrique doit permettre de donner du rythme pour une bonne insertion dans le tissu urbain. Pour les typologies d'habitat groupé ou superposé, le rythme donné par les façades en alternant le plein (bâti) et le vide (jardin, espace commun) est une manière de construire la silhouette d'un morceau de bourg. Pour la typologie habitat collectif, il sera favorisé une volumétrie non monolithique. Pour cela, différents dispositifs peuvent être mis en œuvre : variation des hauteurs avec un dernier étage en retrait ou retrait sur une partie de la façade par exemple.

Dans le cas d'une opération groupée, le traitement différencié des façades est privilégié. L'utilisation de couleurs et matériaux variés devra être cohérente avec la volumétrie générale. Les dispositifs tels que casquette, brise-soleil, balcons doivent être pensés de manière à favoriser l'animation des façades.

Forme urbaine

La réussite d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat est la résultante d'une bonne intégration avec le tissu urbain avoisinant. Le maillage des voies de déplacements (viaires et doux) joue un rôle décisif dans cette intégration ainsi que les formes urbaines, la densité des constructions sur le secteur concerné devant être cohérente avec l'entourage.

Habitat individuel isolé

L'habitat individuel isolé correspond à la typologie "maison avec jardin". Il est réalisé de manière indépendante sur une seule parcelle. Pour favoriser l'évolution de la constructibilité, la construction au centre de la parcelle sera le plus possible évitée.

Habitat individuel groupé

L'habitat individuel groupé concerne :

- L'habitat individuel continu correspondant aux ensembles de maisons de ville en bandes mitoyennes et quasiment continues par rapport à l'espace public ;
- L'habitat individuel discontinu correspondant à des maisons implantées plus librement.

Les implantations en limite de propriété et les mitoyennetés seront privilégiées afin d'économiser le foncier et d'anticiper les mutations futures.

Habitat de type superposé

La mise en œuvre de logements de type "maisons superposées" permet une densité plus importante tout en conservant les fonctions liées aux maisons individuelles. Le principe est la superposition des fonctions entrée individualisée, espace extérieur par logement, intimité préservée, etc. Cette typologie permet également de varier la taille des logements.

Cette forme doit s'inscrire dans une ambiance de quartier et être accompagnée d'aménagements d'espaces communs et /ou publics.

Habitat collectif

L'habitat collectif regroupe tous types d'immeubles accueillant plusieurs logements. Les formes urbaines proposées devront ménager des variations dans les volumes ainsi que des percées visuelles. La double orientation est privilégiée.

Composition paysagère

INSCRIPTION DANS LE CONTEXTE PAYSAGER

Les caractéristiques du site telles que la topographie, le parcours de l'eau, la présence de végétation ou de motifs paysagers, les vues permises, etc. sont autant d'éléments à considérer pour concevoir l'opération afin de l'inscrire dans son contexte et de maintenir les qualités intrinsèques du site.

Trame végétale et naturelle

La végétation en place sera préservée autant que possible. Elle participera ainsi à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération et assurera son insertion dans le site. Le projet dévoilera ainsi une structure végétale déjà bien constituée et lisible dès sa livraison. Pour cela le projet tirera parti de la végétation existante : voirie en appui sur une haie arborée, espace commun organisé autour d'un arbre, etc. La préservation des arbres nécessite une mise à distance des bâtiments. Il est préconisé que cette dernière soit au moins égale à la dimension du houppier de l'arbre (le houppier est la partie de l'arbre constituée du feuillage et de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc).

Plantation de végétation

La plantation de végétation s'inscrira en prolongement de l'existant sur site ou à proximité, et utilisera les motifs paysagers en présence (haie champêtre arborée, haie champêtre arbustive parfois taillée, arbres isolés, alignement d'arbres, etc.). La création de haies devra être diversifiée : multispèces, multistrates. Les espèces indigènes seront adaptées au contexte climatique local.

INSPIRATION DES MOTIFS PAYSAGERS EXISTANTS POUR COMPOSER LES ESPACES, STRUCTURES PAYSAGERES ET LIMITES DES NOUVELLES OPERATIONS

Végétation

La végétation participe largement à la qualité de vie des habitants. On valorisera par exemple les arbres à feuillage caduc, alliés précieux du confort résidentiel, protégeant de la chaleur en été et laissant passer les rayons du soleil en hiver.

Topographie

Pour qu'un projet s'insère dans son contexte paysager, on veillera à l'implanter dans le sens de la topographie existante. L'implantation du bâti et des

voies suivront ainsi autant que possible les courbes de niveau.

Éléments de mémoire

Les éléments de mémoire ou motifs paysagers des sites (murs anciens, vergers, parcellaire, etc.) sont constitutifs de son identité et témoignent de son histoire. Ils seront préservés et valorisés autant que possible à travers tout projet, afin de conserver la mémoire des lieux

Perceptions

Les ouvertures visuelles sur le grand paysage ou les vues vers des éléments bâtis patrimoniaux (église, monument, front bâti ancien, etc.) seront maintenues et mises en scène à travers l'aménagement d'espaces ouverts (recul du bâti pour maintenir un axe de perception), l'aménagement de circulations douces ou de lieux communs dégagant la vue...

STRUCTURATION PAYSAGÈRE DU SECTEUR

L'aménagement paysager du secteur ne doit pas se résumer à l'aménagement des espaces résiduels. La qualité paysagère de l'opération passe par sa composition et sa structuration paysagère. Le projet d'ensemble s'appuiera sur les structures paysagères existantes (végétation, présence d'eau, patrimoine bâti, etc.) ou développera une structuration du site via la végétalisation des voies d'accès, des circulations douces, des stationnements, des espaces communs ou publics (lieux de rencontre, de détente, etc.), afin de composer les qualités d'ambiances du secteur.

Le maillage des espaces publics ou communs peut constituer une trame paysagère structurante qui contribue autant à servir des enjeux environnementaux (continuité de la trame verte et bleue), qu'à développer des lieux attractifs pour le cheminement quotidien, la détente ou le loisir.

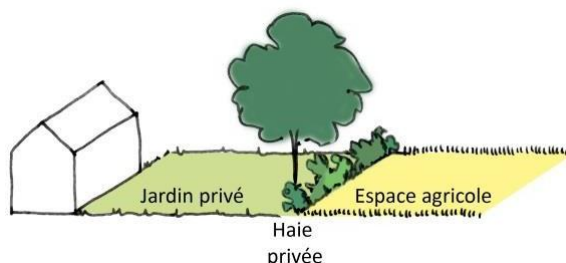
Les éléments techniques, tels que par exemple les ouvrages d'assainissement peuvent être intégrés aux aménagements paysagers et participer ainsi à la structuration paysagère de l'opération. Ils privilégieront des solutions douces intégrées au projet paysager et favorables au développement de la biodiversité.

QUALITÉ DES FRANGES

Franges avec l'espace agricole ou naturel

Le traitement de l'interface entre l'espace bâti et l'espace agricole ou naturel, doit permettre de qualifier la perception du bâti depuis cet espace, et inversement de maintenir un accès visuel et physique de l'espace bâti vers l'espace ouvert. Le traitement de la frange entre bâti et non bâti doit être considéré dans l'épaisseur, comme une bande de largeur variable, afin d'assurer la transition entre deux espaces, de façon non rigide.

Cet espace de transition pourra être conçu soit comme un aménagement "technique" paysagé (noue, voie de desserte), soit comme un espace d'agrément, écologique, voire ludique, pouvant accueillir des usages multiples (aire de jeux, espace de détente, verger collectif, jardins partagés, espace sportif, etc.).



Dans le cadre de l'implantation des constructions, il est demandé de favoriser :

- Une mise à distance des constructions vis-à-vis de la frange agricole : une bande végétalisée de pleine terre de l'ordre de 6 mètres d'épaisseur minimum doit être établie en tant qu'espace de transition. Les plantations généreuses en lisière sont préconisées (essences adaptées à l'aménagement choisi et au contexte local). Une clôture végétale de faible hauteur ménageant une épaisseur permettant la mise à distance de l'espace privé sera favorisée.
- Un aménagement de l'espace privé : ceci permet de préserver l'intimité en aménageant un jardin constituant ainsi un intermédiaire entre le logement et le grand paysage. Il est recommandé d'aménager les terrasses et abris légers en appui du logement pour permettre un espace de jardin végétalisé.

Franges avec un autre espace bâti

Il importe d'inscrire la nouvelle opération en lien avec les espaces bâtis limitrophes. Ce lien passe par la continuité du réseau viaire et des circulations douces mais également par le ménagement d'une transition qui peut prendre ou cumuler plusieurs formes : gradation des gabarits bâtis, création de lieux communs qui peut également profiter aux quartiers limitrophes en termes d'images comme d'usages, implantation de jardins en continuité, etc.

TRAITEMENT DES LIMITES PRIVEES/PUBLIQUES

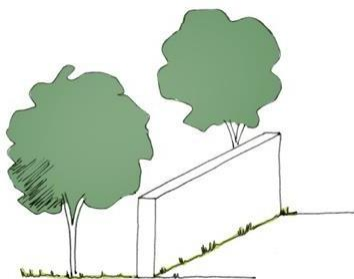
Le dialogue entre espaces publics ou communs et bâti se joue pour beaucoup à travers le marquage de leurs limites, telles que les murets, les clôtures, le végétal, qui viennent définir l'espace, le qualifier et structurer le cadre de vie. Les limites offrent des repères pour l'usager, du confort pour l'habitant et une nécessaire préservation de la sphère privative.

Les limites de type mur ou mur bahut seront préférentiellement accompagnées de végétation en pied de mur côté espace public et/ou de végétation arbustive ou grimpante côté espace privé, améliorant ainsi la perception depuis la rue. Cette végétalisation, très présente dans les centres anciens ou hameaux, contribue au caractère rural des lieux.

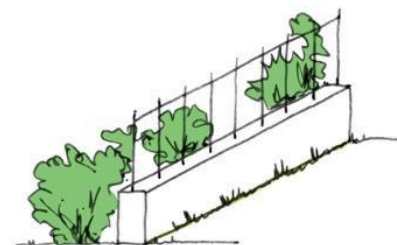
Les limites végétales de type haies associeront différentes essences locales avec une dominante d'essences caduques. Le port libre (non taillé) de la végétation sera privilégié ainsi que le caractère discontinu des haies ménageant quelques transparences ou diversités de perceptions.

LIMITES VEGETALES

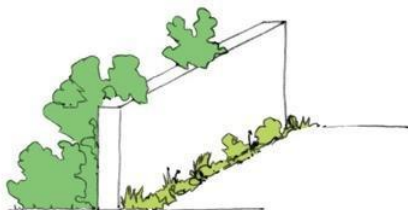
En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures, le cas échéant, seront les plus transparentes possible (grillage à mouton, ganivelle, etc.) et se fondront dans l'espace qu'elles jouxtent par l'utilisation des motifs végétaux existants (bosquets, haie vive diversifiée, discontinue et non taillée, etc.).



Plantation d'arbres côté privé, au plus proche de la rue



Plantation arbustive et grimpante côté privé perceptible à travers la grille



Mur accompagné d'arbustes côté privé, d'une bande herbacée côté rue



Mur accompagné d'arbustes côté privé, d'une bande herbacée côté rue

L'environnement comme principe de conception

CONSTRUCTIONS ECONOMES EN ENERGIE FOSSILE

L'une des principales causes de déperdition thermique d'une construction est le différentiel de température entre l'intérieur et l'extérieur. À volume équivalent, les déperditions seront d'autant plus élevées que l'enveloppe du bâtiment sera importante. De ce fait, la compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions de chaleur.

PRENDRE EN COMPTE LA BIODIVERSITE EXISTANTE

La végétation préexistante sur le site sera préservée autant que possible. La création de haies ou linéaires végétalisés devra être diversifiée : multiespèces, multistrates. Les espèces indigènes seront adaptées au contexte climatique.

Pour les secteurs recoupant un corridor écologique, on évitera de réaliser les travaux en période de nidification ou reproduction (périodes printanières et estivales).

ANTICIPER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion de l'assainissement des eaux pluviales est un enjeu fort dans les projets. Il est important de limiter les eaux de ruissellement des parcelles privatives vers les espaces communs. Pour cela, il est préconisé d'aménager des espaces de pleine terre sur chaque parcelle. L'utilisation de matériaux perméables pour l'aménagement des espaces libres au sein du secteur est également favorisée. Des dispositifs d'infiltrations autres que les espaces de pleine terre peuvent être mis en place (type noue ou revêtement perméable par exemple).

L'utilisation d'un bassin d'infiltration paysager pour le stockage des eaux pluviales à l'échelle d'une opération permet un double usage et permet d'optimiser l'usage du foncier.



Exemples d'aménagements hydrauliques

ALLEYRAS



OAP 1 : Village vacances du Pont-d'Alleyras (Unité touristique nouvelle locale)

LE SITE

Le village de vacances se situe au Pont-d'Alleyras constitue le « poumon économique » de la commune, au croisement des routes, du pont sur l'Allier et du passage de la ligne de chemin de fer du Cévenol reliant Nîmes à Clermont-Ferrand. La gare y a été localisée, entraînant le développement d'activités, dont le prestigieux hôtel-restaurant du Haut-Allier (hôtel 3 étoiles avec son restaurant gastronomique 1 étoile).

Le village de vacances a été construit en bordure de rivière, dans un méandre de l'Allier. Il est positionné dans un environnement naturel remarquable ; remarquable de par la proximité avec l'eau mais aussi de par la présence d'une biodiversité de grande valeur patrimoniale. Le village de vacances se trouve d'ailleurs au sein du site Natura 2000 « Gorges de l'Allier et affluents ». Le site couvre une superficie de 4,9 ha environ.

Le projet prévoit la rénovation des hébergements (mises aux normes) et rénovation et extension du bâtiment d'accueil, la création des espaces collectifs de rencontre et d'augmenter la capacité d'hébergement en créant 19 gîtes supplémentaires (dont 4 pour personnes à mobilité réduite) afin de maintenir la compétitivité de cet équipement et de pérenniser son exploitation.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir du tourisme.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Accès : le site est accessible par la rue Montfaucon. Il n'est pas prévu de créer d'autre accès.

Stationnements : les aires de stationnement existantes seront optimisées. La capacité actuelle d'une centaine de places est suffisante pour l'accueil de nouveaux véhicules y compris les emplacements pour 3 à 4 bus, tout en privilégiant l'intégration paysagère.

Mobilité douce : des cheminements piétons seront aménagés comme l'indique le schéma de l'OAP.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

L'aménagement proposera :

- la rénovation des hébergements existants ;
- la rénovation et l'extension du bâtiment d'accueil et notamment de la cuisine et de la salle de restauration ;
- ➔ la création des espaces collectifs ; -
- la réalisation de 19 gîtes nouveaux dont 4 pour les PMR ;
- l'aménagement d'un terrain multisports sur les anciens terrains de tennis.

La capacité d'accueil supplémentaire est de 95 lits.

Dans l'esprit d'un développement du site d'Alleyras en harmonie avec son environnement, les nouveaux gîtes auront un rapport au site plus fort dans leur

positionnement, dans les vues qu'ils proposent et dans les matériaux mis en œuvre.

Pour une bonne intégration paysagère, le bois sera privilégié, avec une partie en étage pour limiter la largeur du volume et conserver les dégagements visuels sur le cours d'eau.

Pour une bonne insertion des constructions dans le paysage, les constructions pourront implantées comme l'indique le plan ci-dessous. Les matériaux utilisés seront le bois.

Le projet est situé en site Natura 2000, dans un secteur composé de prairies pâturées et fauchées, ainsi que de pelouses entretenues. Les arbres et boisements seront préservés. Le projet prévoit des implantations au niveau de pelouses entretenues, en limite immédiate avec un peuplement de boisement jeune de feuillus et fourrés arbustifs situé à 20 mètres de la rivière Allier, ne pouvant être classés en forêt du fait de l'âge des éléments boisés. Ce n'est donc pas un habitat d'intérêt communautaire (Forêts alluviales résiduelles).

Le projet est situé en dehors des boisements existants. Les boisements en périphérie du site sont donc potentiellement susceptibles d'accueillir des espèces de la directive faune flore inféodées aux milieux rivulaires (Loutre, crapaud calamite, Cordulie à corps fin, Grenouille agile, entre autres).

Le site se trouve en dehors de la zone inondable de l'Allier (atlas des zones inondables). Aucune implantation de nouveaux gîtes n'est prévue dans la zone inondable.

Alleyras

VOCATION TOURISME
 SURFACE BRUTE : 5 ha



OAP n°1 : Village vacances du Pont d'Alleyras (Unité touristique nouvelle locale)



BARGES



OAP 1 : Centre-bourg

LOCALISATION

Le site est localisé au nord-est du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 0,5 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant environ 5 logements.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par les voies existantes dites de Barges Bas. Il est prévu de créer une voie de desserte d'axe ouest-est (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.) permettant la desserte interne du secteur.

La nouvelle voie de desserte devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante. Les stationnements mutualisés seront privilégiés, ils pourront également être réalisés le long de la voirie et au sein des parcelles. Une aire de retournement est prévue au sud du site.

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. Le contexte urbain faiblement dense suppose la réalisation de formes urbaines de type maison individuelle (voir le chapitre "prescriptions générales").

Les nouvelles constructions seront implantées de manière préférentielle tel qu'indiqué sur le schéma d'intention de l'OAP.

L'exposition des constructions sera réfléchie au mieux, afin d'avoir une meilleure gestion de la consommation d'énergie au sein des logements.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques. Les arbres existants seront maintenus autant que possible. Des espaces paysagers végétalisés permettront de conserver à l'intérieur du périmètre de l'OAP.

Le secteur est partiellement situé en zone bleue ZB du PPR Mouvement de Terrain. Toutes les dispositions correspondant à cette zone doivent être respectées.



Barges

OAP n°1 : Centre-bourg

VOCATION HABITAT

SURFACE BRUTE : 5 400m²

N° LOGEMENTS ENVIRON : 5

DENSITE : 9 log/ha



 Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

 Principe de voie de desserte à créer

 Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

 Stationnement à créer ou conforter

Vocation et composition urbaine

 Maisons individuelles

 Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)

Composition paysagère

 Espace de pleine terre végétalisée

 Élément paysager existant à conserver

0 50 100 m



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~~ 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.

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



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.

Cayres

OAP n°2 : Hôtel Moderne

VOCATION HABITAT

SURFACE BRUTE : 1,6 ha

N° LOGEMENTS ENVIRON : 14

DENSITE : 9 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.

Cayres

OAP n°3 : La Condamine

VOCATION HABITAT

SURFACE BRUTE : 1,2 ha

N° LOGEMENTS ENVIRON : 10

DENSITE : 8 log/ha



 Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

 Principe de voie structurante à créer

 Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

 Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer

 Stationnement à créer ou conforter

Vocation et composition urbaine

 Maisons individuelles et/ou jumelées

Composition paysagère

 Espace de pleine terre végétalisée

 Élément paysager existant à conserver

0 50 100 m



OAP 4 : Zone d'activités Violettes

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.

Cayres

VOCATION ACTIVE

 SURFACE BRUTE : 5,3 ha

OAP n°4 : Zone d'activité Vialettes



COSTAROS



OAP 1 : Les Quairais

LOCALISATION

Le site est localisé à l'est du centre-bourg en continuité immédiate de l'urbanisation existante et en contact avec une zone Natura 2000. Il s'étend sur une superficie brute de 3,7 ha et une superficie nette de 0,8ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir : une opération d'habitat comprenant environ 15 logements, un espace public et un équipement scolaire, aménagés au nord de l'opération

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible à partir de la RN88 et de la voie dite du Bourg au nord. Il est prévu de créer une voie de desserte au sud du site, afin de desservir l'opération en permis d'aménager et les futures constructions, depuis ces accès. Le secteur sera connecté à la RN88 par la création d'un carrefour (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.).

Les nouvelles voies de desserte devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante. Les stationnements pourront s'effectuer au sein des parcelles et le long de la voirie au sud du site.

Des liaisons douces seront aménagées reliant l'opération à la partie ouest de la commune (un travail devra être effectué afin d'assurer la traversée

de la N88 en toute sécurité. Ces liaisons douces ont notamment pour objectif de relier le nouvel équipement scolaire au reste de la commune.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Au sud du secteur il est prévu la réalisation de formes urbaines de type maisons jumelées (voir le chapitre "prescriptions générales").

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

La partie centrale du secteur est concernée par une prairie humide, préservée au titre des continuités écologiques. Afin de garantir la pérennité de la zone humide, également classé en site Natura 2000, plusieurs principes qualitatifs sont à mettre en œuvre :

- Végétalisation avec des essences locales, entre l'équipement public et la zone humide afin de limiter les impacts potentiels sur cette dernière et limiter totalement le ruissellement dans le ruisseau en contre bas.
- Création d'un espace vert public ou collectif paysager au nord, avec un traitement spécifique de la frange et le maintien des surfaces en pleine terre, limitant l'imperméabilisation afin d'assurer une transition paysagère et écologique vers la zone Natura 2000.
- Aménagement d'une liaison douce à l'est du site en lien avec l'urbanisation existante

avec des matériaux limitant l'imperméabilisation et compatible avec la nature des sols et des essences végétales.

- 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.

Costaros

VOCATION HABITAT - EQUIPEMENT PUBLIC

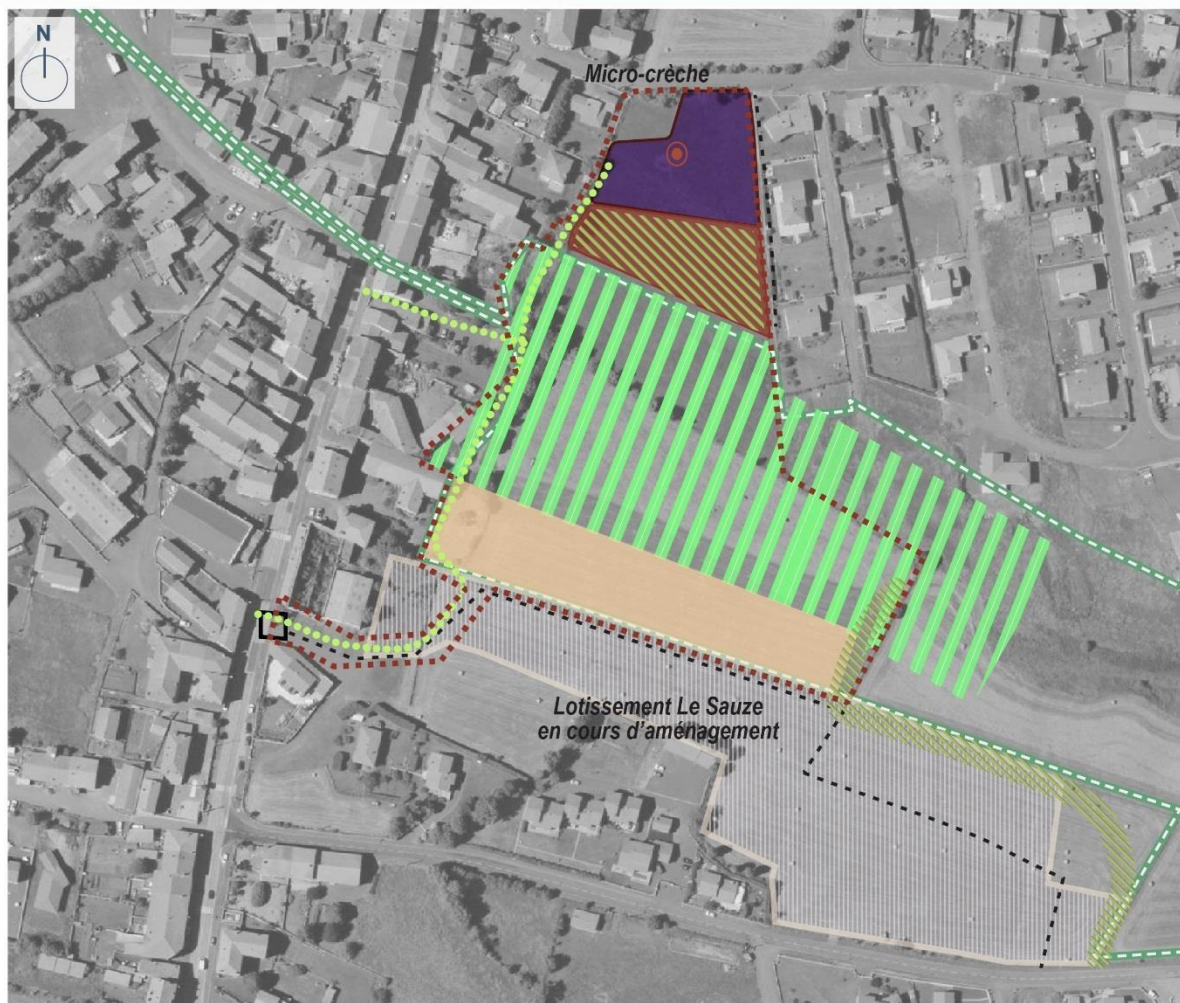
SURFACE BRUTE : 3,7 ha - Nette : 0,8ha

N° LOGEMENTS ENVIRON : 10

DENSITE Nette : 12,5 log/ha



OAP n°1 : Les Quarais



 Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

 Principe de voie de desserte à créer

 Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

 Flux, carrefour à organiser

 Principe de liaison douce (piétons, cycles) à créer

Vocation et composition urbaine

 Maisons jumelées

 Equipement public à créer

 Espace vert public ou collectif à aménager

Composition paysagère

 Espace de préservation de la continuité écologique

 Espace de pleine terre végétalisé

 Natura 2000 Habitat

OAP 2 : Zone d'activités Croix Blanche

LOCALISATION

Le site est localisé au nord-ouest du centre-ville, en limite de parcelles agricoles. Le périmètre de l'OAP est situé à proximité de la voie verte intercommunale. Il s'étend sur une superficie d'environ 0,8 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une nouvelle zone d'activités.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par la voie de la Croix Blanche.

Il est prévu de créer une nouvelle voie de desserte, reliant la voirie existante au sud avec le site et permettant de desservir le secteur (voir le chapitre « Prescriptions générales). L'accès aux établissements de la zone d'activités se fera uniquement par le biais de cette nouvelle voirie créée.

Du fait de l'agrandissement possible et futur de cette zone d'activités du fait de l'arrivée de nouveaux acteurs économiques, un éventuel raccordement de cette voie de desserte à la RN 88 est cours de réflexion. Ce raccordement se fera sur la commune du Brignon.

La nouvelle voie de desserte devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante. Les stationnements seront réalisés au sein des parcelles. Le stationnement mutualisé sera encouragé.

Des réflexions sur le flux des poids lourds sont à prévoir sur le secteur.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer cette opération de zone d'activités dans son contexte, à savoir dans un espace où existe déjà une zone d'activité, en limite de parcelles agricoles et en tenant compte de la présence de la voie verte intercommunale.

Un ancien silo agricole situé sur le site fera l'objet d'une remobilisation foncière. En fonction de l'activité, il pourra être soit réhabilité, soit détruit.

Le parti pris de l'OAP est d'assurer un traitement paysager en cohérence avec les parcelles agricoles et la voie verte. Ainsi, une bande paysagère de 10 mètres d'épaisseur sera composée d'éléments paysagers multistrates.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques. 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.

Costaros

VOCATION ACTIVITE
SURFACE BRUTE : 0,8 ha



OAP n°2 : Zone d'activités Croix Blanche



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
- Principe de voie de desserte à créer
- Possibilité de raccordement à la RN 88 sur la commune du Brignon (création d'un carrefour)
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Voie verte intercommunale
- Vocation et composition urbaine**
- Foncier à aménager pour l'activité
- Foncier à remobiliser pour l'activité
- Composition paysagère**
- Espace de pleine terre végétalisée

0 50 100 m

OAP 3 : Les Bouves

LOCALISATION

Le site est localisé au sud-ouest du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 1,6 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant entre 20 et 25 logements.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par la RN88 qui longe l'opération à l'est et par la voie verte communale, à l'ouest du secteur. Il est prévu de créer des voies de desserte, reliant les deux accès et permettant de desservir les habitations (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.)

Les nouvelles voies de desserte devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante. Des carrefours seront aménagés à ce sujet, notamment un sur la RN88, accès existant. Les stationnements mutualisés seront privilégiés dans les espaces dédiés, comme l'indique le schéma de l'OAP. Ils pourront également être réalisés au sein des parcelles et le long de la voirie.

Une liaison douce sera aménagée afin de relier l'opération au centre-bourg.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La situation du site en entrée de ville suppose la réalisation de formes urbaines de type maisons individuelles, jumelées et en bandes superposées (voir le chapitre "prescriptions générales").

Le parti pris est d'assurer une densification plus importante au nord-est du site, à proximité du centre-bourg.

Les constructions seront implantées à au moins 25 mètres du centre de la N88 afin d'éviter les nuisances sonores et diverses pollutions, respectant la loi Barnier.

Afin de répondre aux contraintes topographiques, l'ordonnancement des bâtis s'effectuera selon l'axe nord-sud.

Un bassin de rétention paysager sera aménagé à l'est de l'opération dans la bande inconstructible.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques. Un aménagement paysager multistrates sera réalisé au niveau des haies afin de traiter les transitions végétales avec le cimetière. Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

La transition paysagère est à assurer entre les nouvelles constructions et les espaces déjà occupés afin de faciliter leur intégration en particulier avec un traitement qualitatif de la clôture et notamment des haies vives d'essences locales.

Costaros

OAP n°3 : Les Bouves

VOCATION HABITAT

SURFACE BRUTE : 1,6 ha

N° LOGEMENTS ENVIRON : 23

DENSITE : 14 log/ha



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement
- Principe de voie de desserte à créer
- Accessibilité viaire (positionnement indicatif)
- Flux, carrefour à organiser
- Principe de continuité piétonne à créer ou à conforter
- Voie verte intercommunale
- Stationnement à créer ou conforter
- Vocation et composition urbaine
- Maisons individuelles
- Maisons jumelées
- Maisons en bande superposées
- Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)
- Composition paysagère
- Espace de pleine terre végétalisée
- Bassin de rétention paysagère
- Transition paysagère végétale à assurer
- 0 50 100 m

LANDOS



OAP 1 : Calade-Ecoles

LOCALISATION

Le site est localisé au sud du centre-bourg, au sein de l'urbanisation existante, en entrée est de la ville et mitoyen aux équipements d'éducation (école et collège). Il s'étend sur une superficie de 3,9 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant entre 55 et 60 logements. Un espace collectif, en lien avec la présence du collège sera aménagé.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par la RD53 au centre du secteur ainsi que par un réseau de voirie existante dite rues « Le Bourg ».

Au sein du secteur il est prévu de créer un maillage de desserte tel qu'indiqué sur le schéma d'intention de l'OAP. Les nouvelles voies de desserte devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces des voies existantes et de la voie projetée sur le permis d'aménager au sud (voir le chapitre « Prescription générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.) Les stationnements mutualisés seront privilégiés dans les espaces dédiés. Ils pourront également être réalisés le long de la voirie et au sein des parcelles.

Une liaison douce sera aménagée permettant de relier le collège à la voie verte intercommunale en passant à l'est de l'opération.

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 proximité des équipements, la position en entrée de ville et la voie verte supposent la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité élevée : maisons jumelées, maisons en bande et superposées en bande (voir le chapitre "prescriptions générales").

Le parti pris est d'assurer les formes urbaines les plus denses le long de la RD53 et vers l'équipement.

Les constructions suivront le principe d'insertion urbaine tel que l'indique le schéma de l'OAP.

Il est prévu la création d'un espace public faisant l'interface entre les nouvelles habitations et le collège.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

MODALITES D'OUVERTURES A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble, c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence du projet.

Le secteur pourra être urbanisé en deux ou trois tranches successives, notamment dû aux achats et déplacement de silos, réaffectation d'activité, etc.

On peut estimer qu'un tiers des logements programmés sont effectivement réalisables dans les 15 ans du PLUi.

Landos

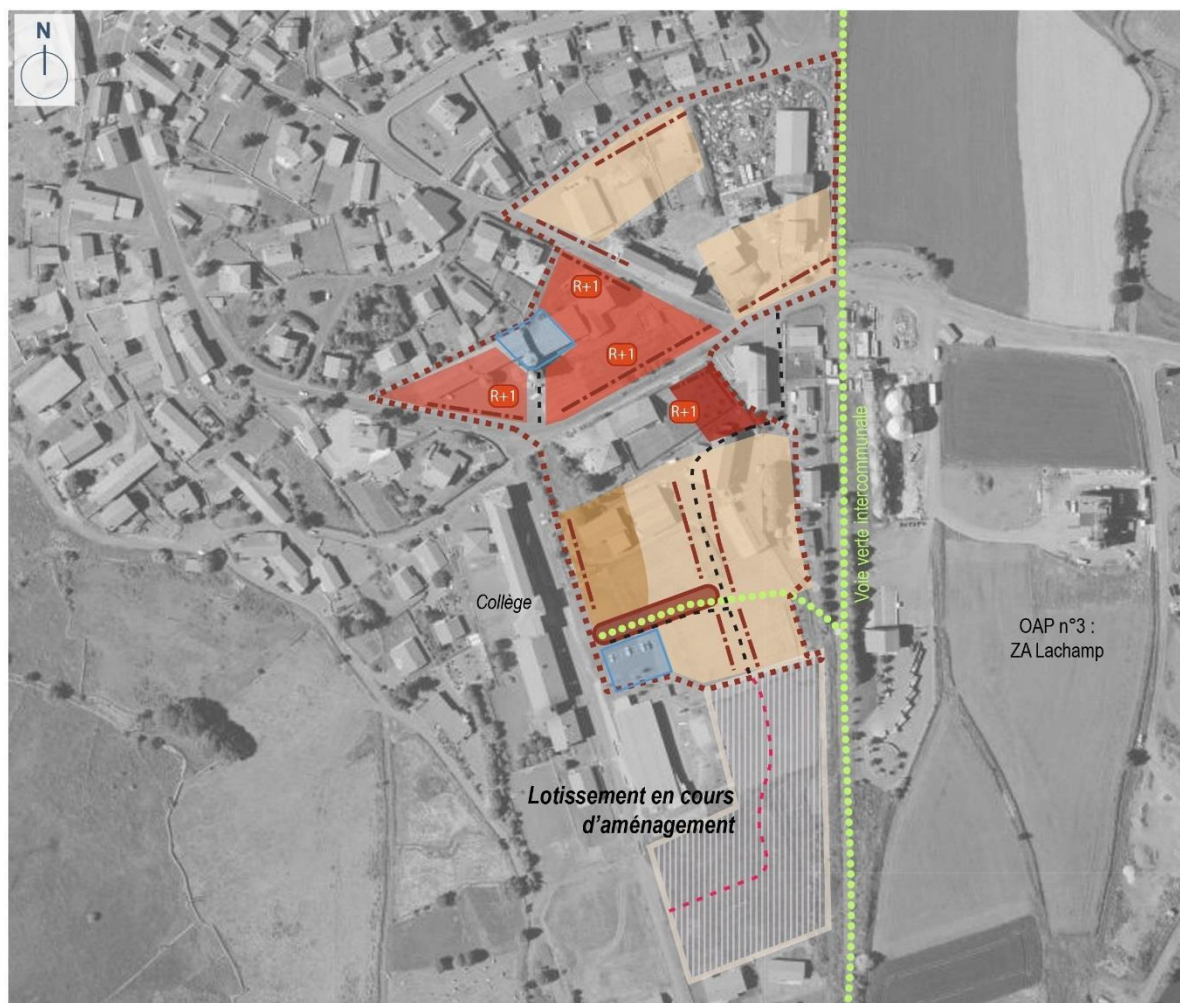
OAP n°1 : Calade Ecoles

VOCATION HABITAT - RENOUVELLEMENT

SURFACE BRUTE : 3.9 ha

N° LOGEMENTS ENVIRON : 60

DENSITE : 15 log/ha



 Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

 Principe de voie de desserte à créer

 Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

 Flux, carrefour à organiser

 Principe de liaison douce (piétons, cycles) à créer

 Stationnement à créer ou conforter

Vocation et composition urbaine

 Maisons jumelées

 Maisons en bande

 Maisons superposées en bande

 Espace public à créer

 Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)

 Hauteur

OAP 2 : Croix de la Côte

LOCALISATION

Le site est localisé à l'ouest du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante en entrée de ville et en limite des secteurs agricoles et naturels. Il s'étend sur une superficie de 2.5 ha.



VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant entre 30 et 35 logements.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le secteur sera accessible d'une part depuis la rue de la Coste et d'autre part, depuis la D88. Un carrefour sera organisé et aménagé sur cet axe structurant. L'aménagement de ce carrefour devra intégrer le caractère d'entrée de ville de ce secteur.

La desserte des futures habitations sera réalisée par une trame viaire comportant le minimum d'impasse. Afin de tenir compte de la topographie du site et de limiter les mouvements de terre, les voies s'adapteront autant que possible au contexte. Ce parti pris d'aménagement permet de limiter l'impact des voiries dans le paysage.

Les voies seront raccordées au chemin existant au nord et à la D88. Dans le cadre du projet, le chemin au nord sera requalifié afin d'avoir un gabarit compatible avec le futur flux de véhicules de la zone.

Les stationnements seront organisés à la parcelle, l'intégration à la construction sous la forme de garage est privilégiée. Des stationnements pourront également être aménagés le long de l'impasse. Les stationnements en interface avec le chemin d'accès nord seront intégrés dans la construction afin de prendre en compte la topographie. Un accompagnement végétal est demandé en cas de stationnement sur voirie.

Des liaisons douces seront aménagées au sein de l'opération afin de créer un maillage, elles pourront à termes être raccordées au 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 distance avec le centre-bourg et la topographie accidentée du site suppose la réalisation des formes urbaines peu denses. Les formes privilégiées sont mixtes : habitat individuel et groupé.

Il est demandé d'avoir une recherche dans l'architecture et l'aspect extérieur afin d'avoir une diversification des constructions. Ce parti pris participera à la qualité paysagère du projet.

En termes d'implantation, il sera recherché une intégration dans la topographie existante. Les constructions seront ordonnées comme indiqué sur le schéma.

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

La bande boisée sous forme de talus sera conservée afin de préserver les continuités écologiques. Les arbres existants seront maintenus autant que possible. Un espace de pleine terre végétalisée libre de construction permettra de traiter les transitions avec les parcelles agricoles et naturelles à l'ouest du périmètre. Il sera privilégié la plantation d'essences locales et multi-strates. L'alignement d'arbres le long de la D88 sera conservé. Le carrefour nécessaire au projet devra être positionné de manière à minimiser l'abattage d'arbres de l'alignement.

Landos

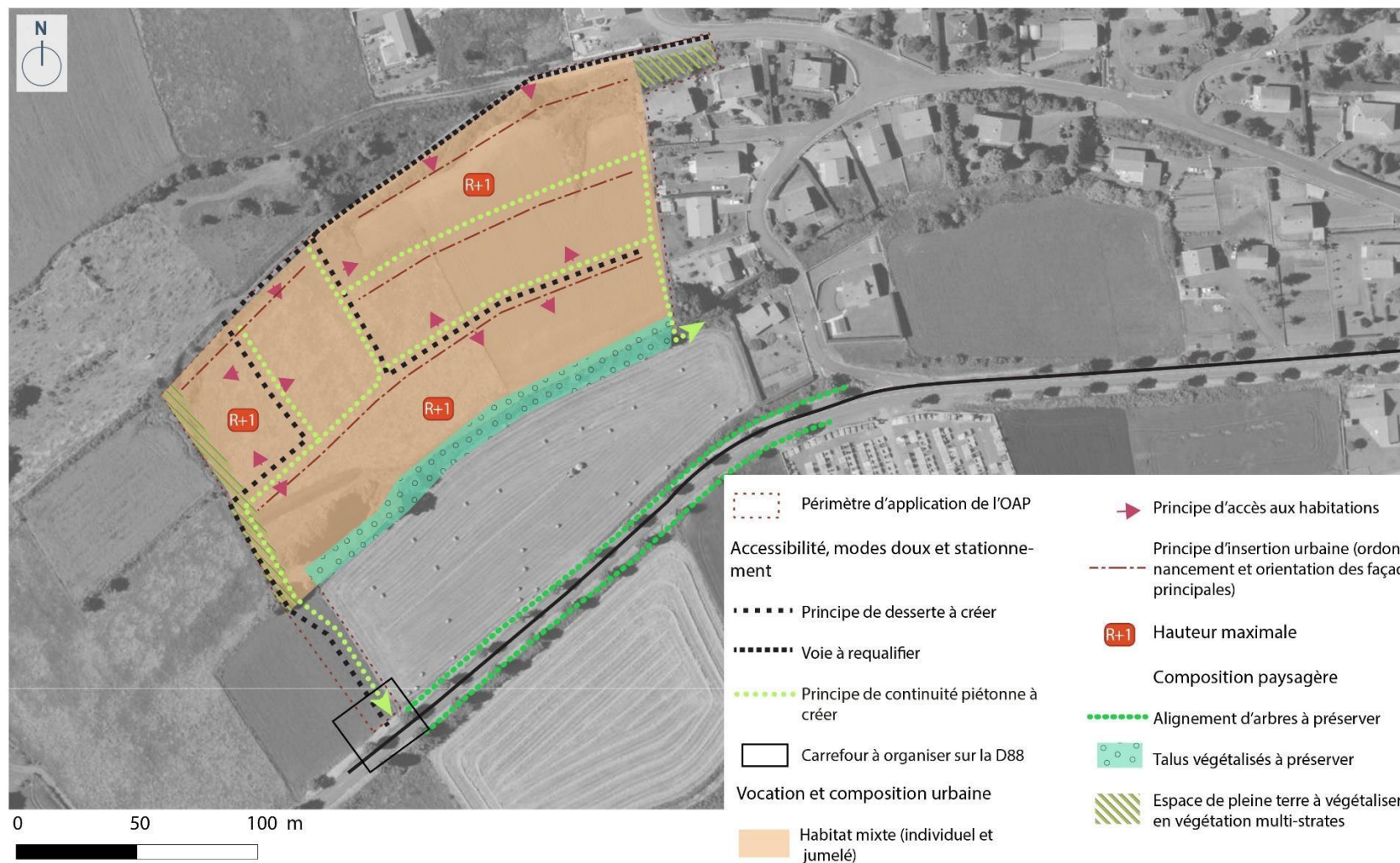
OAP n°2 : Croix de la Côte

VOCATION HABITAT

SURFACE BRUTE : 2.5 ha

N° LOGEMENTS ENVIRON : 33

DENSITE BRUTE : 13.2 log/ha



OAP 3 : Zone d'activités Lachamp

LOCALISATION

Le site est localisé au sud du centre-bourg en continuité de la zone d'activité existante. Il s'étend sur une superficie de 1,2 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est vocation économique.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est uniquement accessible par une voie existante sur la partie nord-est du secteur. Il est prévu de créer une voie de desserte sans issue, qui sera raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante, comme l'indique le schéma de l'OAP. L'aménagement d'un carrefour sera nécessaire pour s'assurer le bon raccordement de ces voies.

Les stationnements mutualisés seront privilégiés, ils pourront également être réalisés le long de la voirie et au sein des parcelles.

Une liaison douce sera aménagée permettant de relier l'opération à la voie verte intercommunale longeant le secteur (ancienne voie ferrée).

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

L'implantation des bâtiments devra respecter l'alignement de la voie de desserte, afin de constituer un ensemble urbain de qualité. A ce sujet des aménagements paysagers sont à prévoir pour assurer une bonne transition avec le reste du secteur de la zone artisanale existante.

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.

Landos

VOCATION ACTIVITE

SURFACE BRUTE : 1,2 ha



OAP n°3 : Zone d'activités Lachamp



--- Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

--- Principe de voie structurante à créer

➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

□ Flux, carrefour à organiser

--- Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer

--- Voie verte intercommunale

Vocation et composition urbaine

■ Foncier à aménager pour l'activité

--- Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)

Composition paysagère

||||| Transition paysagère végétale à assurer

0 50 100 m



LE BOUCHET-SAINT-NICOLAS



OAP 1 : Font Croze

LOCALISATION

Le site est localisé au sud du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante et en limite de parcelles agricoles et naturelles. Il s'étend sur une superficie de 0,8 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 la RD53 qui longe l'opération à l'est du secteur, ainsi que la voie publique existante, au sud. Il est prévu de créer une voie de desserte, pour permettre la desserte interne des habitations (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.).

La nouvelle voie de desserte devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante. Tous les réseaux sont déjà existants en bordure de la route départementale. Les stationnements mutualisés seront privilégiés, ils pourront également être réalisés le long de la voirie et au sein des parcelles.

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. Le contexte urbain faiblement dense suppose la réalisation de formes urbaines de type maison individuelle et jumelée (voir le chapitre "prescriptions générales").

Les nouvelles constructions seront alignées à la voirie.

L'exposition des constructions sera réfléchie au mieux afin d'avoir une meilleure gestion de la consommation d'énergie au sein des logements.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

Le Bouchet-Saint-Nicolas

OAP n°1 : Font Croze

VOCATION HABITAT

SURFACE BRUTE : 0,8 ha

N° LOGEMENTS ENVIRON : 11

DENSITE : 14 log/ha



--- Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

--- Principe de voie de desserte à créer

➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

Vocation et composition urbaine

■ Maisons jumelées

■ Maisons individuelles

--- Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades)

Voie publique existante

0 50 100 m

PRADELLES



OAP 1 : Avenue du Puy - route de Saint-Etienne

LOCALISATION

Le site est localisé au nord du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie d'environ 2,8 ha. Deux sous-secteurs composent le périmètre de l'OAP : « l'entrée de ville Est » et le sous-secteur sur la « rue Saint Etienne du Vigan ».

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir des opérations d'habitat moyennement dense comprenant entre 30 et 35 logements.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Sur le sous-secteur ; « rue Saint Etienne du Vigan » les futures constructions seront accessibles directement par la rue qui porte son nom. La connexion entre le secteur et la RN 88 se fera uniquement par le biais d'un cheminement piéton, dû à une rupture topographie locale forte.

Concernant l'entrée de ville Est, l'accès principal du site se fait par la RN88. Le site est également accessible par la rue Jean Baudoin à l'est. Il est prévu dans le projet l'utilisation des voiries et des accès existants. Une voie de desserte sans issue sera créée permettant l'accès au stationnement du petit collectif (voir le chapitre "prescriptions générales").

Un carrefour sera aménagé pour permettre la connexion de cette nouvelle voie à la RN88. Ce

carrefour aura également pour fonction de ralentir la vitesse sur la route nationale.

Les stationnements seront en partie mutualisés au sein des différentes opérations d'habitat.

De plus, un parking réservé aux visiteurs sera aménagé au sud-est de l'opération, en lien avec le centre-bourg de la commune. Des aménagements seront réalisés afin de conforter et sécuriser la continuité piétonne depuis le parking vers le centre bourg.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition de l'aménagement envisagé pour le secteur a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La situation des opérations en entrée de ville, positionnées à une distance proche du centre, suppose la réalisation de formes urbaines denses et hétérogènes, tel qu'indiqué sur le schéma d'intention de l'OAP (voir le chapitre "prescriptions générales").

Les constructions devront respecter le principe d'insertion urbaine, tel que l'indique le schéma de l'OAP, cet effet ayant comme but de prolonger l'effet de front bâti existant.

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

Certains éléments paysagers seront conservés comme l'indique le schéma de l'OAP.

Pradelles

OAP n°1 : Avenue du Puy - route de Saint-Etienne

VOCATION HABITAT RENOUVELLEMENT

SURFACE BRUTE HABITAT : 1,2ha

N° LOGEMENTS ENVIRON : 34

DENSITE BRUTE : 28 log/ha



--- Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

- - - - - Principe de voie de desserte à créer

➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

□ Flux, carrefour à organiser

..... Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer

- - - - - Principe de continuité piétonne à créer ou conforter

□ Stationnement à créer

Vocation et composition urbaine

□ Maisons individuelles

□ Maisons jumelées

□ Maisons en bande

□ Maisons superposées en plot

□ Petits collectifs

- - - - - Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)

Ⓡ+1 Hauteur maximum

Composition paysagère

★ Élément paysager existant à conserver

0 50 100 m



OAP 2 : Centre-bourg revitalisation

LOCALISATION

Le site est localisé en centre-ville et s'étend sur une superficie d'environ 0,9 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation de revitalisation urbaine avec création d'espaces publics et amélioration de l'habitat.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

La RN88 devra être aménagée de façon à réduire la vitesse des flux, en ménageant un espace de stationnement sur sa rive ouest.

La logique de revitalisation de cet ilot est à appréhender dans une logique globale de revitalisation du centre-bourg de Pradelles.

Un travail global est mené sur la gestion du stationnement afin de désenclaver la place de la Halle et autres espaces publics : des poches de stationnement sont prévues les l'OAP n°1 et n°3 afin d'apaiser le trafic vers le centre historique, dont une réservée aux touristes, aménagée au nord avec accès par la rue Jean Baudoin. Des cheminements doux sont prévus, à l'est du périmètre de l'OAP pour relier ce parking avec le centre-ville.

D'autres cheminements doux sont prévus avec le but de relier un secteur à l'est de l'OAP avec le chemin de Stevenson vers l'ouest. Le secteur à l'Est surplombe le village et il est composé de perspectives visuelles à valoriser.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le parti pris pour la conception du renouvellement urbain est :

- D'intervenir sur le bâti existant, en train de se dégrader (quelques situations d'urgence avec des arrêtés de péril) ;
- De créer une liaison douce connectant la RN88 avec le secteur paysager à l'ouest de l'OAP ;
- De créer un espace public tel qu'un belvédère, positionné sur la rive ouest de la RN88, de façon à valoriser les perspectives de vue en entrée de ville ;
- De réfléchir à un aménagement pour des vocations autres que l'habitat pour les constructions sur la rive est de la RN88, vétustes ou non occupées, tout en préservant la façade sur la route nationale, afin de garder l'effet tampon avec les habitations situées en arrière ;
- D'étudier les vocations potentielles des constructions situées sur la rive ouest de la RN88 ;
- De requalifier l'espace public en entrée du centre historique afin de supprimer une partie de la place dédiée actuellement au stationnement et de rendre plus attractif ce secteur.

Pradelles

OAP n° 2 : Centre-bourg revitalisation



 Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

 Voie publique existante à requalifier

 Principe de liaison douce (piétons, cycles...), à créer ou conforter

 Stationnement à créer ou conforter

Vocation et composition urbaine

 Constructions en arrêté de péril à intervenir à court terme

 Espace public à créer de type belvédère

 Réflexion sur les volumes entre pleins et vides, façade à maintenir, usages à inventer sur façade «rue Haute»

 Front bâti avec rue commerces à interroger

 Espace public à requalifier, vitrine du centre historique

Composition paysagère

 Perspective visuelle à préserver / valoriser

0 50 100 m



OAP 3 : Saint-Nicolas

LOCALISATION

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

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat peu dense comprenant entre 10 et 15 logements. Un secteur pour l'extension de l'EHPAD au nord de l'opération est également prévu.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par le chemin du Jeu de Mail qui le longe à l'est. Il est prévu de créer une voie de desserte (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.)

La nouvelle voie, sans issue, devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Des continuités piétonnes seront aménagées afin de relier le secteur de l'opération au centre-bourg en toute sécurité.

Les stationnements seront, au moins en partie, réalisés de manière mutualisée dans l'espace de stationnement créé, qui sera en continuité du parking existant.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le principe de composition de l'aménagement envisagé pour le secteur a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La topographie complexe du site suppose la réalisation de formes urbaines de type maisons individuelles (voir le chapitre "prescriptions générales").

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

Les abords du site, et en particulier en limite Ouest, feront l'objet d'un traitement spécifique en proposant une bande non constructible qui garantit la préservation des habitats écologiques.

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



Pradelles

OAP n°3 : Saint-Nicolas

VOCATION HABITAT

SURFACE BRUTE : 2 ha

N° LOGEMENTS : entre 10 et 15

DENSITE : 7 log/ha



 Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

 Principe de voie de desserte à créer

 Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

 Stationnement à conforter

 Principe de liaison à créer

 Principe de liaison douce à conforter

Vocation et composition urbaine

 Maisons individuelles

 Secteur à vocation d'extension de l'EHPAD

 Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)

 Espace paysager de préservation de la continuité écologique

0 100 200 m

RAURET



OAP 1 : Rauret bas

LOCALISATION

Le site est localisé sur le secteur du Rauret bas, en continuité de l'urbanisation existante et en limite de parcelles agricoles et naturelles. 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 la rue Rauret Bas, qui permet son accès depuis le Nord et l'ouest du secteur. Il est prévu de créer une voie de desserte raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante, Rue Rauret Bas.

Les constructions s'implanteront de part et d'autre de cette nouvelle voie (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.).

Les stationnements mutualisés seront privilégiés, ils pourront également être réalisés le long de la voirie et au sein des parcelles.

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. Le contexte urbain faiblement dense suppose la réalisation de formes urbaines de type maison individuelle (voir le chapitre "prescriptions générales").

Les nouvelles constructions seront alignées à la voirie.

L'exposition des constructions sera réfléchie au mieux afin d'avoir une meilleure gestion de la consommation d'énergie au sein des logements.

Des espaces paysagers de pleine terre végétalisés permettront la bonne intégration avec les espaces en lisière du périmètre de l'OAP.



Rauret

OAP n°1 : Rauret bas

VOCATION HABITAT

SURFACE BRUTE : 1,2 ha

N° LOGEMENTS ENVIRON : 13

DENSITE : 11 log/ha



 Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

 Principe de voie de desserte à créer

Vocation et composition urbaine

 Maison individuelle

Composition paysagère

 Espace de pleine terre végétalisée

 Élément paysager existant à conserver

0 50 100 m



SAINT-HAON



OAP 1 : Devant la Viasse

LOCALISATION

Le site est localisé à l'entrée au sud-est du bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 1,4 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par les voies existantes « Les Champs Hauts » et la RD40.

Il est prévu de créer des voies de desserte (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.), tel qu'indiqué sur le schéma d'intention de l'OAP permettant la desserte interne du secteur.

Les nouvelles voies de desserte devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces des voies existantes. Les stationnements mutualisés seront privilégiés.

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. Le contexte urbain faiblement dense suppose la réalisation de formes urbaines de type maison individuelle et mitoyenne.

L'exposition des constructions sera réfléchie afin d'avoir une meilleure gestion de la consommation d'énergie au sein des logements.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques. Des éléments paysagers sont à conserver comme l'indique le schéma de l'OAP.

Des espaces paysagers de pleine terre végétalisés permettront la bonne intégration avec les espaces en lisière du périmètre de l'OAP.

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.



Saint-Haon

OAP n°1 : Devant la Viasse

VOCATION HABITAT

SURFACE BRUTE : 1,4 ha

N° LOGEMENTS : entre 10 - 15

DENSITE BRUTE : 12 log/ha



 Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

 Principe de voie de desserte à créer

 Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

Vocation et composition urbaine

 Maisons individuelles

 Maisons jumelées

 Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)

Composition paysagère

 Espace de pleine terre végétalisé

 Élément paysager existant à conserver

0 50 100 m



SAINT-JEAN-LACHALM



OAP 1 : Centre-bourg est

LOCALISATION

Le site est localisé à l'est du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie d'environ 1.5 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant entre 20 et 25 logements.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le site est accessible par une voie existante au nord qui longe la future opération. Dans le cadre de l'opération, cette voie sera recalibrée pour une meilleure circulation. Le site sera également accessible depuis la D34 au sud, le carrefour existant sera organisé en prenant en compte cet accès.

Pour la desserte des futures habitations, une voie sera créée depuis la D34 pour desservir la partie centrale et sud. Un bouclage pourra être réalisée avec une voie en sens unique sur la partie ouest du secteur. Afin de tenir compte de la topographie du site, une voie en impasse sera aménagée pour desservir la partie nord. Une aire de retournement sera réalisée, le dimensionnement sera suffisant pour une circulation aisée. Ces voies nouvelles seront raccordées au réseau actuel.

Afin de connecter la partie nord au centre-bourg, il est prévu de créer un cheminement piéton débouchant sur la voie à sens unique.

Pour l'ensemble du secteur, les stationnements pourront être gérés à la parcelle et aménagés le long de la voirie. Pour la partie nord accueillant un habitat dense (habitat groupé), les stationnements mutualisés seront privilégiés.

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. Le contexte urbain diversifié suppose la réalisation de formes urbaines différenciées : de type maison individuelle pour la partie sud et centrale et de type groupé pour la partie nord (voir le chapitre "prescriptions générales").

L'exposition des constructions sera réfléchi au mieux afin d'avoir une meilleure gestion de la consommation d'énergie au sein des logements.

Des éléments paysagers existants seront conservés, comme l'indique le schéma d'intention de l'OAP.

MODALITES D'OUVERTURES A L'URBANISATION

Le secteur est soumis à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence.



L'opération pourra être réalisée en 4 tranches selon le schéma indicatif ci-dessous.

Saint-Jean-Lachalm

OAP n°1 : Centre-bourg

VOCATION HABITAT

SURFACE BRUTE : 1.5 ha

N° LOGEMENTS ENVIRON : 21

DENSITE BRUTE : 14 log/ha



0 50 100 m



--- Périimètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

--- Voie existante à requalifier

--- Principe de voie de desserte à créer

--- Sens unique

➔ Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

--- Liaison piétonne à créer

□ Carrefour à organiser

Vocation et composition urbaine

□ Habitat individuel

□ Habitat groupé type jumelé

Composition paysagère

★ Élément paysager existant à conserver

OAP 2 : Centre-bourg revitalisation

LOCALISATION

Le site est localisé au centre-bourg. Il s'étend sur une superficie d'environ 1,5 ha.

VOCATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur a vocation de revitalisation urbaine avec l'aménagement des espaces publics, la création des logements et l'amélioration de l'habitat existant.

ACCESSIBILITE, TRAME VIAIRE, STATIONNEMENT, MODES DOUX

Le secteur est sujet à une vraie réflexion sur le maillage viaire. Accessible sur sa partie est par la RD 34, le secteur présente des voies de petits gabarits générant des espaces inoccupés, qui avec les cointarantes topographiques, sont difficilement aménageables, des « délaissés ».

L'intention du projet est de permuter la vocation de ces espaces « délaissés » en jardins privés, pour les habitations situées au Nord, qui grâce à leur orientation au Sud, permettront une meilleure qualité de vie à ces habitants.

La voie existante positionnée à l'Ouest, d'orientation nord-sud, sera requalifiée, afin de permettre une bonne desserte du secteur.

QUALITE DE L'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ET PAYSAGERE

Le parti pris pour la conception de la revitalisation urbaine est :

- d'améliorer la qualité des habitants du secteur, en échangeant des délaissés vaires en jardins privés orientés au sud ;
- de créer un espace public, donnant sur la RD 34
- de favoriser la création d'une construction en petit collectif, à la place d'un ancien bâtiment agricole, qui encadre sur la partie nord le futur espace public décrit précédemment .

MODALITES D'OUVERTURES A L'URBANISATION

Sans objet.



Saint-Jean-Lachalm

SURFACE BRUTE : 1,5 ha / NETTE : 500m²

N° LOGEMENTS ENVIRON : 4



OAP n°2 : Centre bourg revitalisation



 Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

-  Voie de desserte existante à requalifier
-  Accessibilité viaire (positionnement indicatif)

Vocation et composition urbaine

-  Petit collectif
-  Principe d'insertion urbaine (ordonnancement et orientation des façades principales)
-  Espace public à créer ou requalifier

Composition paysagère

-  Espace de pleine terre végétalisée

0 50 100 m



SENEUJOLS



OAP 1 : Centre-bourg ouest

LOCALISATION

Le site est localisé à l'ouest du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante et en limite de parcelles agricoles. Il s'étend sur une superficie de 1 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 la voie dites du « Champ de la Narce » au sud de l'opération. Il est prévu de créer une voie de desserte en bouclage et en sens unique (voir le chapitre « Prescriptions générales » : gabarit, aménagements piétons et paysagers, etc.)

La nouvelle voie de desserte devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante. Les stationnements mutualisés seront privilégiés sur l'espace dédié, ils pourront également être réalisés le long de la voirie et au sein des parcelles.

Une liaison douce sera aménagée permettant de relier l'opération au centre-bourg en toute sécurité.

Compte tenu de l'étroitesse des voiries d'accès depuis le centre du bourg, des sens de circulation sont mis en place et le carrefour à aménager (élargissement de voiries) pour renforcer la sécurité des accès et fluidifier la circulation dans le 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. Le contexte urbain faiblement dense suppose la réalisation de formes urbaines de type maisons individuelles et jumelées (voir le chapitre "prescriptions générales").

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

Les arbres existants seront maintenus autant que possible. Un espace de pleine terre végétalisée permettra de traiter les transitions avec les parcelles agricoles et naturelles.

Séneujols

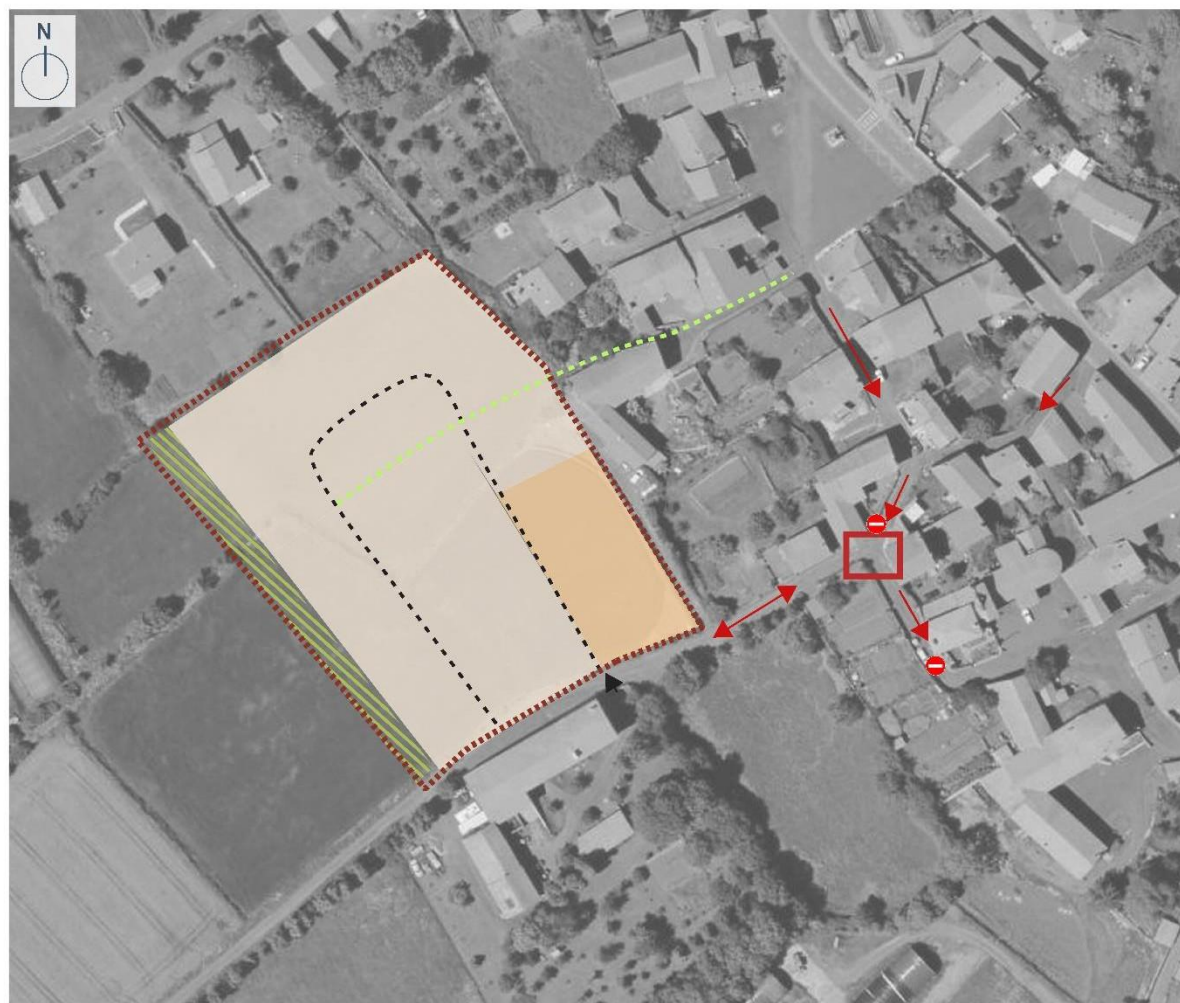
OAP n°1 : Centre-bourg ouest

VOCATION HABITAT

SURFACE BRUTE : 1 ha

N° LOGEMENTS ENVIRON : 14

DENSITE : 14 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 continuité piétonne à créer et conforter

 Création de sens de circulation adaptés

 Aménagement d'un carrefour sécurisé

Vocation et composition urbaine

 Maisons individuelles

 Maisons jumelées

Composition paysagère

 Espace de pleine terre végétalisée

0 50 100 m



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CAYRES - PRADELLES
EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU PRESIDENT

ARRETE N° 145/2025 : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Le Président de la Communauté de communes du Pays de Cayres Pradelles :

VU l'article L5211-9 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU les articles L.153-36 à L.152-48 du code de l'urbanisme ;

VU les articles R104-12, R104-33 à R104-37 du Code de l'Urbanisme ;

CONSIDERANT les statuts et compétences de la Communauté de communes du Pays de Cayres-Pradelles dont la compétence obligatoire Aménagement de l'espace : Plan Local d'Urbanisme intercommunal, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

VU la délibération n°7-85-1-2021 du Conseil communautaire en date du 4 février 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

VU la délibération n°11-3-2 du Conseil communautaire en date du 18 juillet 2024 approuvant la modification simplifiée n°1 du le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à une modification de droit commun n°1 du PLUi pour le motif suivant :

- Nécessité d'adapter le règlement, de revoir et de préciser certaines règles dans l'objectif de faciliter l'instruction ;
- Répondre aux évolutions des projets communaux et privés afin d'assurer et poursuivre le développement du territoire tel que fixé dans le PADD;

CONSIDERANT qu'il apparaît en conséquence utile d'adapter le PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Cayres Pradelles sur ces points ;

CONSIDERANT que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun selon les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

CONSIDERANT qu'il est possible que le projet de modification de droit commun soit soumis à l'examen au cas par cas au titre de l'article R122-17 du Code de l'environnement ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification de droit commun du PLUi sera soumis à enquête publique ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification de droit commun du PLUi sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme) et aux maires des communes concernées avant l'ouverture de l'enquête publique ;

CONSIDERANT qu'à l'issue de l'enquête publique, il en sera présenté le bilan devant le Conseil communautaire du Pays de Cayres Pradelles, qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

AR Prefecture

043-244301123-20250521-ARR145_2025-AR
Reçu le 22/05/2025

ARRÊTE

Article 1 : Une procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi de la Communauté de communes du Pays de Cayres Pradelles est engagée en application des dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : 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

Il est rappelé ces ajustements seront concertés préalablement avec les services compétents;

Article 3 : Mme la Directrice Générale des Services est chargée de l'application du présent arrêté qui sera transmis à M. le Préfet de la Haute-Loire et qui sera affiché au siège de la Communauté de Communes du Pays de Cayres Pradelles, 6 place de l'église, 43 490 COSTAROS, pendant toute la période de la procédure.

Article 4 : Avant ouverture de l'enquête publique, le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi de la Communauté de communes du Pays de Cayres Pradelles sera notifié au Préfet, aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées au articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification.

Article 5 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification de droit commun n°1, éventuellement amendé pour tenir compte des avis joints au dossier de l'enquête, sera approuvé par délibération du Conseil communautaire du Pays de Cayres Pradelles.

Article 6: Le présent arrêté sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission en préfecture dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Fait à Costaros, le 21 mai 2025

Le Président,
Paul Braud



PAYS DE CAYRES
PRADELLES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
43490 COSTAROS

Conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Clermont-Ferrand, dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

AR Prefecture

043-244301123-20250521-ARR145_2025-AR
Reçu le 22/05/2025



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la modification de droit commun n°1 du
plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté
de communes du Pays de Cayres Pradelles (43)**

Avis n° 2025-ARA-AC-3950

Avis conforme délibéré le 11 septembre 2025

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 11 septembre 2025 sous la coordination de Rasooly Emilie, en application de sa décision du 17 décembre 2024 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Rasooly Emilie attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 20 septembre 2024, 3 décembre 2024 et 10 avril 2025 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2025-ARA-AC-3950, présentée le 11 juillet 2025 par la communauté de communes du Pays de Cayres Pradelles (43), relative à la modification de droit commun n°1 de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ¹ ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 8 août 2025 ;

Vu la saisine de la direction départementale des territoires de la Haute-Loire en date du 21 juillet 2025 ;

Considérant que la communauté de communes du Pays de Cayres Pradelle dont l'ensemble des communes sont soumises à la Loi Montagne est située dans le département de la Haute-Loire (43), compte

1 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.

5148 habitants sur une superficie 37 024 ha, est couverte par un PLUi approuvé le 4 février 2021 et qu'elle fait partie du périmètre du Scot du Pays du Velay arrêté en juin 2017 ;

Considérant que le projet de modification de droit commun n°1 a pour objet de modifier le règlement écrit et graphique par :

- l'apport de précision concernant les reculs² des terrasses et des annexes,
- la modification des règles de stationnement,
- l'ajout de changement de destinations,
- l'évolution et la mise à jour les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de faciliter leur aménagement principalement sur la commune de Cayres,
- le reclassement de certaines zones Uh en A³,
- le reclassement certaines zones Ueco en Uh,
- la création d'un STECAL⁴ sur la commune de Barge (sur 2,5 ha) ;

Considérant les caractéristiques du territoire concerné par la présence de :

- une ZPS « Haut Val d'Allier »,
- une ZPS « Vallée de la Loire Gorges de la Loire »,
- une ZSC « Gorges de la Loire et affluents partie sud »,
- une ZSC « Gorges de l'Allier et de ses affluents »,
- 20 Znieff de type 1 et cinq Znieff de type 2,
- des sites classés⁵,
- des sites inscrits⁶ ;

2 Suppression du recul de 3 m en zone N pour les constructions non clos et non couvertes (terrasse).

3 Sur la commune de Saint-Paul de Tartas 1,1 ha de zone Uh sont reclassées en zone A. Sur la commune d'Alleyras 0,67 ha de zone Uh sont reclassées en zone A.

4 Afin d'autoriser les aménagements et les constructions avec une emprise au sol limitée à vocation industrielle et de service. Création d'un stecal Ne pour la création de box de stockage sur les parcelles ZI88 et ZI90. Les box auront une emprise au sol maximum de 600 m² sur 3 m de hauteur, alors 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 totale)..

5 Lac du Bouchet, Parcelles entre bourg et Loire, Site de la Coste et du Nouveau Monde.

6 Lac du Bouchet, Arlempes le bourg, Pradelles bourg et abords, Ruines du château de Beaufort et Gorges de la Loire.

Considérant qu'en matière de consommation foncière globale, la modification n°1 du PLUi propose une baisse de 0,24 ha de la consommation foncière initialement envisagée du PLUi sur 15 ans (44,3 ha), avec un total des superficies agricoles inchangé, et un total des superficies naturelles qui enregistre une légère augmentation après la modification n°1 du PLUi (+3ha) ;

Considérant qu'en matière de préservation de la biodiversité, les modifications envisagées au niveau des OAP sont localisées en dehors des périmètres et zones d'inventaires au titre de la préservation de la biodiversité, que la zone humide est soustraite à l'OAP n°1 dans le projet de modification, mais conservera sa prescription graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;

Considérant que les deux changements de destinations prévus sur la commune de Saint-Haon (parcelles A 192 et AH 8) concernent deux anciens bâtiments agricoles plus adaptés aux conditions d'exploitation agricoles actuelles et qu'elles permettront une conservation du patrimoine bâti ;

Considérant que le changement de zonage (Uh en A) sur les secteurs « Les Uffermets et centre bourg) sur la commune de Saint-Paul de Tartas s'effectue sur des parcelles identifiées comme non raccordables à l'assainissement collectif au récent zonage d'assainissement des eaux usées, et que ce changement de zonage favorisera la préservation des milieux naturels récepteurs ;

Considérant que le changement de zonage prescrit sur la commune de Cayres au sud de la zone d'activités des Violettes constitue une erreur de type matérielle, en effet les 96 m² (parcelle B 92) concernés relèvent non pas de l'activité économique mais du secteur résidentiel ; il en est de même sur la commune de Costaros où les parcelles A 1149 et A 1148 (partiellement) seront reclassées en zone Uh au-lieu de UECo (zone dédiée aux activités économiques) en raison de la présence d'une maison d'habitation ;

Considérant que le changement de zonage prescrit sur la commune d'Alleyras (passage de la zone Uh à A) sur les parcelles AI 360, AI 392, AI 393 permettra à ces parcelles de retrouver leur usage agricole et de limiter la surface foncière artificialisée (0,61 ha) ;

Considérant que l'assouplissement des règles de stationnement en zone Un (zone urbaine des centres-bourgs) et Uh participera à faciliter, dans le cas de logement à réhabiliter, la reconquête de logements vacants et participera à l'économie de la consommation foncière ;

Considérant néanmoins que le dossier présenté ne permet pas d'apprécier le volume de bâtiments concernés par la modification du règlement littéral du PLUi relatives aux annexes en zones A, Ap, N, NL et Np⁷ autorisant l'implantation de celles-ci à une distance de 50 m contre 20 m dans le PLUi initial, et que cette modification du règlement écrit peut avoir des impacts sur l'environnement (mitage, artificialisation des sols, paysage, eau...) ; que ces incidences n'ont pas été évaluées dans le dossier et qu'aucune mesure d'évitement et de réduction n'a été proposée ;

Considérant que la modification prévoit la création d'un Stecal Ne (zone naturelle à vocation économique) sur la commune de Barges sur une superficie de 2,5 ha (parcelles ZI 88 et ZI 90 en zone A du PLUi), que le dossier ne présente pas, dans le cadre de la création de ce secteur, d'état initial permettant de qualifier les enjeux en matière de biodiversité, de paysage, d'implantation du bâti futur et qu'il n'est ainsi, en l'état, pas possible d'en apprécier les éventuelles incidences sur l'environnement ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de

7 p 48 de la notice de présentation.

modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de Cayres Pradelles (43) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Rend l'avis qui suit :

La modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de Cayres Pradelles (43) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle requiert la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objectif est notamment de :

- analyser les incidences sur l'environnement résultant de la modification du règlement littéral du PLUi relative aux annexes en zones A, Ap, N, NL et Np, en estimer le volume d'habitations potentiellement concernées sur l'ensemble du territoire, et le cas échéant de mettre en place des mesures afin d'éviter et de réduire les incidences identifiées ;
- analyser les incidences sur l'environnement résultant de la création d'un stecal Ne de 2,5 ha, notamment en matière d'intégration paysagère, de biodiversité et d'artificialisation des sols et de prescrire des mesures ERC proportionnées aux incidences identifiées sur le périmètre de ce stecal;

Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-
Alpes et par délégation, son membre

Emilie RASOOLY
e.rasooly

Signature numérique de
Emilie RASOOLY e.rasooly
Date : 2025.09.11 10:40:06
+02'00'

Emilie Rasooly