

Document à jour de la
modification n°1
du 25/04/2024

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME
Commune de
Saint-Cyprien



Règlement pièces écrites N°4a

PREAMBULE	17
------------------------	-----------

DISPOSITIONS GENERALES	18
-------------------------------------	-----------

Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme.....	18
Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	18
Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables et notamment :	18
Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions prévues au 1° de l'article R. 151-27 et R. 151-28 du CU	20
Adaptations mineures	21
Dispositions Particulières Constructions – Equipements – Ouvrages sportifs nécessaires au fonctionnement public des services.....	21
Prise en compte du principe de prévention	21
Application de prescriptions supplémentaires, en sus du règlement du PLU	22
Conditions particulières relatives au Bruit	22
Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique	23
Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales.....	24
Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	24
Zones soumises à des règles spéciales	24
Aspects extérieurs des bâtiments	25
Matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants	25
Dispositions particulières stationnements	25
Opération d'aménagement et gestion du pluvial	26
Eau Potable	26
Assainissement.....	26
Division du territoire en zone.....	27

LEXIQUE	29
----------------------	-----------

Abri pour voiture ou carport	29
Annexe	29
Alignement.....	29
Applique	29
Baie	29
Bandeau	29
Bâtiment.....	30
Clôtures	30
Constructions existantes	30
Dent creuse	30

Desserte Accès	30
Desserte Voirie	30
Égout du toit	31
Eléments de modénature	31
Emprise au sol	31
Emprise publique	31
Épannelage.....	31
Extension.....	31
Façade d'une construction	32
Gabarit	32
Hauteur	32
Installation Classée pour la Protection de l'Environnement	32
Limites séparatives.....	33
Matériaux procédés ou dispositifs écologiquement performants	33
Mur bahut	33
Opération d'ensemble	33
Piscine	33
Surface de plancher.....	34
Terrain (terrain d'assiette du projet).....	34
Unité foncière	34
Voie publique	34
Vue directe	34

REGLEMENT ZONE UA36

I.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	36
A.	<i>Destinations et sous-destinations</i>	36
B.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	37
	1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites.....	37
	2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions spéciales	38
	Conditions particulières relatives à la destination des constructions	38
	Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	38
C.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	39
II.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	40
A.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	40
	1. Volumétrie	40

	Hauteur relative et largeur de voie	40
	Hauteur	40
2.	Implantation des constructions.....	41
	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.....	41
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	41
3.	Cas particuliers volumétrie et implantation	41
	Constructions existantes avant l’approbation du PLU	41
	Piscines.....	42
	Les constructions annexes de faibles dimensions	42
	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).....	42
B.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	43
1.	Principes généraux de l’aspect extérieur des constructions.....	43
2.	Solutions de base.....	43
	Les toitures et couvertures	43
	Les débords de toiture	44
	Les chéneaux.....	44
	Les descentes d’eau	44
	Les souches de cheminées	44
	Les façades	45
	Couleur	45
	Les baies	46
	Les seuils	46
	Les fermetures	47
	Les terrasses.....	48
	Les clôtures	48
	Les enseignes et pré-enseignes.....	49
	Les climatiseurs, Pompes à chaleur.....	49
	Les paraboles.....	49
	Les antennes	49
	Les équipements d’extraction d’air.....	49
	Les énergies renouvelables / Performance énergétique des constructions	50
C.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	51
D.	Stationnement.....	52
	Stationnement des véhicules motorisés	52
	Stationnement des vélos.....	53
III.	ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	54

A.	Desserte par les voies publiques ou privées	54
1.	Voirie.....	54
	Conditions de desserte.....	54
2.	Accès	54
	Conditions d'accès.....	54
B.	Desserte par les réseaux	55
1.	Eau Potable	55
2.	Assainissement.....	55
3.	Eaux pluviales.....	55
4.	Energie	55
5.	Communication	56
6.	Collecte des déchets	56
	REGLEMENT ZONE UB	59
I.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	59
A.	Destinations et sous-destinations	59
B.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	60
1.	USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES	60
2.	USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	61
	Conditions particulières relatives à la destination des constructions.....	61
	Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances.....	61
C.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	62
II.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	63
A.	Volumétrie et implantation des constructions	63
1.	VOLUMETRIE	63
	Hauteur relative.....	63
	Hauteur	63
	Dans le cas de « dents creuses »	63
2.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	64
	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	64
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	64
	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	64
3.	CAS PARTICULIERS VOLUMETRIE ET IMPLANTATION	64
	Constructions existantes avant l'approbation du PLU	64
	Les copropriétés :	65
	Piscines	65

	Les constructions annexes de faibles dimensions	65
	Les parcs de stationnement	65
	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)	66
B.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	67
1.	PRINCIPES GENERAUX	67
2.	SOLUTIONS DE BASE	67
	TOITURES ET COUVERTURES	67
	FACADES	68
	CLOTURES	68
	Enseignes et pré-enseignes	68
	Climatiseurs, Pompes à chaleur	68
	Paraboles	69
	Antennes	69
	Parc de stationnement collectif	69
	Energies renouvelables / Performance énergétique des constructions	69
C.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	70
D.	STATIONNEMENT	71
	Stationnement des véhicules motorisés	71
	Stationnement des vélos	72
III.	ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	73
A.	Desserte par les voies publiques ou privées	73
1.	VOIRIE	73
	Conditions de desserte	73
2.	Accès	73
	Conditions d'accès	73
B.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	74
1.	EAU POTABLE	74
2.	ASSAINISSEMENT	74
3.	EAUX PLUVIALES	74
4.	ENERGIE	74
5.	COMMUNICATIONS	75
6.	COLLECTE DES DECHETS	75
	LE REGLEMENT DE LA ZONE UC	77
I.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	77
A.	Destinations et sous-destinations	77

B.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	78
1.	Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites.....	78
2.	Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions spéciales.....	79
	Conditions particulières relatives à la destination des constructions	79
	Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances.....	80
C.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	80
II.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	81
A.	Volumétrie et implantation des constructions	81
1.	Volumétrie	81
	Hauteur relative et largeur de voie	81
	Hauteur	81
2.	Emprise au sol	81
3.	Implantation des constructions.....	82
	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.....	82
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	82
	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	82
4.	Cas particuliers volumétrie et implantation	82
	Constructions existantes avant l’approbation du PLU et sauf cas des copropriétés horizontales :	82
	Les copropriétés horizontales :	83
	En cas de « dents creuses »	83
	Piscines.....	83
	Abris pour voiture	83
	Les constructions annexes de faibles dimensions	84
	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).....	84
B.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	85
1.	Principes généraux de l’aspect extérieur des constructions.....	85
2.	Solutions de base.....	85
	Toitures et couvertures	85
	Les souches de cheminées	86
	Façades	86
	Fermetures.....	86
	Clôtures.....	86
	Enseignes et pré-enseignes	86
	Climatiseurs, Pompes à chaleur	87
	Paraboles.....	87
	Les Antennes	87

	Les équipements d'extraction d'air	87
	Abris pour voiture	87
	Energies renouvelables / Performance énergétique des constructions.....	87
C.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....	88
D.	STATIONNEMENT.....	89
	Stationnement des véhicules motorisés	89
	Stationnement des vélos	90
III.	ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	91
A.	Desserte par les voies publiques ou privées	91
1.	Voirie.....	91
	Conditions de desserte	91
2.	Accès	91
	Conditions d'accès	91
B.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	92
1.	Eau Potable	92
2.	Assainissement.....	92
3.	Eaux pluviales.....	92
4.	Energie	92
5.	Communication	93
6.	Collecte des déchets	93
	LE REGLEMENT DE LA ZONE UD	96
I.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	96
A.	Destinations et sous-destinations	96
B.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	97
1.	Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites.....	97
2.	Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions spéciales.....	97
	Conditions particulières relatives à la destination des constructions	97
	Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances.....	97
C.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	98
II.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	99
A.	Volumétrie et implantation des constructions	99
1.	Volumétrie	99
	Hauteur relative et largeur de voie	99
	Hauteur	99
2.	Implantation des constructions.....	99

	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.....	99
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	99
	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.....	100
3.	Cas particuliers volumétrie et implantation	100
	Constructions existantes avant l'approbation du PLU	100
	Piscines.....	100
	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)	101
	Salles d'art et de spectacles et équipements sportifs ;	101
B.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	102
	Clôtures.....	102
	Enseignes et pré-enseignes	102
	Climatiseurs, Pompes à chaleur	103
	Les équipements d'extraction d'air.....	103
	Energies renouvelables / Performance énergétique des constructions	103
C.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	103
D.	STATIONNEMENT.....	104
	Stationnement des véhicules motorisés	104
	Stationnement des vélos	104
III.	ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	105
A.	Desserte par les voies publiques ou privées	105
1.	Voirie.....	105
	Conditions de desserte	105
2.	Accès	105
	Conditions d'accès	105
B.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	106
1.	Eau Potable	106
2.	Assainissement.....	106
3.	Eaux pluviales.....	106
4.	Energie	106
5.	Communication	107
6.	Collecte des déchets	107
	LE REGLEMENT DE LA ZONE UE	109
I.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	109
A.	Destinations et sous-destinations	109
B.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	110

1.	Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites.....	110
2.	Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions spéciales.....	110
	Conditions particulières relatives à la destination des constructions	110
	Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances.....	110
C.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	111
II.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	112
A.	Volumétrie et implantation des constructions	112
1.	Volumétrie	112
	Hauteur relative.....	112
	Hauteur.....	112
2.	Implantation des constructions.....	112
	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	112
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	113
3.	Cas particuliers volumétrie et implantation	113
	Constructions existantes avant l'approbation du PLU	113
	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)	113
B.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	114
	Façades.....	114
	Enseignes.....	114
	Clôtures.....	115
	Energies renouvelables / Performance énergétique des constructions	115
C.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	115
D.	STATIONNEMENT.....	116
	Stationnement des véhicules motorisés	116
	Stationnement des vélos	117
III.	ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	118
A.	Desserte par les voies publiques ou privées	118
1.	Voirie.....	118
	Conditions de desserte	118
2.	Accès	118
	Conditions d'accès	118
B.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	119
1.	Eau Potable	119
2.	Assainissement.....	119
3.	Eaux pluviales.....	119
4.	Energie	119

5.	Communication	120
6.	Collecte des déchets	120
REGLEMENT ZONE UF.....		122
I.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	122
A.	Destinations et sous-destinations	122
B.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	123
1.	USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES	123
2.	USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	124
	Conditions particulières relatives à la destination des constructions.....	124
C.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	125
II.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	126
A.	Volumétrie et implantation des constructions	126
1.	VOLUMETRIE	126
	Hauteur relative.....	126
	Hauteur	126
2.	Emprise au sol	126
3.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	126
	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	126
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	127
4.	CAS PARTICULIERS VOLUMETRIE ET IMPLANTATION	127
	Constructions existantes avant l'approbation du PLU	127
	Piscines	127
	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)	128
B.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	129
	Clôtures	129
	Enseignes et pré-enseignes	129
	Climatiseurs, Pompes à chaleur	130
	Paraboles.....	130
	Les Antennes	130
	Energies renouvelables / Performance énergétique des constructions.....	130
C.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	130
D.	Stationnement.....	131
	Stationnement des véhicules motorisés	131
	Stationnement des vélos	131

III.	ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	132
A.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	132
1.	VOIRIE	132
	Conditions de desserte	132
2.	Accès	132
	Conditions d'accès	132
B.	<i>DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	133
1.	EAU POTABLE	133
2.	ASSAINISSEMENT	133
3.	EAUX PLUVIALES.....	133
4.	ENERGIE	133
5.	COMMUNICATIONS	134
6.	COLLECTE DES DECHETS.....	134
	REGLEMENT ZONE 1AU	136
I.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	136
A.	<i>Destinations et sous-destinations</i>	136
B.	<i>INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</i>	137
1.	USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES	137
2.	USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	138
	Conditions particulières relatives à la destination des constructions.....	138
	Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances.....	138
C.	<i>MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</i>	139
II.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	140
A.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	140
1.	VOLUMETRIE	140
	Hauteur relative.....	140
	Hauteur	140
2.	EMPRISE AU SOL	140
3.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	141
	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	141
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	141
	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	141
1.	CAS PARTICULIERS VOLUMETRIE ET IMPLANTATION	142
	Piscines	142
	Les constructions annexes de faibles dimensions	142

	Abris pour voiture	142
	Les parcs de stationnement	142
	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)	142
B.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	143
	1. PRINCIPES GENERAUX	143
	2. SOLUTIONS DE BASE	143
	TOITURES ET COUVERTURES	143
	Façades	144
	CLOTURES.....	144
	Enseignes et pré-enseignes	144
	Climatiseurs, Pompes à chaleur	145
	Paraboles	145
	Les Antennes	145
	Abris pour voiture	145
	Parc de stationnement collectif	145
	Energies renouvelables / Performance énergétique des constructions.....	145
C.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	146
	1. Traitement Environnemental et Paysager des Espaces Communs	146
	Traitement Environnemental et Paysager des franges urbaines au contact des zones naturelles et agricoles	146
	2. Traitement Environnemental des abords des constructions	146
D.	STATIONNEMENT.....	147
	1. DISPOSITIONS GENERALES	147
	Stationnement des véhicules motorisés	147
	Stationnement des vélos.....	148
III.	ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	149
A.	Desserte par les voies publiques ou privées	149
	1. VOIRIE	149
	Conditions de desserte.....	149
	2. Accès	150
	Conditions d'accès.....	150
B.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	151
	1. EAU POTABLE	151
	2. EAU BRUTE	151
	3. Assainissement.....	151
	4. Eaux Pluviales	151
	5. Eclairage des voies.....	152
	6. Energie	152

7.	Communications	152
8.	Collecte des déchets	152
REGLEMENT ZONE 2AU		154
A.	Conditions d'ouvertures à l'urbanisation de la zone 2AU	154
B.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	155
1.	Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites.....	155
2.	Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions spéciales.....	155
	Conditions particulières relatives à la destination des constructions	155
LE REGLEMENT DE LA ZONE A		157
I.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	157
A.	Destinations et sous-destinations	157
B.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	157
1.	USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES	157
2.	USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	158
	Conditions particulières relatives à la destination des constructions	158
	Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	158
C.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	159
II.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	160
A.	Volumétrie et implantation des constructions	160
1.	VOLUMETRIE	160
	Hauteur	160
2.	Implantation des constructions.....	160
	Par rapport aux emprises publiques :	160
	Par rapport aux limites séparatives :	161
3.	CAS PARTICULIERS VOLUMETRIE ET IMPLANTATION	161
	Constructions existantes avant l'approbation du PLU	161
	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).....	161
B.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	162
1.	PRINCIPES GENERAUX DE L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	162
2.	SOLUTIONS DE BASE	162
	TOITURES – COUVERTURES	162
	CLOTURES	162
	ENERGIES RENOUVELABLES :	163
C.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	163

D.	STATIONNEMENT.....	164
	Stationnement des véhicules motorisés.....	164
	Stationnement des Vélos	164
III.	ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....	165
A.	Desserte par les voies publiques ou privées	165
1.	VOIRIE	165
	Conditions de desserte	165
2.	ACCES.....	165
	Conditions d'accès	165
B.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	166
1.	EAU POTABLE.....	166
2.	EAU BRUTE	166
3.	ASSAINISSEMENT	166
4.	EAUX PLUVIALES	166
5.	ENERGIE	166
6.	COLLECTE DES DECHETS.....	167
	LE REGLEMENT DE LA ZONE N	169
I.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	169
A.	Destinations et sous-destinations	169
B.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	170
1.	USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES.....	170
2.	USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES	170
	Conditions particulières relatives à la destination des constructions.....	170
	Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances.....	171
C.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	172
II.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	173
A.	Volumétrie et implantation des constructions	173
1.	VOLUMETRIE	173
	Hauteur.....	173
2.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	173
	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	173
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	174
3.	CAS PARTICULIERS VOLUMETRIE ET IMPLANTATION	175
	Constructions existantes avant l'approbation du PLU	175
	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)	175

B.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	175
	TOITURES – COUVERTURES	175
	CLOTURES	176
	ENERGIES RENOUVELABLES :	176
C.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	176
D.	STATIONNEMENT.....	177
	Stationnement des véhicules motorisés	177
	Stationnement des vélos	177
III.	ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	178
A.	Desserte par les voies publiques ou privées	178
1.	VOIRIE	178
	Conditions de desserte	178
2.	ACCES	178
	Conditions d'accès	178
B.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	179
1.	EAU POTABLE	179
2.	EAU BRUTE	179
3.	ASSAINISSEMENT	179
4.	Eaux pluviales.....	179
5.	Energie	179
6.	Collecte des déchets	180

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

PREAMBULE

Préambule

Le présent règlement se compose de 3 grandes parties :

- ▶ **Les dispositions générales** qui sont transversales à tout le territoire communal,
- ▶ **Le lexique** qui permet de mieux comprendre la règle et les termes employés,
- ▶ **Le règlement** qui **zone par zone** détermine pour chaque parcelle les droits à construire. Il fixe les références utilisées ensuite pour les diverses demandes d'occupation et d'utilisation des sols (permis de construire, déclaration préalable de travaux, etc.)

**Le règlement du PLU s'impose à tous : particuliers, administrations, personnes morales.
C'est un document essentiel à consulter avant de réaliser tout projet sur la commune.**

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

DISPOSITIONS GENERALES

Dispositions générales

Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de SAINT-CYPRIEN tel que délimité sur le plan de zonage.

Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du P.O.S.

Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables et notamment :

R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

DISPOSITIONS GENERALES

R111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

R111-14

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L. 111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L. 321-1 du même code.

R111-15

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux **bâtiments** non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles 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 : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipements d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions prévues au 1° de l'article R. 151-27 et R. 151-28 du CU

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures

Les dispositions des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dispositions Particulières Constructions – Equipements – Ouvrages sportifs nécessaires au fonctionnement public des services.

Pour les constructions, ouvrages, équipements nécessaires aux activités sportives et au fonctionnement des services publics, des conditions différentes aux dispositions pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation, de gestion, de sécurité.

Prise en compte du principe de prévention

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, compte-tenu des risques marquant tout ou partie du territoire communal :

- Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions issues du risque inondation.
- Le phénomène de retrait gonflement des argiles dans les Pyrénées-Orientales (aléas fort, moyen et faible), des études de sols sont conseillées.
- Le risque sismique : la commune figure en zone de sismicité modérée.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

DISPOSITIONS GENERALES

Application de prescriptions supplémentaires, en sus du règlement du PLU

Toute opération de construction, d'aménagement, ... peut également être assujettie au respect de prescriptions en sus de celles du PLU, et notamment les servitudes d'utilité publique mentionnées en **annexes** du PLU, qui intègrent :

- la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisée dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.
- l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres (cf. ci-dessous).
- Le plan de servitudes aéronautiques de l'aéroport de Perpignan-Rivesaltes
- Le plan de prévention des risques inondation ou document en tenant lieu
- La protection des monuments historiques
- Les ouvrages électriques
- L'amer et les phares
- Le passage le long du littoral
- Les câbles de Télécom
- L'élagage
- **L'alignement**
- La protection des forages

Conditions particulières relatives au Bruit

Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque voie classée. Sa largeur correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-après, reporté de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée (se référer à la carte située en annexe pièce 5e).

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 92-21 du 9 janvier 1995 et à leur arrêtés d'application.

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte, pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments à construire, et inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont les suivants :

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

DISPOSITIONS GENERALES

Catégorie	Secteur affecté par le bruit de part et d'autre	Niveau sonore au point de référence, en période diurne en dB(A)	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne en dB(A)
1	300m	83	78
2	250m	79	74
3	100m	73	68
4	30m	68	63
5	10m	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués an un point de référence situés, conformément à la norme NF S31-130 « Cartographie du bruit en milieu extérieur », à hauteur de 5m au-dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les rues en « U »
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres, pour la voie en tissus ouvert (distance mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche). Ces niveaux sonores sont alors augmentés de 3dB(A) par rapport à la valeur en champ libre, afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rue en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Conformément au décret n°95-21 susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par les bruits mentionnés à l'article 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, déterminé selon l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 susvisé.

Cet isolement est déterminé, soit de manière forfaitaire par une période simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, soit de manière spécifique sous la responsabilité du maître d'ouvrage du bâtiment à construire, par un calcul conforme aux modalités définies à l'article 7 du même arrêté.

Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

- En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.
- Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

DISPOSITIONS GENERALES

Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

Dans les secteurs identifiés en zones inondables, d'une manière générale les prescriptions suivantes s'appliquent :

- les planchers habitables seront situés au-dessus de la cote de la crue de référence,
- les remblais, les voies nouvelles en remblais et les sous-sols sont interdits,
- les **clôtures** doivent être perméables à 80%,
- implantation des constructions à 10 mètres minimum des berges des cours d'eau à ciel ouvert, 100m pour l'Agouille de la Mar.
- Tout plancher en sous-sol est interdit.
- Des cas particuliers de dérogation respectant les principes du document relatif au risque inondation pourront être étudiés.

Dans tous les cas, se référer au document relatif au risque inondation pour connaître les prescriptions particulières sur votre terrain.

Conditions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

- Protection des Espaces boisés classés repérés au plan de zonage

Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Protection des éléments de patrimoine et de paysage

L'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Zones soumises à des règles spéciales

Les emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

DISPOSITIONS GENERALES

Aspects extérieurs des bâtiments

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseils à leur disposition : CAUE, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine...

Matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, sont autorisés l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants et les équipements qui favorisent la performance environnementale des constructions, notamment lorsqu'ils sont renouvelables ou qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

Dispositions particulières stationnements

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement : l'autorité compétente peut autoriser le constructeur :

- soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 1 ci-dessus.
- soit à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les places de stationnement prévues au paragraphe 1 ci-dessus.
- soit à obtenir une concession à long terme (durée 15 ans), dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour les places de stationnement requises en application du paragraphe 1 ci-dessus.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

DISPOSITIONS GENERALES

Opération d'aménagement et gestion du pluvial

Dans le cas d'une opération d'ensemble, le maître d'ouvrage devra justifier dans le dossier de permis au titre du code de l'urbanisme, que son aménagement n'aggrave pas la situation à l'aval, en produisant une notice hydraulique d'assainissement pluvial. Les mesures compensatoires mises en œuvre pourront être de tout ordre permettant de justifier l'absence d'impact.

Le service instructeur devra disposer d'un tableau récapitulatif, présentant les débits générés avant et après aménagement, pour les occurrences de pluies de 10 et 100 ans.

Eau Potable

En zone A et N, en cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage, forage ou puits particulier peut être acceptée :

- pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
- pour les autres **bâtiments** à usage privé accueillant du public, l'obligation d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau.

Assainissement

En zone A et N, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation. Ce dispositif devra faire l'objet d'une visite de conformité exercée par le service gestionnaire. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

DISPOSITIONS GENERALES

Division du territoire en zone

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Les zones urbaines « U »

Sont classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice U au plan.

La zone urbaine est déclinée en plusieurs secteurs suivant des caractéristiques propres à leur densité ou à leur destination :

- La zone "UA" : zone dense agglomérée de construction en ordre continu ;
- La zone "UB" : zone d'habitat dense (essentiellement collectif);
- La zone "UC" : zone UC correspond à une zone d'habitat aéré (essentiellement habitat individuel);

La zone "UD" : Zone de services à caractère public

La zone "UE" : Il s'agit d'une zone urbaine à vocation de commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif et autres activités du secteur tertiaire.

- La zone "UF" : zone touristique et de loisirs.

Les zones à urbaniser « AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone à urbaniser est déclinée en plusieurs secteurs suivant des caractéristiques propres à leur densité, à leur destination ou à leur programmation :

- La zone "1AU" : zone destinée à être équipée à court terme dans le cadre ou pas d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, incluant notamment des équipements d'intérêt public et des espaces paysagers ;
- La zone "2AU" : principalement résidentielle incluant notamment des équipements d'intérêt public et des espaces paysagers dont l'ouverture à l'urbanisation est différée et interviendra par adaptation(s) du Plan Local d'Urbanisme ;

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

DISPOSITIONS GENERALES

La zone agricole « A »

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice A au plan.

La zone naturelle « N »

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle est délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice N au plan.

Elle comprend le secteur :

- NI : secteurs protégés au titre de la Loi Littoral ;

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Lexique

Abri pour voiture ou carport

C'est un abri non clos sur au moins 2 de ses côtés. Il est soumis à autorisation et doit être implanté sur une limite latérale et/ou sur la limite constituant le front de rue. Il a pour unique objet d'abriter un véhicule. Qu'il soit accolé ou non à la construction principale, il est exclu du décompte des annexes identifiées dans ce lexique.

Annexe

Les **bâtiments** ou constructions **annexes** (ou accessoire) peuvent être définis comme des constructions situées sur le même terrain que la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation et être affectées à l'usage de locaux techniques, garage, d'abri de jardin...
- ne pas être contiguës à une construction principale.

Une seule construction annexe est admise par logement. La piscine et son local technique (dont les dimensions sont inférieures à 1,80m de haut et 5m² d'emprise) sont exclus de ce calcul.

La situation du bâti existant à la date d'approbation du PLU sera prise en compte.

Alignement

L'**alignement** correspond à la limite entre la voie ou l'**emprise publique** et la propriété privée.

Applique

Élément placé en **applique**, élément placé au-devant du nu du mur de la façade. Les devantures commerciales sont placées « en **applique** », certains conduits ou dispositifs de protection sont également placés en **applique**.

Baie

Ouverture rectangulaire ou de forme curviligne pratiquée dans un mur ou dans une charpente, pour y placer une porte, une fenêtre ou une lucarne.

Bandeau

Moulure pleine en saillie, au tracé horizontal, située dans le plan de la **façade** et ne la couronnant pas. C'est un élément à la fois de décor et de protection de **façade**, qui limite le ruissellement de l'eau de pluie sur celle-ci.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Bâtiment

Construction couverte et close.

Clôtures

L'article 647 du code civil comporte le droit de se clore comme celui de ne pas se clore. Ce qui signifie que le plan local d'urbanisme ne peut pas interdire les **clôtures**, comme il ne peut pas imposer de se **clôturer** (GRIDAUH*). Il peut en revanche régir le mode de **clôture**, puisque cette dernière est assimilée à une construction.

Les **clôtures** doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans le voisinage où elles s'intègrent.

La **clôture** doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres **clôtures** de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte :

- Hauteur pour les murets
- Hauteur totale (avec les grillages ou les barreaudages),
- Homogénéité des matériaux et des couleurs
- Présence de végétaux diversifiés
- Une attention particulière sera portée à l'intégration des coffrets techniques.

Constructions existantes

Constitue une **construction existante** au sens du présent règlement une **construction existante** avant l'approbation du PLU comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, **façades**, planchers et couverture).

La situation du bâti existant à la date d'approbation du PLU sera prise en compte.

Dent creuse

En urbanisme, une dent creuse est une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties, insérées dans un tissu construit.

Desserte Accès

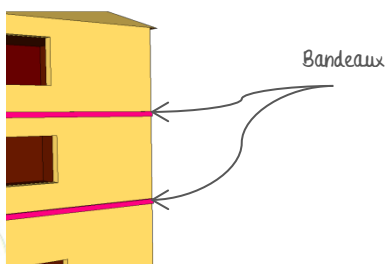
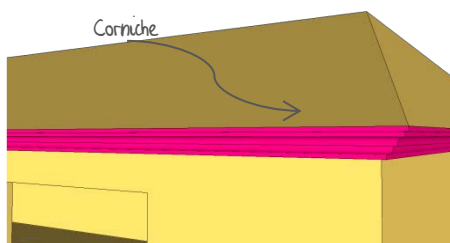
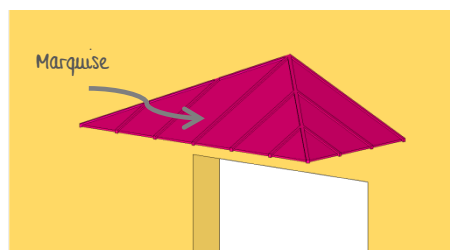
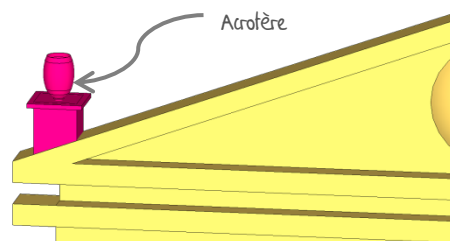
L'**accès** correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'**accès** ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Desserte Voirie

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Éléments de Modénature



Illustrations Maire de Saint-Cyprien Prénées-Orientales

Égout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Éléments de modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la **façade** d'une construction. (Circulaire du 3 février 2012 : NOR : DEVL1202266C)

Emprise au sol

L'**emprise au sol** est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que **les éléments de modénature** et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Circulaire du 3 février 2012 pour les illustrations se référer à la **surface de plancher**).

Emprise publique

La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins, cours d'eaux domaniaux etc ...).

Épannelage

Ligne régulière ou irrégulière, formée par le couronnement de plusieurs constructions contiguës.

Extension

De manière générale, il ressort de la jurisprudence que :

- le qualificatif juridique d'**extension** a été refusé en l'absence d'un minimum de contiguïté,
- l'**extension** d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, avec une porte intérieure de communication,
- ne peut être qualifiée d'**extension** une construction dont les dimensions sont comparables à celles du **bâtiment** auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau **bâtiment** (dans ces cas la construction est considérée comme nouvelle).

Concernant le terme d'**extension** « mesurée », ou « limitée », il convient de rappeler que l'**extension** doit rester « subsidiaire par rapport à l'existant » et que le juge apprécie le qualificatif de « mesuré » en fonction de l'importance de l'**extension** et de sa nature ; il signale qu'une **extension** de 30 % de la surface de plancher a pu être considérée comme « mesurée ».

Le Conseil d'État a précisé que le règlement de la zone naturelle devait mentionner la date à laquelle il convient d'apprécier le seuil maximal d'**extension** autorisée, donc fixer une date de référence. L'objectif est d'éviter le contournement de la règle d'**extension** mesurée par des « demandes successives d'**extension** entraînant des modifications importantes des **constructions existantes** » CE 21 nov. 2007, Mme Salle-Gruber, préc. (source Gridauh).

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Façade d'une construction

La notion de **façade** communément admise comme celle du **bâtiment**, située du côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un **bâtiment**. Les **façades** appelées pignons sont celles qui épousent la forme le plus souvent triangulaire d'un comble.

Gabarit

La notion de **gabarit** désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques, délimitant un volume dans lequel doit s'inscrire l'ensemble de la construction.

Hauteur

La **hauteur** des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'à **l'égout du toit**.

En zone inondable, la **hauteur** des constructions est mesurée à partir de la côte du premier plancher habitable imposée situé au-dessus de la crue de référence et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'à **l'égout du toit**. Dans le cas d'une construction non dédiée à l'habitation ou d'un premier plancher entièrement non destiné à l'habitation (garages, remises...), la **hauteur** des constructions est mesurée à partir de la côte imposée du premier plancher correspondant au rez-de-chaussée, situé au-dessus de la crue de référence et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'à **l'égout du toit**.

Le plan altimétrique devra présenter, les côtes du terrain naturel et la côte du plancher habitable imposée.

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

Est considérée comme une **installation classée pour la protection de l'environnement** toute usine, atelier, dépôt, chantier, exploitations de carrières, et d'une manière générale, toute installation exploitée ou détenue par une personne physique ou morale, publique ou privée qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- ▶ la commodité du voisinage,
- ▶ la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- ▶ l'agriculture,
- ▶ la protection de la nature et de l'environnement,
- ▶ l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- ▶ la conservation des sites et monuments ou des éléments du patrimoine archéologique.

Les **installations classées** font l'objet d'une réglementation spécifique au titre du Code de l'environnement. Les activités concernées sont définies par une nomenclature qui les classe sous le régime de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients qu'elles peuvent présenter.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Limites séparatives

Les **limites séparatives** d'un terrain, sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une **emprise publique**.

Les limites latérales d'un terrain sont les limites entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou d'une limite aboutissant à une voie. Les limites de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas la condition requise pour être regardées comme « latérales ». Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.

Matériaux procédés ou dispositifs écologiquement performants

Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en **façade** ou en toiture ; Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ; les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ; les pompes à chaleur ; Les brise-soleils. (Décret n° 2014-1414 du 27 novembre 2014).

Mur bahut

Muret bas.

Opération d'ensemble

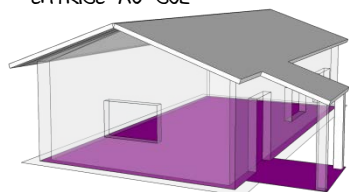
Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

Piscine

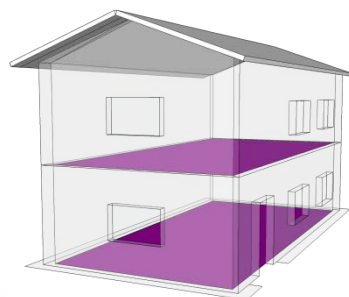
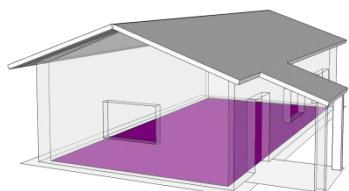
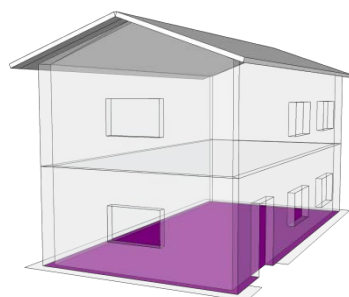
L'édification d'une **piscine** non couverte, construction qui n'est pas un **bâtiment** (donc non compris dans le calcul de l'**emprise au sol**), est malgré tout soumise au respect des règles d'urbanisme relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols. Sous réserve des prescriptions propres aux **piscines** non couvertes que prévoit, le cas échéant, le présent règlement de plan local d'urbanisme. Les éléments constitutifs de l'emprise des piscines sont le bassin et la margelle. Pour les piscines non couvertes et enterrées, celles-ci ne doivent pas dépasser 0,20m de hauteur car au-delà elles passent sous le régime des constructions et à ce titre elles ne peuvent plus bénéficier des conditions d'implantations des piscines mais doivent alors respecter les règles d'implantation générales.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

EMPRISE AU SOL



SURFACE DE PLANCHER



Illustrations Maire de Saint-Cyprien Pyrénées-Orientales

S

T

V

Surface de plancher

La **surface de plancher** de la construction est égale à la somme des **surfaces de plancher** de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des **façades** après déduction :

- ▶ Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- ▶ Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- ▶ Des **surfaces de plancher** d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- ▶ Des **surfaces de plancher** aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'**accès** et les aires de manœuvres ;
- ▶ Des **surfaces de plancher** des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- ▶ Des **surfaces de plancher** des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de **bâtiments** ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- ▶ Des **surfaces de plancher** des caves ou des celliers, **annexes** à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- ▶ D'une surface égale à 10 % des **surfaces de plancher** affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain (terrain d'assiette du projet)

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant.

Unité foncière

« Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat

Voie publique

Une **voie publique** est, au sens du code de la **voirie** routière, une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, Commune, Département) qui en est propriétaire (c. **voirie** routière, art. L. 111-1). Au sens domanial du terme, elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.

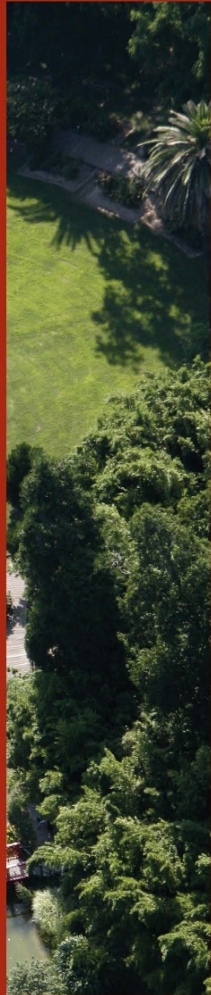
Vue directe

La notion de « **vue directe** » est assimilée à celle de vue droite telle que prévue à l'article 678 du code civil.

Document à jour de la
modification n°1
du 25/04/2024

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME
Commune de
Saint-Cyprien



Règlement pièces écrites N°4b

Règlement zone **UA**
Centralité ancienne

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Chaque zone du Plan Local d'Urbanisme possède son propre règlement. Pour connaître la zone où se situe votre parcelle, vous devez vous référer au plan de zonage du PLU.

Le règlement de chaque zone est structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- ▶ **Où et que puis-je construire ?**
destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- ▶ **Comment j'insère ma construction dans son environnement ?** les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères,
- ▶ **Comment je me raccorde aux réseaux ?** les équipements et les réseaux.

Règlement zone UA

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La zone UA correspond au Centre-Ville ancien, construit en ordre continu. Elle délimite le centre historique de Saint-Cyprien. Les éléments bâtis et les formes parcellaires sont issus de l'histoire de la commune.

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte résidentielle. Elle est destinée aux constructions à usage d'habitation, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) et aux commerces et activités de services sous réserve qu'ils présentent un caractère compatible avec la vocation principale de la zone.

Les destinations et sous-destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfèrera à l'une de ces destinations :

- ▶ Habitation :
 - logement ;
 - hébergement.
- ▶ Commerce et activités de service :
 - artisanat et commerce de détail ;
 - restauration ;
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - hébergement hôtelier et touristique ;
 - cinéma.
- ▶ Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
 - salles d'art et de spectacles ;
 - équipements sportifs ;

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UA

- autres équipements recevant du public.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Entrepôt ;
 - Bureau ;
 - centre de congrès et d'exposition.

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

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

- Les constructions destinées à l'entrepôt, l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou le changement de destination vers ces destinations, à l'exception de celles prévues au 2 (en page suivante).
- Le changement de destination des rez-de-chaussée des commerces et/ou de services sur les tronçons de l'avenue du Roussillon et identifiés dans les plans de zonage.
- Les **installations classées pour la protection de l'environnement** à l'exception de celles prévues au 2 (en page suivante).
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévus au 2 (en page suivante).
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- La construction et l'**extension** de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées, des bateaux.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UA

2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions spéciales

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

► Constructions destinées à l'artisanat

Les constructions destinées à l'artisanat dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage (sécurité, nuisances auditives, olfactives...) ; la réhabilitation, l'**extension** et / ou la surélévation de **constructions existantes**.

► Constructions destinées à l'entrepôt

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation mesurées d'entrepôts existants (dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU).

► Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

► Les éléments identifiés sur le plan de zonage

Les éléments identifiés en application de l'article L.151-19 et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17, R.421-17-1 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments identifiés en application de l'article L.151-16 confère partie suivante Mixité Fonctionnelle et Sociale.

Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

► **Installations classées**

- La modernisation des **installations classées** existantes, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur situation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur implantation.
- Les nouvelles **installations classées** soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur situation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur implantation.

► **Les affouillements et exhaussements**

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UA

C. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

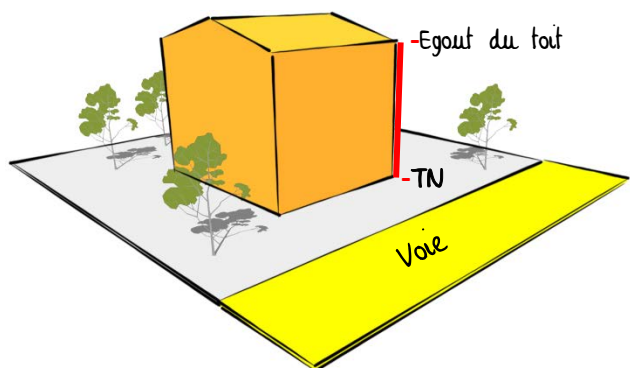
Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements comportant plus de 3000 m² de **surface de plancher**, il devra être réalisé une part minimale de logements locatifs sociaux équivalente à 20% de l'offre totale.

Dans l'objectif de protéger les commerces et favoriser la diversité commerciale (commerce de détail, et de proximité), le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux et/ou de services est interdit sur l'Avenue Roussillon et la rue Duhamel et identifiées dans les documents graphiques au titre du L151-16 du CU. Les réhabilitations le long de ces axes pourront prévoir la création de surface commerciale et/ou de services en rez-de-chaussée.

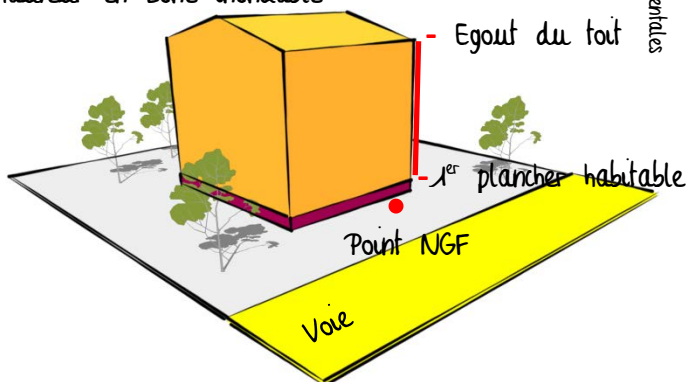
Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Pour la définition
de la hauteur se référer au lexique

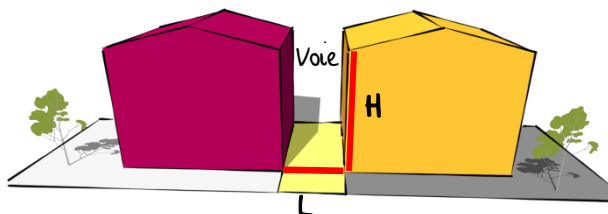
Hauteur



Hauteur en zone inondable



Hauteur relative par rapport à l'alignement opposé



$$H \leq 2L$$

Illustrations Maire de Saint-Cyprien Arènes Orientales

ZONE UA

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Volumétrie

Hauteur relative et largeur de voie

Lorsque le **bâtiment** est édifié en bordure de **voie publique**, la **hauteur** de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un **bâtiment** et tout point de l'**alignement** opposé n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la **hauteur** ci-dessous définie, l'immeuble à construire peut atteindre la **hauteur** de ses voisins.

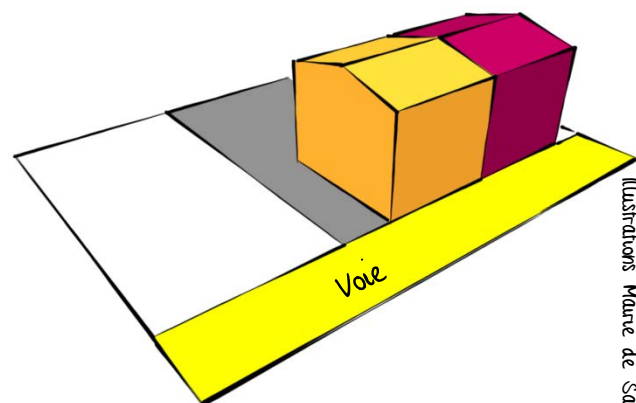
Hauteur

Sauf pour les immeubles identifiés comme très intéressants où la **hauteur** du **bâtiment** existant ne pourra pas être modifiée, et pour les constructions établies en mitoyenneté où la **hauteur** des constructions devra respecter la **hauteur** de la construction voisine la plus haute, d'une manière générale la **hauteur** ne peut excéder en zone UA 9m (se référer au lexique pour connaître les modalités de mesure).

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

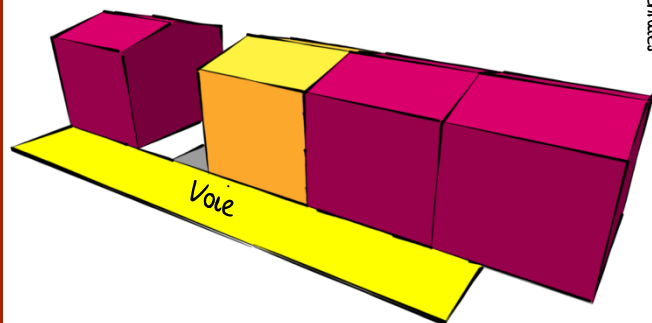
Les interruptions dans la continuité :

Le terrain voisin n'est pas construit



Illustrations Maire de Saint-Cyprien Pyrénées-Orientales

Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative



2. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent se situer en **alignement** des voies publiques ou privées ou dans le respect des limites d'implantation des constructions voisines par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées pour tenir compte de l'implantation des constructions sur les terrains mitoyens.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ▶ Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- ▶ La création d'une interruption dans les continuités des **façades** en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :
 - le terrain voisin n'est pas construit.
 - il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la **limite séparative**.

La distance horizontale de tout point d'une **façade** (débord de toits $\leq$ à 0.30m exclus) ne joignant pas la **limite séparative** au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. ($L \geq H/3$).

3. Cas particuliers volumétrie et implantation

Constructions existantes avant l'approbation du PLU

Hauteur :

Dans le cas d'un projet portant sur une **construction existante** dont la **hauteur** dépasse les limites issues de l'application de la partie précédente « volumétrie » : les **extensions** sont permises sans pouvoir excéder la **hauteur** de la **construction existante** avant travaux.

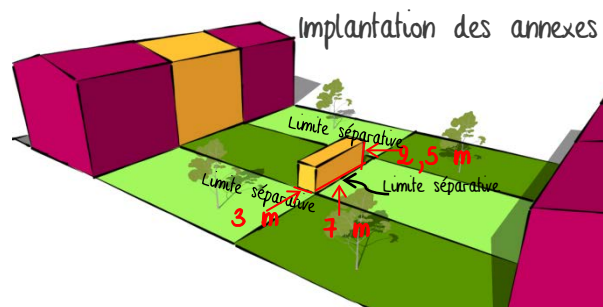
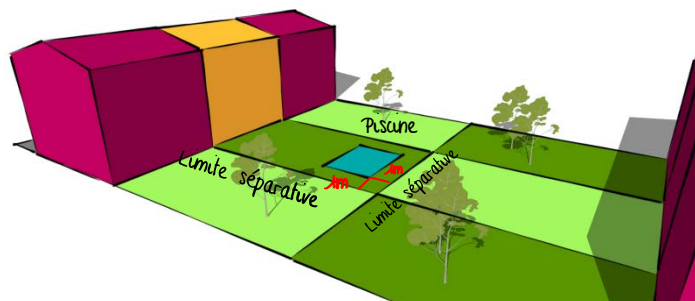
Implantation :

L'**extension** peut être réalisée en conservant le même recul que la construction avant travaux par rapport aux limites publiques et séparatives.

Dans le cadre de travaux d'isolation des constructions par l'extérieur ou de la mise en place d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, un débord de 30 cm maximum à l'intérieur des prospectifs relatifs aux limites publiques et séparatives peut être autorisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions implantées à l'**alignement**.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Implantation des piscines



Illustrations Maire de Saint-Cyprien Pyrénées-Orientales

Piscines

Emprises publiques et limites séparatives :

Les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum par rapport aux voies publiques ou privées à usage public, aux emprises publiques et aux limites séparatives.

Les constructions annexes de faibles dimensions

Une seule construction à usage d'**annexe** par logement et sous réserve de :

- ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur.
- présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec la construction principale (forme, couleurs, matériaux).
- s'implanter à 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.
- d'être édifiées sur les limites séparatives si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :
 - ▶ ne pas dépasser 2.50 m de hauteur depuis le terrain naturel,
 - ▶ ni plus de 7m sur une même limite sans pour autant excéder 10 m de longueurs cumulées sur les limites séparatives,
 - ▶ 20 m² de surface de façade sur les limites séparatives,
 - ▶ ne pas servir d'habitation.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Hauteur :

La **hauteur** des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 12 m.

Implantation :

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m² maximum et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Principes généraux de l'aspect extérieur des constructions

- Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'**épannelage** des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.
- Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du **bâtiment** proprement dit, les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture solaire, bioclimatique, ou contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

2. Solutions de base

Les toitures et couvertures

Pour les **constructions existantes** à la date d'approbation du présent PLU, la pente de l'**extension** peut être réalisée en conservant la même inclinaison que la **construction existante** ou s'adapter aux pentes riveraines (inclinaison et nombre de pentes).

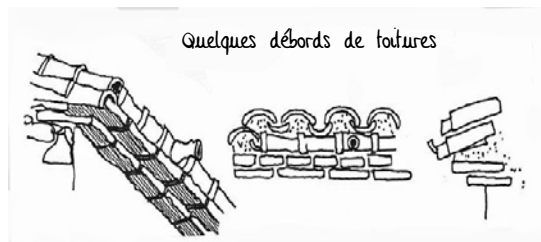
Pour les constructions nouvelles les toitures sont toujours de forme simple, elles sont à deux pentes avec l'**égout de toit** en **façade**, parallèle à la rue (mur gouttereau). La pente est comprise entre 25 % et 35 % et le faitage sera parallèle à l'axe de la voie. Sauf pour les volumes d'accompagnement inférieur ou égal à trois mètres de hauteur et situés en rez-de-chaussée (garage...) pour lesquels les toitures terrasses accessibles sont autorisées.

Les toitures seront couvertes de tuiles canal de terre cuite de couleur rouge, ou similaires.

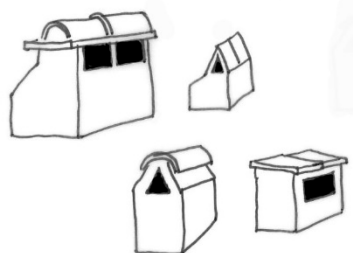
Les verrières, lucarnes, puits de jour et fenêtres de toiture sont autorisés. Ils ne seront jamais placés en bas de pente. On respectera un retrait minimum de l'ordre de 80cm depuis l'**égout**. Leur implantation sera axée sur celui des autres percements du dernier niveau et la pente des châssis épousera celle de la toiture.

L'emploi de matériaux en verre est autorisé pour la couverture des puits de lumière et autorisé dans la limite d'1/3 de la couverture des vérandas.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024



Les formes des souches de cheminées



Illustrations Mairie de Saint-Cyprien Patrimoine-Orientales source : Etude Patrimoniale centre Ancien : Cabinet O. De Guillebon

Les débords de toiture

Les saillies des toitures, sont de profondeur mesurée (entre 20 et 30cm).

Dans le cadre de travaux sur les **constructions existantes**, on conservera, entretiendra et restaurera les débords anciens. Plusieurs types de débords sont présents dans les rues. Les génoises à un, deux ou trois rangs de tuiles, sont interdites.

Les chéneaux

Ils seront toujours horizontaux et parallèles à la **façade**. Dans le cadre de travaux sur les immeubles recensés comme **très intéressants** le chéneau vernissé et le jet d'eau sont à préserver.

Les chéneaux encastrés sont à entretenir et à préserver.

Les descentes d'eau

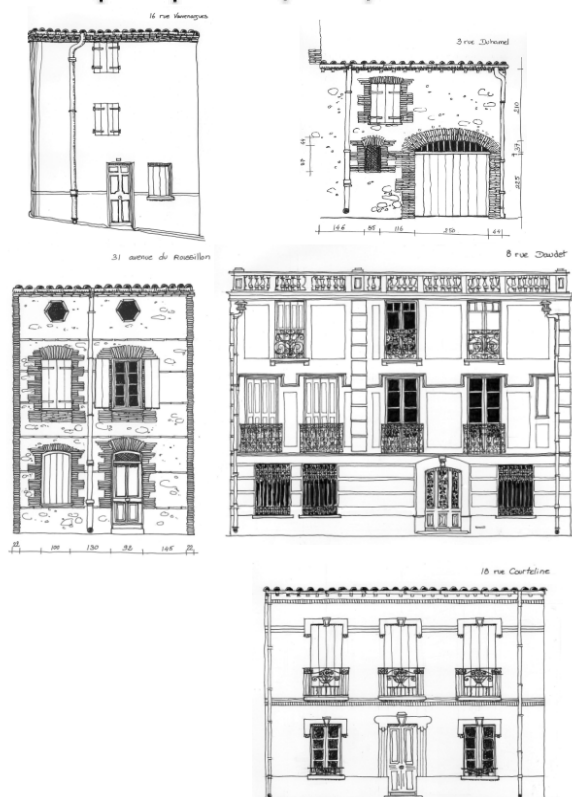
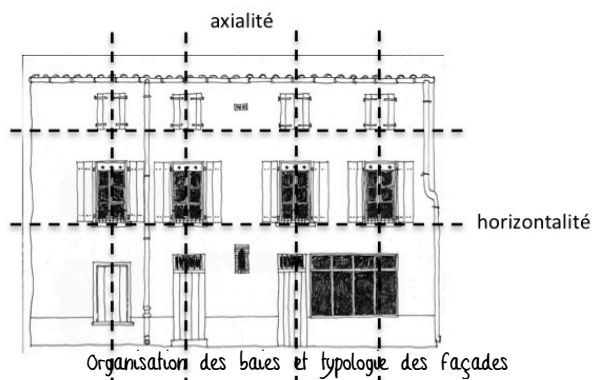
Elles seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, de préférence d'aspects zinc, terre cuite de petit diamètre, cuivre ou fonte (maxi 100mm).

Les descentes d'eau de section carrée ou rectangulaire sont interdites.

Les souches de cheminées

Les souches de cheminées sont implantées à 3.00 m minimum en retrait de la **façade**. Elles seront de formes simples enduites du même ton que la **façade** et placées en partie haute de la toiture, à proximité du faîtage. Les souches peuvent être adossées à un mur pignon riverain. Le chapeau de couverture doit être de préférence intégré au volume de la souche. Les conduits sont interdits en **applique** sur les **façades**.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024



Illustrations Mairie de Saint-Cyprien Patrimoine Orientales source : Etude Patrimoniale centre Anjou : Cabinet O. De Guillebon

Les façades

Pour les constructions recensées comme très intéressantes :

Seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés, dans le respect de la typologie et des modes de réalisation du bâti concerné.

Les constructions en maçonnerie de moellons équarris n'ayant jamais reçu d'enduit, seront rejointoyés ou recevront un enduit à pierre vue (enduit beurré).

Les immeubles des **alignements** majeurs à pierre vue doivent être maintenus en l'état.

Pour toutes les constructions :

On s'attachera à préserver l'ordonnancement des **façades** constitué par des **alignements** horizontaux et verticaux et une organisation propre à chaque typologie (axialité par travée, symétrie).

On respectera les **modénatures** existantes : les encadrements en cayrous existants, les chaînes d'angle, et on reproduira les décors, les liserés, engravures en cas de réfection de **façade**.

Les constructions en maçonnerie de moellons équarris n'ayant jamais reçu d'enduit, seront de préférence rejointoyés ou recevront un enduit à pierre vue (enduit beurré). L'emploi du ciment pour rejointoyer est interdit.

D'une manière générale, les constructions en maçonnerie de moellons à parement irrégulier : (moellons tout venant) dont les ouvertures possèdent des encadrements de pierre de taille ou cayrous, en relief par rapport au nu extérieur de la maçonnerie, devront être enduites dans des teintes choisies par référence à la palette jointe.

Les enduits devront être réalisés à partir de matériaux et produits traditionnels qui laissent respirer les murs. Le ciment est interdit

Les enduits à grains, grattés ou écrasés sont interdits : les enduits des façades ainsi traitées seront repris lors d'un ravalement.

Les placages (schistes, carreaux, briquettes ...) en soubassement, encadrements ou autres, sont interdits.

Couleur

La tonalité générale du vieux Saint Cyprien est relativement uniforme et à dominante ocre jaune, les autres couleurs en présence étant le gris beige, les bruns clairs ou légèrement soutenus.

Les enduits clairs : blanc, blanc cassé et les enduits vifs sont interdits.

Les teintes les plus claires seront réservées aux façades bourgeoises du XIXème et des années 30.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UA

Les baies

Pour les constructions recensées comme très intéressantes :

Seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés : changement des huisseries, toujours dans le respect de la typologie, ou reprise de percements plus anciens obturés, s'ils ne déséquilibrent la **façade** existante. Un traitement plus moderne des **baies**, dans le respect des travées et des encadrements, pourra être proposé sous réserve de sa bonne insertion et intégration dans la **façade** et dans la perspective du linéaire de la rue.

Pour tous les immeubles :

La taille des **baies** va toujours vers des proportions décroissantes du bas vers le haut.

Les proportions des **baies** sont à tendance verticale. Le rapport Hauteur/Largeur (H/L) varie de 1,5 à 2.

En rez-de-chaussée, en présence d'un porche, (cortal, cave, grande maison commerce) la proportion de l'ouverture est proche du carré H/L=1.

Les **baies** sont toujours identiques (de même type) sur un même niveau.

Il est interdit de changer les proportions des **baies** en diminuant les embrasures existantes en bouchant les tableaux. Dans le cas de changement des huisseries ces dernières viendront s'adapter en fond d'embrasure et respecteront le dessin de la **baie** et les proportions des tableaux : en imposte, une partie fixe menuisée ou éventuellement en maçonnerie pourra permettre à un cadre rectangulaire (châssis standard) de s'adapter à un cintre existant.

Les seuils

Les seuils en pierre seront conservés. Privilégier les seuils de porte noble (pierre) ou neutre béton ou cayroux.

Le carrelage intérieur s'arrête sous la porte et ne doit pas être visible depuis la rue au niveau du seuil.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Les fermetures

Les volets :

Sont autorisés :

- les volets catalans en bois peint ou teinté à deux battants, constitués de lames larges jointives reliées par des barres horizontales et pentures métalliques,
 - les volets en brisure à cadre ou à lames se repliant dans l'embrasure avec un cadre posé au nu de la façade
 - Les volets roulants, si les coffres sont placés à l'intérieur, s'ils ne sont pas blancs ou beiges. Dans le cas de volets à 2 vantaux existants ces derniers seront maintenus, dans le cas de volets en brisure existants le cadre scellé au nu de la façade sera maintenu ;
- Dans le cas d'une construction neuve les volets roulants seront placés en fond de baie et accompagnés d'un cadre scellé au nu de la façade

Sont interdits :

- Les « Z » sur les volets.
- Les volets coulissants sur les façades.
- Les volets blancs ou blancs cassés

Il est interdit de déposer les cadres existants scellés au nu de la façade lors de la dépose de volets.

Les portes :

Les portes anciennes seront de préférence restaurées ; dans le cas de leur remplacement on privilégiera les matériaux traditionnels avec un aspect à lames verticales larges pour les immeubles simples et des portes à panneaux pour les immeubles bourgeois. Elles seront toujours dans des teintes moyennes à foncées, le blanc et ses teintes dérivées étant interdites

Les balcons et garde-corps, les grilles portails :

Les gardes corps des portes fenêtres du XIXème seront préservés et restaurés.

Les ouvrages anciens « esquisses robes » seront restaurés et préservés.

Sont autorisés :

Les ouvrages traités avec simplicité : composés de barreaux droits de sections rondes ou carrées de faible épaisseur, formes simples et droites, sans galbes ni volutes.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UA

Les terrasses

Des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 25m² au maximum) Toutefois, pour être non perceptibles celles donnant sur les voies et les emprises publiques devront prendre la forme de « crevées de toiture » et les arêtes des murs latéraux seront conservées et couvertes de tuiles. Aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...).

- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue.
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50m du faîtage
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles.
- les **baies en façade** donnant sur la terrasse seront maintenues et équipés de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.

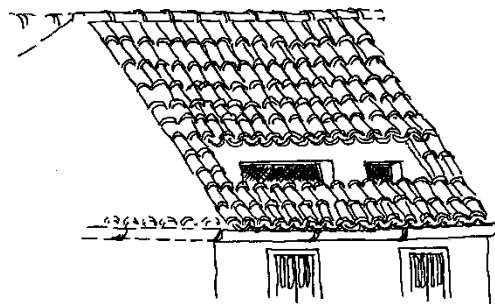
nota: les toitures des édifices repérés comme bâti très intéressant ne peuvent être modifiées; ces terrasses n'y sont donc pas autorisées.

Les clôtures

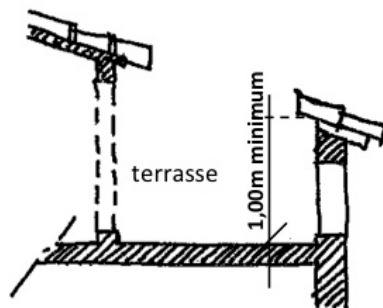
Hors zone inondable, les **clôtures** ne doivent pas excéder 1,60m de hauteur en limite avec l'espace public et 2m en limites séparatives.

Dans les secteurs situés en zone inondable :

- Les clôtures doivent présenter une perméabilité minimale de 80 %. Elles doivent être constituées d'un grillage, éventuellement établi au-dessus d'un mur bahut dont la saillie sur le terrain naturel sera limitée à 20 cm. Les clôtures ne doivent pas excéder 2m de hauteur totale (grillage + mur bahut).
- Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive (voir partie suivante traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions pour le choix des essences).
- Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffret, etc.) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets ne doivent pas dépasser une longueur totale de 3m sans pouvoir excéder 2m de hauteur.



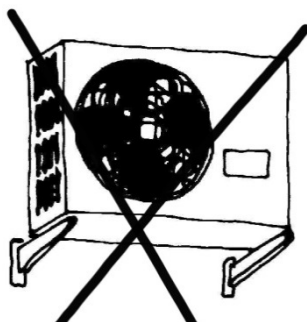
Crevées de toiture



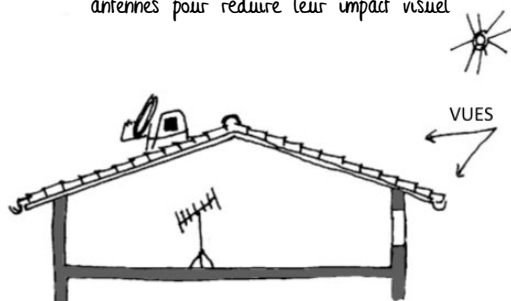
Illustrations Maire de Saint-Cyprien Trêvées-Orientales source : Etude Patrimoniale Centre Anjou : Cabaret O. De Guillebon

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

La pose de splits en façade sur console ou en toiture visible depuis l'espace public est interdite



Exemple de positionnement des paraboles et antennes pour réduire leur impact visuel



Illustrations Mairie de Saint-Cyprien Paroisses-Orientales source : Etude Patrimoine centre Anjou : Cabinet O. De Guillebon

ZONE UA

Dans le cas de mur bahut bas surmonté d'un grillage ou d'une clôture complémentaire les matériaux employés ne seront ni blancs ni beige, et les teintes des matériaux en bois seront foncées. On privilégiera les matériaux traditionnels sobres aux géométries droites, l'acier neutre ou corten (aspect rouille) aspect se mariant aussi bien à un langage traditionnel ou moderne.

Les enseignes et pré-enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Les climatiseurs, Pompes à chaleur

Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur la ou les **façade(s)** visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique ou architecturale les appareils de climatisation doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les **façades** et être protégés si nécessaire par une grille à lames horizontales de même couleur que la **façade**. Cette prescription ne s'applique pas en situation de **façade** arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Les paraboles

L'installation de paraboles est autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. Leur couleur (parabole, support ainsi que les câbles) devra être similaire à celle de la **façade** sur laquelle ils prennent appui (pour atténuer leur impact visuel, le blanc est à éviter (elles peuvent être peintes); le gris ou les couleurs foncées lui sont préférables).

Les antennes

Elles seront placées de préférence sous le toit. En cas d'impossibilité, les placer sur le pan de toiture le moins visible depuis l'espace public. Une seule antenne râteau et / ou parabolique est acceptée par immeuble ; dans les copropriétés les antennes individuelles sont remplacées par une antenne collective.

Les équipements d'extraction d'air

Ces éléments pour les cuisines de bars ou de restaurants devront faire l'objet d'un projet justifiant leur intégration dans l'architecture des toitures (modèle, localisation, hauteur, couleur, habillage...).

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UA

Les énergies renouvelables / Performance énergétique des constructions

- Dans l'objectif de préserver la valeur patrimoniale du centre ancien et en conformité avec l'étude patrimoniale réalisée par le Cabinet O. De Guillebon, les éoliennes sont interdites dans la zone.
- Les autres dispositifs de production d'énergies doivent s'intégrer dans la composition générale et l'architecture du bâti. Ils ne doivent pas être placés en bas de pente, (préservation de la rive On respectera un retrait minimum de l'ordre de 80cm depuis l'**égout**), et ne pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils doivent suivre la pente du toit et ne pas dépasser la hauteur fixée.
- Des adaptations des principes généraux pourront être acceptées dans le cas d'une architecture solaire, bioclimatique ou environnementale participant à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UA

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 : Pour s'inscrire dans cette démarche :

- se référer au mini-guide publié par les CAUE « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon » et plus particulièrement à ceux identifiés pour le littoral et la plaine.
- Dans le cadre d'un programme de logements d'ensemble et pour promouvoir l'utilisation de végétaux d'origine locale, et le maintien d'une certaine biodiversité, les espèces végétales pourront bénéficier du label « végétal local zone méditerranéenne ».

Les espaces communs ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantés d'un arbre au moins par 50 m² de terrain (le calcul du nombre d'arbres à planter se fait par tranche entamée). Les essences utilisées doivent correspondre à des plantes ou arbustes locaux (1).

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

D. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

A l'exception des stationnements destinés aux personnes à mobilité réduite, le dimensionnement minimum des places sera d'une largeur de 2.5m et d'une longueur de 5m.

Il doit être aménagé ou maintenu :

- ▶ Habitation :
 - Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par unité de logement.
 - Pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions de l'article L151-34 du code l'urbanisme qui sont applicables.
- ▶ Commerces et activités de service :
 - Pour les entreprises artisanales ou commerciales : au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de vente.
 - Pour les hôtels : au moins une place de stationnement par chambre.
 - Pour les restaurants : une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, la règle la plus contraignante s'applique.
- ▶ Equipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités du secteur secondaire ou tertiaire :
 - Pour les bureaux : une place de stationnement pour 20m² de **surface de plancher**
- ▶ Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou de la réfection des existantes (**voiries...**), le génie civil devra inclure des bornes d'approvisionnement pour permettre le rechargement des véhicules propres ainsi que les places de stationnement associées.
- ▶ Dans le cadre d'un projet portant sur une unité foncière avec des destinations différentes la mutualisation des stationnements est possible. Dans ce cas, c'est la destination la plus contraignante qui détermine le nombre de places à réaliser.
- ▶ Dans tous les cas, le nombre et le positionnement des stationnements devront être adaptés à la ou aux destination(s) du projet.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UA

Stationnement des vélos

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et protégés des intempéries (à minima couverts et sécurisés).

Il doit être aménagé pour les constructions nouvelles et dans les espaces privés des immeubles :

Pour les constructions à usage principal d'habitation et groupant au moins deux logements : il sera créé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit avoir une superficie minimale de 3 m² et de 1.5m² minimum pour tous logements supplémentaires. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les constructions à usage principal de bureaux, il sera créé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit avoir une superficie représentant 1,5 % de la **surface de plancher** avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

III. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Voirie

Conditions de desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Lors de la réalisation de voies nouvelles, celles-ci doivent obligatoirement comporter des pistes cyclables et des cheminements piétons aux normes en vigueur (PMR...), afin de renforcer les liaisons inter quartiers et desservir des espaces ou des équipements publics.
- Lors de la réalisation de voies nouvelles en impasse, celles-ci doivent comporter à leur extrémité une palette de retournement. Lorsque l'impasse est située en **limite séparative**, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

2. Accès

Conditions d'accès

Dans tous les cas, les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité.

- pour être constructible, un terrain doit comporter un **accès** (automobile) à une **voie publique** ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des **accès** doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des **accès** réservés aux piétons, indépendants des **accès** des véhicules. Ces **accès** pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service instructeur et le service gestionnaire.

2. Assainissement

Le réseau est de type séparatif. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service gestionnaire.

Les **piscines** ne pourront pas être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les **piscines** ne pourront pas être raccordées au réseau collectif pluvial.

4. Energie

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou de la réfection des existantes (voiries...), le génie civil devra inclure des bornes pour permettre le rechargement des véhicules propres ainsi que les places de stationnement associées.

Tous les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...) doivent être établis en souterrain.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UA

5. Communication

Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (**voiries...**), le génie civil devra inclure des tabourets, des chambres et des fourreaux pour permettre le passage des lignes de communications électroniques à très haut débit et ainsi assurer le raccordement des opérations d'aménagement et des constructions au réseau de fibre optique lorsque celui-ci sera mis en place.

Tous les réseaux de communication doivent être établis en souterrain.

6. Collecte des déchets

Tout programme de logements pourra être concerné par une collecte d'apport volontaire en ordures ménagères résiduelles et en déchets ménagers recyclables vers des containers (enterrés ou semi-enterrés). Le porteur de projet devra prendre l'attache du service gestionnaire pour déterminer le positionnement, le dimensionnement ainsi que le modèle de container à mettre en place.

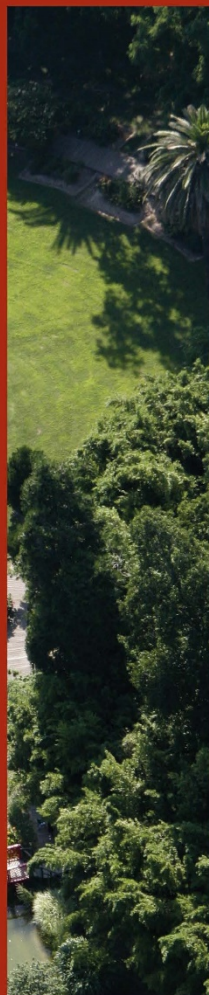
NUANCIER TEINTES FACADES CENTRE ANCIEN SAINT CYPRIEN - ref: les minerales VIERO de TOLLENS -

					
2488	0803	3491	3487	3680	3904
					
3496	3466	3465			
					
2485	2471	3860	3476	3571	
					
3760	3484	3482	3483	3762	3481

Document à jour de la
modification n°1
du 25/04/2024

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME
Commune de
Saint-Cyprien



Règlement pièces écrites N°4b

Règlement zone **UB**
Secteurs denses (Collectifs)

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Chaque zone du Plan Local d'Urbanisme possède son propre règlement. Pour connaître la zone où se situe votre parcelle, vous devez vous référer au plan de zonage du PLU.

Le règlement de chaque zone est structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- ▶ **Où et que puis-je construire ?**
destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- ▶ **Comment j'insère ma construction dans son environnement ?** les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères,
- ▶ **Comment je me raccorde aux réseaux ?** les équipements et les réseaux.

REGLEMENT ZONE UB

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Il s'agit d'une zone d'habitat dense (essentiellement collectif).

Elle comprend le secteur UBa faisant l'objet d'un projet de requalification urbaine.

Elle comprend cinq secteurs :

- ▶ Le sous-secteur UBa qui présente une **hauteur** différente du reste de la zone UB ;
- ▶ Le sous-secteur UBb qui présente une **hauteur** différente du reste de la zone UB ;
- ▶ Le sous-secteur UBc qui présente une **hauteur** différente du reste de la zone UB ;
- ▶ Le sous-secteur UBd qui présente une **hauteur** différente du reste de la zone UB ;
- ▶ Le sous-secteur UBe qui présente une **hauteur** différente du reste de la zone UB.

Les destinations et sous-destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfèrera à l'une de ces destinations :

- ▶ 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.
- ▶ Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
 - salles d'art et de spectacles ;
 - équipements sportifs ;
 - autres équipements recevant du public.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UB

- ▶ autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - entrepôt ;
 - bureau ;
 - centre de congrès et d'exposition.

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

1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- ▶ Les constructions destinées à l'entrepôt, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou le changement de destination vers ces destinations, à l'exception de celles prévues au 2 (en page suivante).
- ▶ Dans les secteurs UBc et UBd limitrophes de l'impasse Donizetti, les constructions nouvelles qui seraient exposées à un aléa très fort et pourraient aggraver la situation alentour en limitant la section d'écoulement sont interdites. Seules les extensions mesurées des constructions existantes peuvent être envisagées sous conditions et sous réserve d'en diminuer la vulnérabilité.
- ▶ Les **installations classées pour la protection de l'environnement** à l'exception de celles prévues au 2 (en page suivante).
- ▶ Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévus au 2 (en page suivante).
- ▶ L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- ▶ La construction et l'**extension** de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- ▶ Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées, des bateaux.
- ▶ Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- ▶ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- ▶ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UB

2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

► Constructions destinées à l'artisanat

Les constructions destinées à l'artisanat dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage (sécurité, nuisances auditives, olfactives...). La réhabilitation, l'**extension** et / ou la surélévation de **constructions existantes**.

► Constructions destinées à l'entrepôt

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation mesurées d'entrepôts existants (dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU).

► Les affouillements et exhaussements de sol visés au code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

► Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

► En UBa pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion, seuls les étages R+1 et plus pourront accueillir la destination habitation définie par le Code de l'Urbanisme (stationnement,...).

Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

► Installations classées

- La modernisation des **installations classées** existantes, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur situation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur implantation.
- Les nouvelles **installations classées** soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur situation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur implantation.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

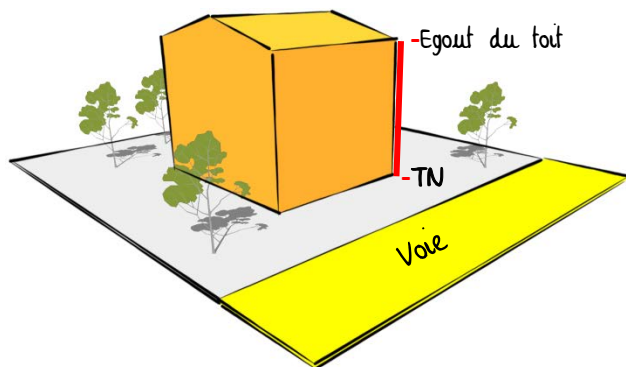
ZONE UB

C. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

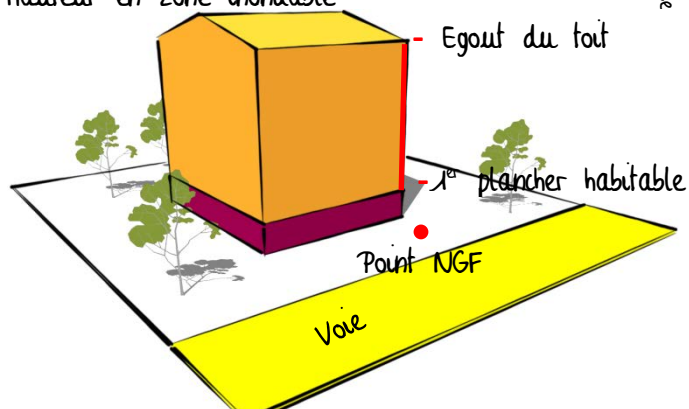
Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements comportant plus de 3000 m² de **surface de plancher**, il devra être réalisé une part minimale de logements locatifs sociaux équivalente à 20% de l'offre totale.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

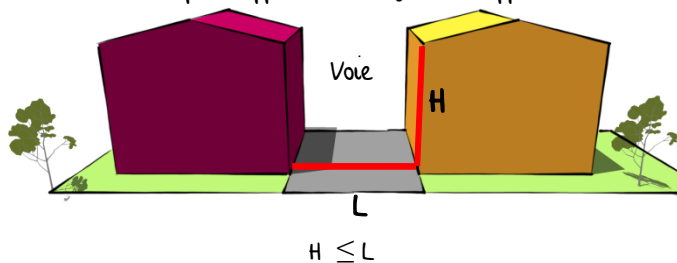
Hauteur de la hauteur se référer au lexique



Hauteur en zone inondable



Hauteur relative par rapport à l'alignement opposé



Illustrations Maire de Saint-Cyprien Pyrénées-Océ

ZONE UB

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. VOLUMETRIE

Hauteur relative

Lorsque le **bâtiment** est édifié en bordure de **voie publique**, la **hauteur** de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du **bâtiment** et tout point de l'**alignement** opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la **hauteur** ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la **hauteur** de ses voisins.

Hauteur

La **hauteur** de toute construction (à l'**égout**) ne peut excéder :

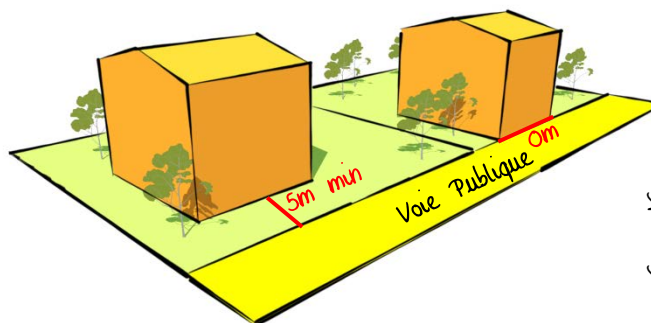
- dans le secteur UBa : 26 m sauf dans la limite de 5% de l'emprise au sol (sur la totalité du secteur objet du projet de requalification) où la hauteur maximale pourra être dépassée dans le cadre de projet de requalification.
- dans le secteur UBb : 16 m
- dans le secteur UBc : 14.50 m
- dans le secteur UBd : 12 m
- dans le secteur UBe : 12.50 m

Dans le cas de « dents creuses »

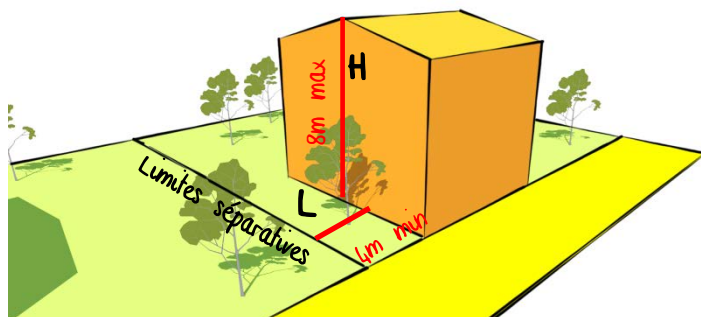
La **hauteur** admise devra tenir compte de celle de la construction la plus haute située sur les terrains directement limitrophes sans toutefois pouvoir dépasser les limites définies au précédent paragraphe. Cette même règle s'applique à toute surélévation.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Implantation par rapport aux emprises publiques



Implantation par rapport aux limites séparatives



Illustrations Maire de Saint-Cyprien Pyrénées-Orientales

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées, soit à l'**alignement**, soit en arrière de l'**alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance minimale de 5 mètres. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées pour tenir compte de l'implantation des constructions sur les terrains mitoyens. Pour les secteurs limitrophes du plan d'eau de la lagune, les constructions doivent être édifiées en arrière de la promenade piétonne prévue ou existante le long des berges à une distance de minimale de 2 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ▶ La distance comptée horizontalement de tout point d'un **bâtiment** au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).
- ▶ Des conditions différentes peuvent être acceptées pour tenir compte de l'implantation des constructions sur les terrains mitoyens.

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

- ▶ Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des **hauteurs** des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L \geq H + H'/2$).

3. CAS PARTICULIERS VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

Constructions existantes avant l'approbation du PLU

Hauteur :

Dans le cas d'un projet portant sur une **construction existante** dont la **hauteur** dépasse les limites issues de l'application de la partie précédente volumétrie ; les **extensions** sont permises sans pouvoir excéder la **hauteur** de la **construction existante** avant travaux.

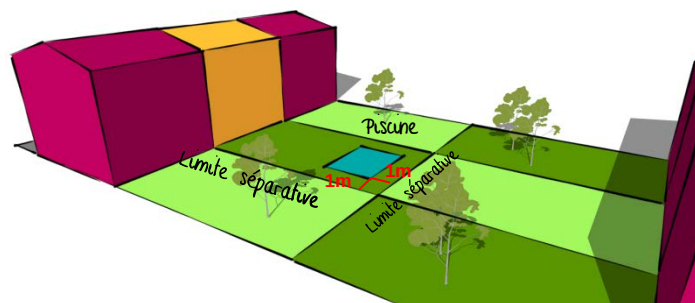
Implantation :

L'**extension** peut être réalisée en conservant le même recul que la construction avant travaux par rapport aux limites publiques et séparatives.

Dans le cadre de travaux d'isolation des constructions par l'extérieur ou de la mise en place d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, un débord de 30 cm maximum à l'intérieur des prospectifs relatifs aux limites publiques et séparatives peut être autorisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions implantées à l'**alignement**.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Implantation des piscines



Les copropriétés :

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour tenir compte de l'implantation des constructions de la copropriété.

Piscines

Emprises publiques et limites séparatives :

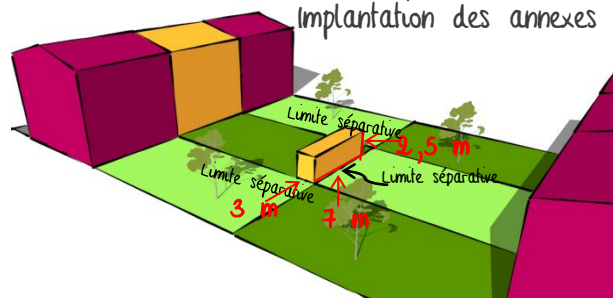
Les **piscines** non couvertes sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum par rapport aux voies publiques ou privées à usage public, aux emprises publiques et aux limites **séparatives**.

Les constructions annexes de faibles dimensions

Une seule construction à usage d'**annexe** par logement et sous réserve de :

- ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur.
- présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec la construction principale (forme, couleurs, matériaux).
- s'implanter à 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.
- d'être édifiées sur les limites séparatives si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :
 - ▶ ne pas dépasser 2.50 m de hauteur depuis le terrain naturel,
 - ▶ ni plus de 7m sur une même limite sans pour autant excéder 10 m de longueurs cumulées sur les limites séparatives,
 - ▶ 20 m² de surface de façade sur les limites séparatives,
 - ▶ ne pas servir d'habitation.

Implantation des annexes



Illustrations Maire de Saint-Cyprien Pyrénées-Orientales

Les parcs de stationnement

Les parcs de stationnement associés à des bâtiments économiques ou à des immeubles collectifs représentant plus de 5 places de stationnement groupées peuvent supporter des ombrières. Celles-ci s'affranchissent des règles d'implantation précédemment édictées. Leur hauteur est limitée à 3.00m hors tout.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UB

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Hauteur :

La **hauteur** des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 12 m.

Implantation :

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m² maximum et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. PRINCIPES GENERAUX

- ▶ Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'**épannelage** des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.
- ▶ Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du **bâtiment** proprement dit, les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture solaire, bioclimatique, ou contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

2. SOLUTIONS DE BASE

TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures terrasses sont autorisées. Pour les constructions nouvelles et hors cas de toiture terrasse, la pente est comprise entre 25 % et 33 % et perpendiculaire principalement à l'axe de la voie. Les toitures seront couvertes de tuiles canal de terre cuite de couleur claire et de teinte vieillie, ou similaires. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.

L'emploi de matériaux en verre est autorisé pour la couverture des puits de lumière et autorisé dans la limite d'1/3 de la couverture des vérandas.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, lorsqu'il s'agit de travaux d'**extension** sur une **construction existante** à la date d'approbation du présent PLU, la pente de l'**extension** peut être réalisée en conservant la même inclinaison que la **construction existante**.

Les souches de cheminées sont implantées à 3.00 m minimum en retrait de la **façade**. Elles sont de volumétrie simple et de proportions harmonieuses ; les chapeaux de couverture sont intégrés au volume des souches ; les conduits sont interdits en **applique** sur les **façades**.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UB

FACADES

Le blanc est autorisé seules sont interdites les couleurs violentes ou criardes.

CLOTURES

Hors zone inondable, les **clôtures** ne doivent pas excéder 1,60m de hauteur en limite avec l'espace public et 2m en limites séparatives.

Dans les secteurs situés en zone inondable :

- Les clôtures doivent présenter une perméabilité minimale de 80 %. Elles doivent être constituées d'un grillage, éventuellement établies au-dessus d'un mur bahut dont la saillie sur le terrain naturel sera limitée à 20 cm. Les clôtures ne doivent pas excéder 2m de hauteur totale (grillage + mur bahut).
- Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive (voir partie suivante traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions pour le choix des essences).
- Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffret, etc.) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets ne doivent pas dépasser une longueur totale de 3m sans pouvoir excéder 2m de hauteur.

Enseignes et pré-enseignes

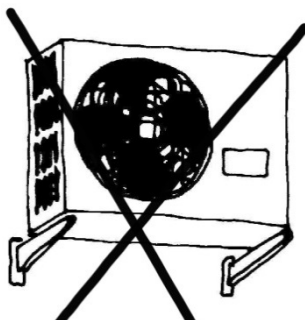
Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

En secteur UBa une typologie ayant été définie, il sera nécessaire de se rapprocher de l'autorité compétente.

Climatiseurs, Pompes à chaleur

Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur la ou les **façade(s)** donnant sur la **voie publique**. En cas d'impossibilité technique ou architecturale les appareils de climatisation doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les **façades** et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la **façade**. Cette prescription ne s'applique pas en situation de **façade** arrière ou totalement cachée de l'espace public.

La pose de splits en façade sur console ou en toiture visible depuis l'espace public est interdite



Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UB

Paraboles

L'installation de paraboles est autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. Leur couleur (parabole, support ainsi que les câbles) devra être similaire à celle de la **façade** sur laquelle ils prennent appui. Dans les copropriétés les paraboles individuelles sont remplacées par une parabole collective

Antennes

Elles seront sur le pan de toiture le moins visible depuis l'espace public. Une seule antenne râteau et / ou parabolique est acceptée par immeuble ; dans les copropriétés les antennes individuelles sont remplacées par une antenne collective.

Parc de stationnement collectif

Les parcs de stationnement associés à des bâtiments économiques ou à des immeubles collectifs représentant plus de 5 places de stationnements groupées peuvent comporter des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent supporter des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage. Ces ombrières peuvent supporter des procédés de production d'énergies renouvelables. Leur toiture est plane ou avec une légère monopente. Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Energies renouvelables / Performance énergétique des constructions

- Les dispositifs de production d'énergies doivent s'intégrer dans la composition générale et l'architecture du bâti. Ils ne doivent pas être placés en bas de pente, (préservation de la rive) et ils doivent suivre la pente du toit.
- Des adaptations des principes généraux pourront être acceptées dans le cas d'une architecture solaire, bioclimatique ou environnementale participant à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

1 : Pour s'inscrire dans cette démarche :

- se référer au mini-guide publié par les CAUE « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon » et plus particulièrement à ceux identifiés pour le littoral et la plaine.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble et pour promouvoir l'utilisation de végétaux d'origine locale, et le maintien d'une certaine biodiversité, les espèces végétales pourront bénéficier du label « végétal local zone méditerranéenne ».

ZONE UB

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces communs ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées d'un arbre au moins par 50 m² de terrain (le calcul du nombre d'arbre à planter se fait par tranche entamée). Les essences utilisées doivent correspondre à des plantes ou arbustes locaux (1).

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

D. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

A l'exception des stationnements destinés aux personnes à mobilité réduite, le dimensionnement minimum des places sera d'une largeur de 2.5m et d'une longueur de 5m.

Il doit être aménagé ou maintenu :

- ▶ Habitation :
 - Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par unité de logement.
 - Pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions de l'article L151-34 du code l'urbanisme qui sont applicables.
- ▶ Commerces et activités de service :
 - Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de salle de restaurant.
 - Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, la règle la plus contraignante s'applique.
 - Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente ou d'atelier. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- ▶ Equipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de **Surface de Plancher** (SDP).
 - Pour les maisons de retraite, les résidences pour personnes âgées, les maisons de repos et de convalescence : 25 places de stationnement ou de garage pour 50 résidents.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UB

- ▶ Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (**voiries...**), le génie civil devra inclure des bornes d'approvisionnement pour permettre le rechargement des véhicules propres ainsi que les places de stationnement associées.
- ▶ En secteur UBa, sauf impossibilité technique, les stationnements privatifs devront être réalisés dans le volume bâti.
- ▶ Dans le cadre d'un projet portant sur une unité foncière avec des destinations différentes, la mutualisation des stationnements est possible. Dans ce cas, c'est la destination la plus contraignante qui détermine le nombre de places à réaliser.
- ▶ Dans tous les cas, le nombre et le positionnement des stationnements devront être adaptés à la ou aux destination(s) du projet.

Stationnement des vélos

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et protégés des intempéries (à minima couverts et sécurisés).

Il doit être aménagé pour les constructions nouvelles et dans les espaces privés des immeubles :

Pour les constructions à usage principal d'habitation et groupant au moins deux logements, il sera créé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit avoir une superficie 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les constructions à usage principal de bureaux, il sera créé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit avoir une superficie représentant 1,5 % de la **surface de plancher** avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

III. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. VOIRIE

Conditions de desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Lors de la réalisation de voies nouvelles, celles-ci doivent obligatoirement comporter des pistes cyclables et des cheminements piétons aux normes en vigueur (PMR...), afin de renforcer les liaisons inter quartiers et desservir des espaces ou des équipements publics.
- Lors de la réalisation de voies nouvelles en impasse, celles-ci doivent comporter à leur extrémité une palette de retournement. Lorsque l'impasse est située en **limite séparative**, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

2. Accès

Conditions d'accès

Dans tous les cas, ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité.

- pour être constructible, un terrain doit comporter un **accès** (automobile) à une **voie publique** ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des **accès** doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des **accès** réservés aux piétons, indépendants des **accès** des véhicules. Ces **accès** pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service instructeur et le service gestionnaire.

2. ASSAINISSEMENT

Le réseau est de type séparatif. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service gestionnaire.

Les **piscines** ne pourront pas être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les **piscines** ne pourront pas être raccordées au réseau collectif pluvial.

4. ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (**voiries...**), le génie civil devra inclure des bornes pour permettre le rechargement des véhicules propres ainsi que les places de stationnement associées.

Tous les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...) doivent être établis en souterrain.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UB

5. COMMUNICATIONS

Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (**voiries...**), le génie civil devra inclure des tabourets, des chambres et des fourreaux pour permettre le passage des lignes de communications électroniques à très haut débit et ainsi assurer le raccordement des opérations d'aménagement et des constructions au réseau de fibre optique lorsque celui-ci sera mis en place.

Tous les réseaux de communication doivent être établis en souterrain.

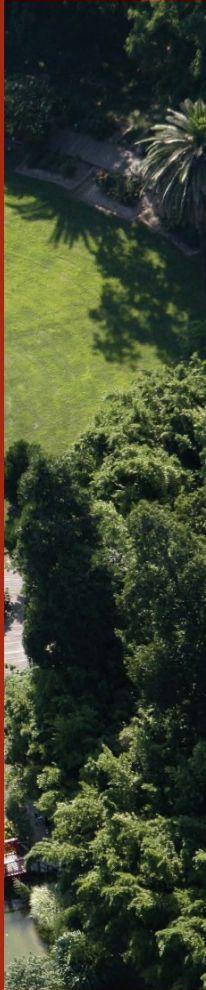
6. COLLECTE DES DECHETS

Tout programme de logements pourra être concerné par une collecte d'apport volontaire en ordures ménagères résiduelles et en déchets ménagers recyclables vers des containers (enterrés ou semi-enterrés). Le porteur de projet devra prendre l'attache du service gestionnaire pour déterminer le positionnement, le dimensionnement ainsi que le modèle de container à mettre en place.

Document à jour de la
modification n°1
du 25/04/2024

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME
Commune de
Saint-Cyprien



Règlement pièces écrites N°4b

Règlement zone **UC**

*Tissus Mixtes
(Maisons individuelles,
co-propriété horizontale...)*

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Chaque zone du Plan Local d'Urbanisme possède son propre règlement. Pour connaître la zone où se situe votre parcelle, vous devez vous référer au plan de zonage du PLU.

Le règlement de chaque zone est structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- **Où et que puis-je construire ?** destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- **Comment j'insère ma construction dans son environnement ?** les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères,
- **Comment je me raccorde aux réseaux ?** les équipements et les réseaux.

Le Règlement de la Zone UC

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

La zone UC correspond à une zone d'habitat aéré (essentiellement habitat individuel). Dans cette zone, le groupement des habitations, des commerces et activités de service qui sont le complément naturel de l'habitation doit être maintenu, développé ou créé.

La zone UC est déjà fortement occupée par des constructions individuelles ou groupées.

Les secteurs UCa et UCc correspondent à un secteur d'habitat individuel plus spécialement protégé.

Le secteur UCb correspond aux groupes d'habitations existants sur le secteur Plage Nord. Le

Le secteur UCd correspond à l'île de la Lagune et à l'ancien camping des mûriers et est destiné à être aménagé à court terme dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur UCe correspond à une zone de commerces de proximité.

Le secteur UCf correspond à une dent creuse située à l'interface avec Latour-Bas-Elne. Celle-ci bénéficie d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Le secteur UCg correspond à la Vigie et à un périmètre de l'ancienne ZAC.

Le secteur UCs correspond à un secteur médical et paramédical à la Prade.

Les destinations et sous-destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se référera à l'une de ces destinations :

- Habitation :
 - logement ;
 - hébergement.
- Commerce et activités de service :
 - Artisanat et commerce de détail ;
 - restauration ;
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - hébergement hôtelier et touristique ;
 - cinéma.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UC

- ▶ Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - 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 :
 - entrepôt ;
 - bureau.

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

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

- ▶ Les constructions destinées à l'entrepôt, l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou le changement de destination vers ces destinations, à l'exception de celles prévues au 2 (en page suivante).
- ▶ Les **installations classées pour la protection de l'environnement** à l'exception de celles prévues au 2 (en page suivante).
- ▶ Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévus au 2 (en page suivante).
- ▶ L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- ▶ La construction et l'**extension** de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- ▶ Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées, des bateaux.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UC

- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.

2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions spéciales

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

► Constructions destinées à l'artisanat

Les constructions destinées à l'artisanat dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage (sécurité, nuisances auditives, olfactives...). La réhabilitation, l'**extension** et / ou la surélévation de **constructions existantes**.

► Constructions destinées à l'entrepôt

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation mesurée(s) d'entrepôts existants (dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU).

► Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

► Les affouillements et exhaussements de sol visés au code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

► Les éléments identifiés sur le plan de zonage

Les éléments identifiés en application de l'article L.151-19 et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17, R.421-17-1 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments identifiés en application de l'article L.151-16 confère partie suivante Mixité Fonctionnelle et Sociale.

Les éléments identifiés en application de l'article L.151-23 qui correspondent à des terrains cultivés nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UC

Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

► Installations classées

- La modernisation des **installations classées** existantes, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur situation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur implantation.
- Les nouvelles **installations classées** soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur situation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur implantation.

► Protection des ressources naturelles

- Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

C. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

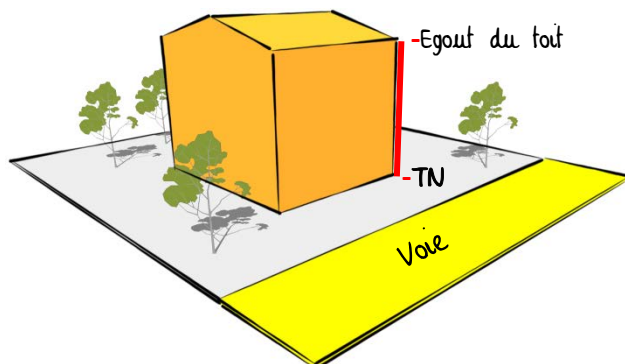
Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements comportant plus de 3000 m² de **surface de plancher**, il devra être réalisé une part minimale de logements locatifs sociaux équivalente à 20% de l'offre totale.

Dans l'objectif de protéger les commerces et favoriser la diversité commerciale (commerce de détail, et de proximité), le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux et/ou de services est interdit sur l'Avenue Roussillon et la rue Duhamel identifiées dans les documents graphiques. Les réhabilitations le long de ces axes pourront prévoir la création de surface commerciale et/ou de services en rez-de-chaussée.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

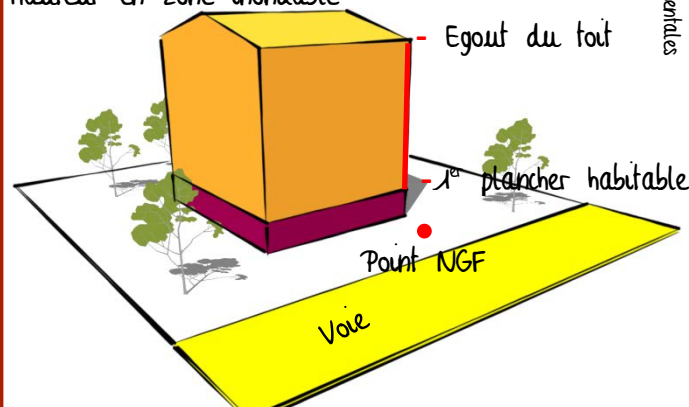
Pour la définition
de la hauteur se référer au lexique

Hauteur

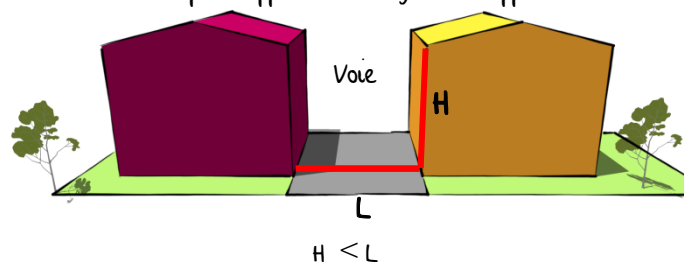


Illustrations Maire de Saint-Cyprien Prétérés-Orientales

Hauteur en zone inondable



Hauteur relative par rapport à l'alignement opposé



II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE UC

A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Volumétrie

Hauteur relative et largeur de voie

Lorsque le **bâtiment** est édifié en bordure de **voie publique**, la **hauteur** de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du **bâtiment** et tout point de l'**alignement** opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Il pourra être dérogé à ce principe exclusivement pour les cas suivants :

- ▶ Si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la **hauteur** ci-dessous définie, l'immeuble à construire peut atteindre la **hauteur** de ses voisins.
- ▶ En zone inondable pour des raisons de sécurité : si les règles précédentes rendent impossible la réalisation d'un espace refuge. Il sera possible d'y déroger pour réaliser un seul et unique niveau supplémentaire d'une surface maximale de 20m². Ceci devra faire l'objet d'un dossier particulièrement étayé où figureront entre autres les hauteurs des planchers existants ainsi que les côtes des plus hautes eaux connues.

Hauteur

Se référer au lexique pour connaître les modalités de mesure de la **hauteur** :

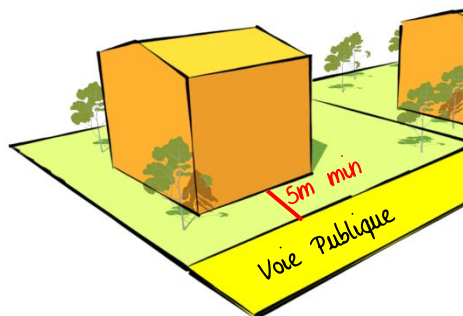
- dans le secteur UC : 8.50 m
- dans le secteur UCa : 7 m
- dans le secteur UCb : 7 m
- dans le secteur UCc : 8.50 m
- dans le secteur UCd1 : 7 m
- dans le secteur UCd et UCd2 : 9 m
- dans le secteur UCe : 8.50 m
- dans le secteur UCf : 11.50 m
- dans le secteur UG : 8.50 m et dans le secteur UCs : 8.50 m

2. Emprise au sol

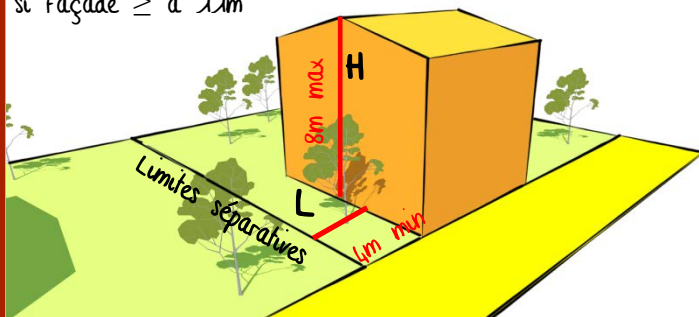
UC, UCs – Néant UCa – 10 % UCb – 30 % UCc – 40 % UCd1 et UCd2 20% UCe 15%

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Implantation par rapport aux emprises publiques



Implantation par rapport aux limites séparatives
si façade $\geq$ à 11m



Illustrations Maire de Saint-Cyprien Pyrénées-Orientales

3. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'**alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance minimum de 5 mètres. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées pour tenir compte de l'implantation des constructions sur les terrains mitoyens. Pour les secteurs limitrophes du plan d'eau de la lagune, les constructions doivent être édifiées en arrière de la promenade piétonne prévue ou existante le long des berges à une distance de minimale de 2 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées :

- ▶ Soit sur la ou les limites séparatives pour les unités foncières dont la façade (comportant l'entrée principale) en front de rue est égale ou inférieure à 11m.
- ▶ Soit à une distance comptée horizontalement de tout point du **bâtiment** au point de la limite parcellaire le plus rapproché qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres $L \geq H/2$.
- ▶ Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées pour tenir compte de l'implantation des constructions sur les terrains mitoyens.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L \geq H + H'/2$).

4. Cas particuliers volumétrie et implantation

Constructions existantes avant l'approbation du PLU et sauf cas des copropriétés horizontales :

Hauteur :

Dans le cas d'un projet portant sur une **construction existante** dont la **hauteur** dépasse les limites issues de l'application de la partie précédente volumétrie : les **extensions** et surélévations sont permises sans pouvoir excéder la **hauteur** de la **construction existante** avant travaux.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UC

Implantation :

En cas d'**extension** d'une construction existante édifée dans la bande de 4m, l'**extension** pourra être réalisée à l'intérieur de cette bande, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.

Dans le cadre de travaux d'isolation des constructions par l'extérieur ou de la mise en place d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, un débord de 30 cm maximum à l'intérieur des prospectifs relatifs aux limites publiques et séparatives peut être autorisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions implantées à l'**alignement**.

Les copropriétés horizontales :

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour tenir compte de l'implantation des constructions de la copropriété.

En cas de « dents creuses »

La hauteur admise devra tenir compte de celle de la construction la plus haute située sur les terrains directement limitrophes sans toutefois pouvoir dépasser les limites définies au 1. Volumétrie. Cette même règle s'applique à toute surélévation.

Piscines

Emprises publiques et limites séparatives :

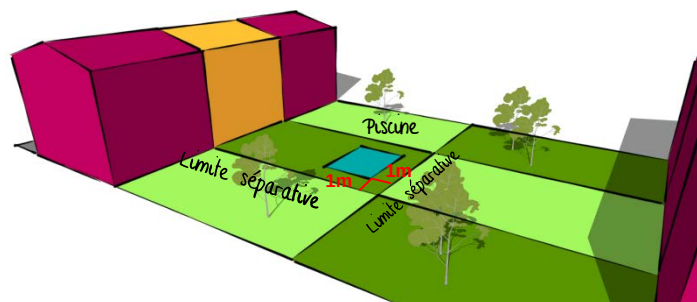
Les **piscines** non couvertes sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum par rapport aux voies publiques ou privées à usage public, aux emprises publiques et aux **limites séparatives**.

Abris pour voiture

Qu'ils soient accolés ou non à la construction principale, ils sont au moins clos sur 2 de leurs côtés. Ils peuvent être implantés sur une limite latérale et/ou sur la limite constituant le front de rue pour cela leur implantation est admise dans la zone de recul minimal avec les voies. Ils ne peuvent pas dépasser 3.50m de hauteur hors tout et une emprise de 20m².

Illustrations Maire de Saint-Cyprien Pyrénées-Orientales

Implantation des piscines



Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UC

Les constructions annexes de faibles dimensions

Une seule construction à usage d'**annexe** par logement et sous réserve de :

- ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur ou la cote altimétrique imposé par les services Risques en zone inondable.
- présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec la construction principale (forme, couleurs, matériaux).
- s'implanter à 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.
- d'être édifiées sur les limites séparatives si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :
 - ▶ ne pas dépasser 2.50 m de hauteur depuis le terrain naturel ou la cote altimétrique imposé par les services Risques en zone inondable ;
 - ▶ ni plus de 7m sur une même limite sans pour autant excéder 10 m de longueurs cumulées sur les limites séparatives,
 - ▶ 20 m² de surface de façade sur les limites séparatives,
 - ▶ ne pas servir d'habitation.

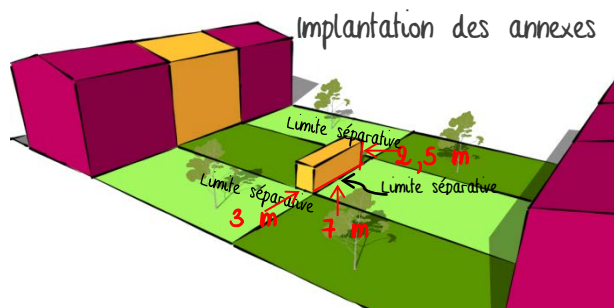
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Hauteur :

La **hauteur** des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 12 m.

Implantation :

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m² maximum et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Illustrations Maire de Saint-Cyprien Pyrénées-Orientales

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Principes généraux de l'aspect extérieur des constructions

- Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'**épannelage** des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.
- Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du **bâtiment** proprement dit, les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture solaire, bioclimatique, ou contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

2. Solutions de base

Toitures et couvertures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions nouvelles et hors cas de toiture terrasse, la pente est comprise entre 25 % et 35 % et le faitage sera parallèle à l'axe de la voie.

Les toitures seront couvertes de tuiles canal de terre cuite de couleur claire et de teinte vieillie, ou similaires. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.

Pour les **constructions existantes** à la date d'approbation du présent PLU et dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement et lorsqu'il s'agit de travaux d'**extension**, la pente de l'**extension** peut être réalisée en conservant la même inclinaison que la **construction existante**.

L'emploi de matériaux en verre est autorisé pour la couverture des puits de lumière et autorisé dans la limite d'1/3 de la couverture des vérandas.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UC

Les souches de cheminées

Les souches de cheminées sont implantées à 3.00 m minimum en retrait des **façades**. Elles sont de volumétrie simple et de proportions harmonieuses ; les chapeaux de couverture sont intégrés au volume des souches ; les conduits sont interdits en **applique** sur les **façades**.

Façades

Pour les secteurs identifiés au titre du L151-19 et à l'exception du quartier des pêcheurs, l'emploi du blanc en façade est obligatoire pour s'inscrire dans la couleur originale. Pour les autres secteurs UC l'emploi du blanc est autorisé seules sont interdites les couleurs violentes ou criardes.

Fermetures

Dans les secteurs identifiés au titre du L151-19 sur le plan de zonage, les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction et non visibles depuis l'extérieur, ces volets devront se situer en fond de baie. Dans le cas de la mise en place de volets roulants, les volets bois devront être maintenus et leur couleur devra reprendre les tonalités de la palette jointe.

Clôtures

Hors zone inondable, les **clôtures** ne doivent pas excéder 1,60m de hauteur en limite avec l'espace public et 2m en limites séparatives.

Dans les secteurs situés en zone inondable :

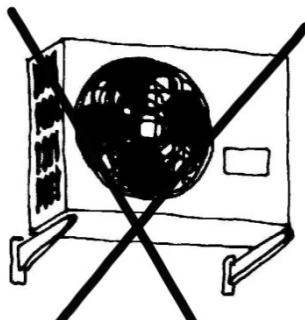
- Les clôtures doivent présenter une perméabilité minimale de 80 %. Elles doivent être constituées d'un grillage, éventuellement établies au-dessus d'un mur bahut dont la saillie sur le terrain naturel sera limitée à 20 cm. Les clôtures ne doivent pas excéder 2m de hauteur totale (grillage + mur bahut).
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive (voir partie suivante traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions pour le choix des essences).
- Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffret, etc.) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets ne doivent pas dépasser une longueur totale de 3m sans pouvoir excéder 2m de hauteur.

Enseignes et pré-enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

La pose de splits en façade sur console ou en toiture visible depuis l'espace public est interdite



ZONE UC

Climatiseurs, Pompes à chaleur

Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur la ou les **façade(s)** donnant sur la **voie publique**. En cas d'impossibilité technique ou architecturale les appareils de climatisation doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les **façades** et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la **façade**. Cette prescription ne s'applique pas en situation de **façade** arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Paraboles

L'installation de paraboles est autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. Leur couleur (parabole, support ainsi que les câbles) devra être similaire à celle de la **façade** sur laquelle ils prennent appui. Une seule parabole est acceptée par immeuble ; dans les copropriétés les antennes individuelles sont remplacées par une parabole collective.

Les Antennes

Elles seront sur le pan de toiture le moins visible depuis l'espace public. Une seule antenne râteau et / ou parabolique est acceptée par immeuble ; dans les copropriétés les antennes individuelles sont remplacées par une antenne collective.

Les équipements d'extraction d'air

Ces éléments pour les cuisines de bars ou de restaurants devront faire l'objet d'un projet justifiant leur intégration dans l'architecture des toitures (modèle, localisation, **hauteur**, couleur, habillage...).

Abris pour voiture

Leur toiture est plane ou avec une légère monopente. Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite pour cela ils doivent présenter un aspect métal dans les teintes grises suivantes RAL 7011-7012-7015-7016-7021.

Energies renouvelables / Performance énergétique des constructions

- Les dispositifs de production d'énergies doivent s'intégrer dans la composition générale et l'architecture du bâti. Ils ne doivent pas être placés en bas de pente, (préservation de la rive) et ils doivent être placés uniformément (pas en différentes plaques disparates sur le même, versant sauf contraintes techniques motivées) et suivre, la pente du toit.
- Des adaptations des principes généraux pourront être acceptées dans le cas d'une architecture solaire, bioclimatique ou environnementale participant à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

1 : Pour s'inscrire dans cette démarche :

- se référer au mini-guide publié par les CAUE « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon » et plus particulièrement à ceux identifiés pour le littoral et la plaine.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble et pour promouvoir l'utilisation de végétaux d'origine locale, et le maintien d'une certaine biodiversité, les espèces végétales pourront bénéficier du label « végétal local zone méditerranéenne ».

ZONE UC

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces communs ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantés d'un arbre au moins par 50 m² de terrain (le calcul du nombre d'arbres à planter se fait par tranche entamée). Les essences utilisées doivent correspondre à des plantes ou arbustes locaux (1).

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

D. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

A l'exception des stationnements destinés aux personnes à mobilité réduite, le dimensionnement minimum des places sera d'une largeur de 2.5m et d'une longueur de 5m.

Il doit être aménagé ou maintenu :

- ▶ Habitation
 - Pour les constructions à usage d'habitation : une place et demie de stationnement par logement.
 - Pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions de l'article L151-34 du code l'urbanisme qui sont applicables.
- ▶ Pour le secteur UCc il doit être aménagé par logement deux stationnements.
- ▶ Commerces et activités de service :
 - Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de salle de restaurant.
 - Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, la règle la plus contraignante s'applique.
 - Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente ou d'atelier. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- ▶ Equipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de **Surface de Plancher (SDP)**.
 - Pour les maisons de retraite, les résidences pour personnes âgées, les maisons de repos et de convalescence : 25 places de stationnement ou de garage pour 50 résidents.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UC

- Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...), le génie civil devra inclure des bornes d'approvisionnement pour permettre le rechargement des véhicules propres ainsi que les places de stationnement associées.
- Dans le cadre d'un projet portant sur une unité foncière avec des destinations différentes la mutualisation des stationnements est possible. Dans ce cas, c'est la destination la plus contraignante qui détermine le nombre de places à réaliser.
- Dans tous les cas, le nombre et le positionnement des stationnements devront être adaptés à la ou aux destination(s) du projet.

Stationnement des vélos

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et protégés des intempéries (à minima couverts et sécurisés).

Il doit être aménagé pour les constructions nouvelles et dans les espaces privés des immeubles :

- Pour les constructions à usage principal d'habitation et groupant au moins deux logements, il sera créé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit avoir une superficie de 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, il sera créé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit avoir une superficie représentant 1,5 % de la **surface de plancher** avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

III. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Voirie

Conditions de desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Lors de la réalisation de voies nouvelles, celles-ci doivent obligatoirement comporter des pistes cyclables et des cheminements piétons aux normes en vigueur (PMR...), afin de renforcer les liaisons inter quartiers et desservir des espaces ou des équipements publics.
- Lors de la réalisation de voies nouvelles en impasse, celles-ci doivent comporter à leur extrémité une palette de retournement. Lorsque l'impasse est située en **limite séparative**, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

2. Accès

Conditions d'accès

Dans tous les cas, ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité.

- pour être constructible, un terrain doit comporter un **accès** (automobile) à une **voie publique** ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des **accès** doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des **accès** réservés aux piétons, indépendants des **accès** des véhicules. Ces **accès** pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service instructeur et le service gestionnaire.

2. Assainissement

Le réseau est de type séparatif. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service gestionnaire.

Les piscines ne pourront pas être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les piscines ne pourront pas être raccordées au réseau collectif pluvial.

4. Energie

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (**voiries...**), le génie civil devra inclure des bornes pour permettre le rechargement des véhicules propres ainsi que les places de stationnement associées.

Tous les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...) doivent être établis en souterrain.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UC

5. Communication

Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (**voiries...**), le génie civil devra inclure des tabourets, des chambres et des fourreaux pour permettre le passage des lignes de communications électroniques à très haut débit et ainsi assurer le raccordement des opérations d'aménagement et des constructions au réseau de fibre optique lorsque celui-ci sera mis en place.

Tous les réseaux de communication doivent être établis en souterrain.

6. Collecte des déchets

Tout projet et programme de logements pourront être concernés par une collecte d'apport volontaire en ordures ménagères résiduelles et en déchets ménagers recyclables vers des containers (enterrés ou semi-enterrés). Le porteur de projet devra prendre l'attache du service gestionnaire pour déterminer le positionnement, le dimensionnement ainsi que le modèle de container à mettre en place.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UC

ZONE UC :Palette couleur des volets pour les quartiers identifiés au titre du L151-19 (non valable pour le quartier des pêcheurs) -

TEINTE RAL



Vert turquoise (RAL 6019)



Vert jaune (RAL 6018)



Bleu azur (RAL 5009)



Bleu d'eau (RAL 5021)



Vert menthe (RAL 6029)



Vert mai (RAL 6017)



Bleu Capri (RAL 5019)



Bleu turquoise (RAL 5016)



Vert signalisation (RAL 6024)



Vert pâle (RAL 6021)



Bleu pigeon (RAL 5014)



Turquoise menthe (RAL 6033)



Vert de sécurité (RAL 6032)



Vert blanc (RAL 6019)



Bleu pastel (RAL 5024)



Turquoise pastel (RAL 6034)



Bleu clair (RAL 5012)

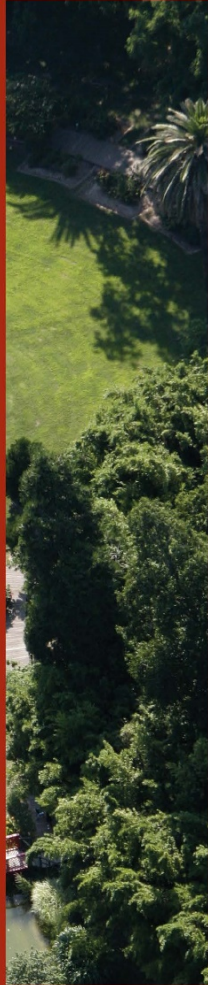


Vert clair (RAL 6027)

Document à jour de la
modification n°1
du 25/04/2024

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME
Commune de
Saint-Cyprien



Règlement pièces écrites N°4b

Règlement zone **UD**
*Equipements et équipements de
loisirs dans un contexte végétal*

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Chaque zone du Plan Local d'Urbanisme possède son propre règlement. Pour connaître la zone où se situe votre parcelle, vous devez vous référer au plan de zonage du PLU.

Le règlement de chaque zone est structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- ▶ **Où et que puis-je construire ?**
destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- ▶ **Comment j'insère ma construction dans son environnement ?** les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères,
- ▶ **Comment je me raccorde aux réseaux ?** les équipements et les réseaux.

ZONE UD

Le Règlement de la Zone UD

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Il s'agit d'une zone occupée par des services à caractère public dont les activités sont liées aux besoins socioculturels, sportifs, éducatifs, culturels... des collectivités.

Y sont autorisées les habitations qui sont le complément naturel de ces activités.

Les destinations et sous-destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfèrera à l'une de ces destinations :

- ▶ Habitation :
 - Logement (sous des conditions particulières) ;
 - hébergement.
- ▶ Commerce et activités de service :
 - restauration ;
- ▶ Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - 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 :
 - bureaux
 - centre de congrès et d'exposition.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UD

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

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol, sauf ceux indiqués à l'article 2 du présent règlement.

2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions spéciales

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- ▶ Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ... des établissements autorisés dans la zone.
- ▶ Les établissements sanitaires, sociaux, éducatifs ... à condition qu'ils ne soient pas destinés à l'habitat ou à l'hébergement permanent.
- ▶ Les établissements de sport, de loisirs, de détente... à condition qu'ils soient indispensables à une activité autorisée dans la zone.
- ▶ Les constructions, agrandissements, aménagements à condition qu'ils soient liés à des équipements publics.
- ▶ La construction de bureaux liés au caractère de la zone.
- ▶ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Installations classées

- La modernisation des **installations classées** existantes, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur situation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur implantation.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

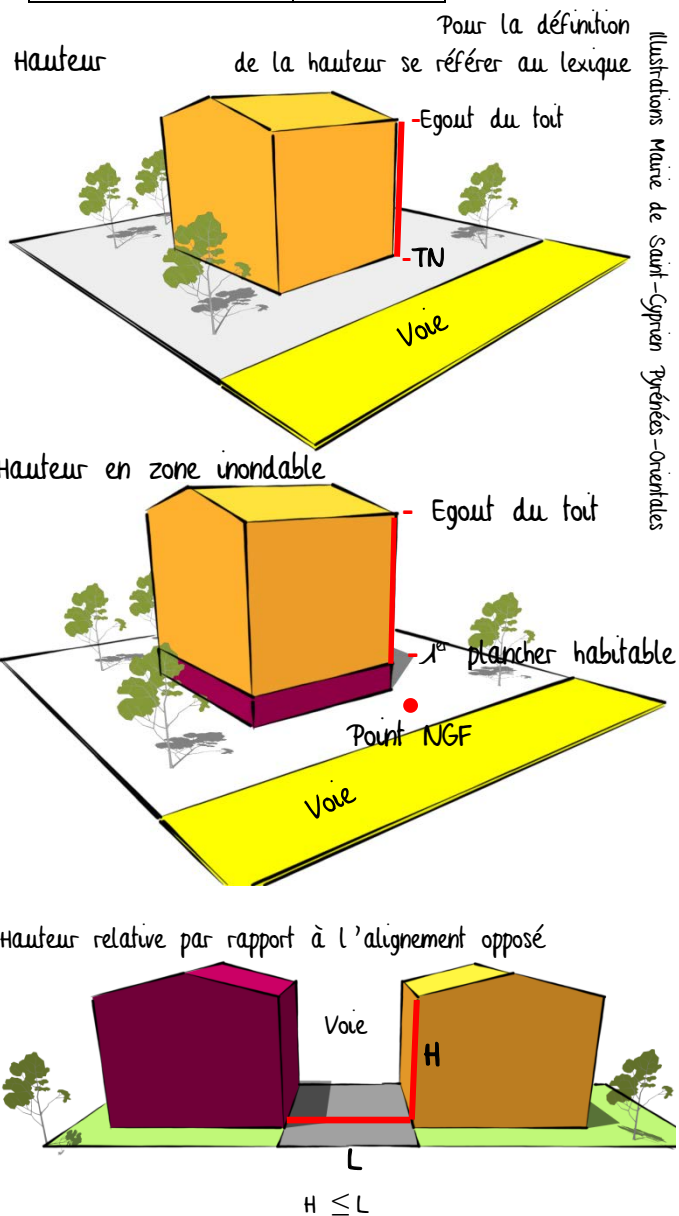
ZONE UD

- Les nouvelles **installations classées** soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur situation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur implantation.

C. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024



ZONE UD

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Volumétrie

Hauteur relative et largeur de voie

Lorsque le **bâtiment** est édifié en bordure de **voie publique**, la **hauteur** de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un **bâtiment** et tout point de l'**alignement** opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Hauteur

12.50 Mètres.

2. Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les **bâtiments** doivent être édifiés à 5 (cinq) mètres minimum de l'**alignement** du domaine public ou de celui qui s'y substitue en cas d'élargissement prévu.

En cas de **bâtiment** existant, les travaux visant à agrandir la superficie des locaux, doivent être conçus de façon à conserver un espace libre tendant à conserver ou à créer au maximum l'idée de prospect.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du **bâtiment** ne joignant pas la **limite séparative** doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

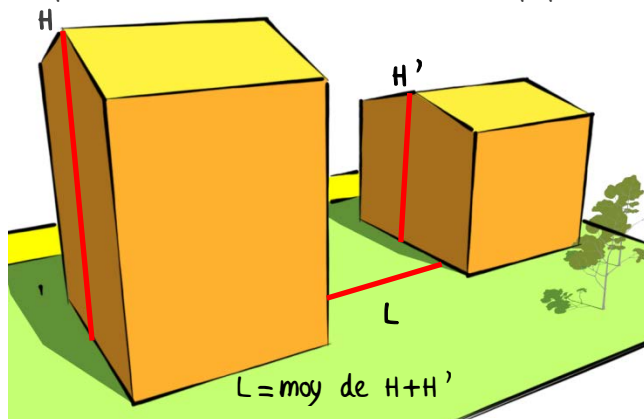
Des **bâtiments** jointifs peuvent être admis sur les limites séparatives si leur hauteur est sensiblement égale et dans le respect des autres dispositions du présent règlement de zone.

Des **bâtiments** nouveaux peuvent être adossés à des **bâtiments** existants sur fonds voisin.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UD

Implantation des constructions sur une même propriété



Illustrations Maire de Saint-Cyprien Prêtres-Orientales

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des **hauteurs** des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L \leq H + H'/2$).

3. Cas particuliers volumétrie et implantation

Constructions existantes avant l'approbation du PLU

Hauteur :

Dans le cas d'un projet portant sur une **construction existante** dont la **hauteur** dépasse les limites issues de l'application de la partie précédente volumétrie : les **extensions** sont permises sans pouvoir excéder la **hauteur** de la **construction existante** avant travaux.

Implantation :

L'**extension** peut être réalisée en conservant le même recul que la construction avant travaux par rapport aux limites publiques et séparatives.

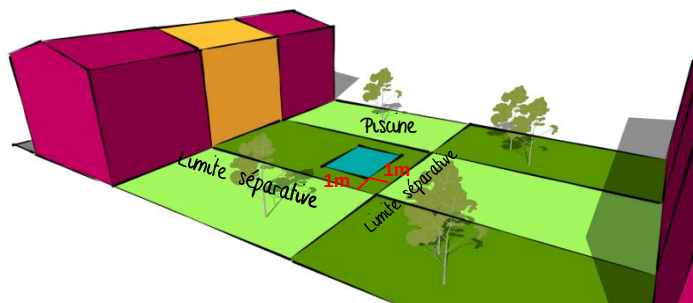
Dans le cadre de travaux d'isolation des constructions par l'extérieur ou de la mise en place d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, un débord de 30 cm maximum à l'intérieur des prospectifs relatifs aux limites publiques et séparatives peut être autorisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions implantées à l'**alignement**.

Piscines

Emprises publiques et limites séparatives :

Les **piscines** non couvertes sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum par rapport aux voies publiques ou privées à usage public, aux emprises publiques et aux limites **séparatives**.

Implantation des piscines



Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UD

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Hauteur :

La **hauteur** des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 12 m.

Implantation :

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m² maximum et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Salles d'art et de spectacles et équipements sportifs ;

Hauteur :

N'est pas réglementée la **hauteur** des salles d'art et de spectacles et équipements sportifs et autres équipements recevant du public.

Implantation :

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux salles d'art et de spectacles et équipements sportifs et autres équipements recevant du public.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UD

B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- ▶ Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'**épannelage** des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.
- ▶ Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du **bâtiment** proprement dit, les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture solaire, bioclimatique, ou contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Clôtures

Hors zone inondable, les **clôtures** ne doivent pas excéder 1,60m de hauteur en limite avec l'espace public et 2m en limites séparatives.

Dans les secteurs situés en zone inondable :

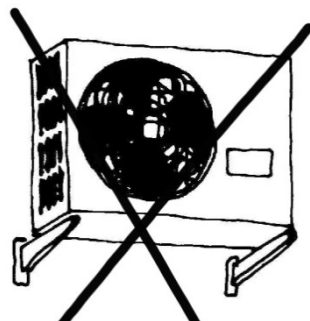
- Les clôtures doivent présenter une perméabilité minimale de 80 %. Elles doivent être constituées d'un grillage, éventuellement établi au-dessus d'un mur bahut dont la saillie sur le terrain naturel sera limitée à 20 cm. Les clôtures ne doivent pas excéder 2m de hauteur totale (grillage + mur bahut).
- Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive (voir partie suivante traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions pour le choix des essences).
- Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffret, etc.) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets ne doivent pas dépasser une longueur totale de 3m sans pouvoir excéder 2m de hauteur.

Enseignes et pré-enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

La pose de splits en façade sur console ou en toiture visible depuis l'espace public est interdite



1 : Pour s'inscrire dans cette démarche :

- se référer au mini-guide publié par les CAUE « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon » et plus particulièrement à ceux identifiés pour le littoral et la plaine.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble et pour promouvoir l'utilisation de végétaux d'origine locale, et le maintien d'une certaine biodiversité, les espèces végétales pourront bénéficier du label « végétal local zone méditerranéenne ».

ZONE UD

Climatiseurs, Pompes à chaleur

Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur la ou les **façade(s)** donnant sur la **voie publique**. En cas d'impossibilité technique ou architecturale les appareils de climatisation doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les **façades** et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la **façade**. Cette prescription ne s'applique pas en situation de **façade** arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Les équipements d'extraction d'air

Ces éléments pour les cuisines de bars ou de restaurants devront faire l'objet d'un projet justifiant leur intégration dans l'architecture des toitures (modèle, localisation, hauteur, couleur, habillage...).

Energies renouvelables / Performance énergétique des constructions

- Les dispositifs de production d'énergies doivent s'intégrer dans la composition générale et l'architecture du bâti. Ils ne doivent pas être placés en bas de pente, (préservation de la rive et ils doivent suivre la pente du toit.
- Des adaptations des principes généraux pourront être acceptées dans le cas d'une architecture solaire, bioclimatique ou environnementale participant à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces communs ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantés d'un arbre au moins par 50 m² de terrain (le calcul du nombre d'arbres à planter se fait par tranche entamée). Les essences utilisées doivent correspondre à des plantes ou arbustes locaux (1).

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

D. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

A l'exception des stationnements destinés aux personnes à mobilité réduite, le dimensionnement minimum des places sera d'une largeur de 2.5m et d'une longueur de 5m.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins liés au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

► Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...), le génie civil devra inclure des bornes d'approvisionnement pour permettre le rechargement des véhicules propres ainsi que les places de stationnement associées.

Stationnement des vélos

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et protégés des intempéries (à minima couverts et sécurisés).

Le stationnement des vélos doit correspondre aux besoins liés au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

III. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Voirie

Conditions de desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Lors de la réalisation de voies nouvelles, celles-ci doivent obligatoirement comporter des pistes cyclables et des cheminements piétons aux normes en vigueur (PMR...), afin de renforcer les liaisons inter quartiers et desservir des espaces ou des équipements publics.
- Lors de la réalisation de voies nouvelles en impasse, celles-ci doivent comporter à leur extrémité une palette de retournement. Lorsque l'impasse est située en **limite séparative**, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

2. Accès

Conditions d'accès

Dans tous les cas, les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité.

- pour être constructible, un terrain doit comporter un **accès** (automobile) à une **voie publique** ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des **accès** doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des **accès** réservés aux piétons, indépendants des **accès** des véhicules. Ces **accès** pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service instructeur et le service gestionnaire.

2. Assainissement

Le réseau est de type séparatif. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service gestionnaire.

Les **piscines** ne pourront pas être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les **piscines** ne pourront pas être raccordées au réseau collectif pluvial.

4. Energie

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (**voiries...**), le génie civil devra inclure des bornes pour permettre le rechargement des véhicules propres ainsi que les places de stationnement associées.

Tous les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...) doivent être établis en souterrain.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UD

5. Communication

Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (**voiries...**), le génie civil devra inclure des tabourets, des chambres et des fourreaux pour permettre le passage des lignes de communications électroniques à très haut débit et ainsi assurer le raccordement des opérations d'aménagement et des constructions au réseau de fibre optique lorsque celui-ci sera mis en place.

Tous les réseaux de communication doivent être établis en souterrain.

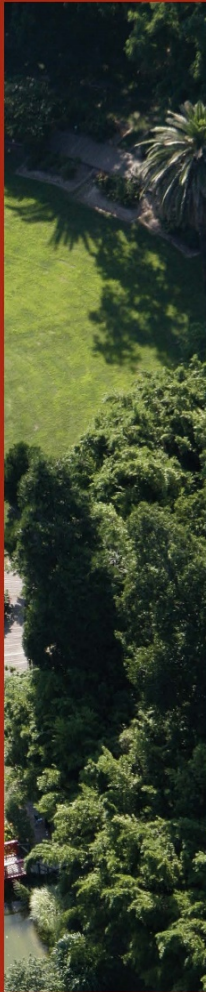
6. Collecte des déchets

Tout projet pourra être concerné par une collecte d'apport volontaire en ordures ménagères résiduelles et en déchets ménagers recyclables vers des containers (enterrés ou semi-enterrés). Le porteur de projet devra prendre l'attache du service gestionnaire pour déterminer le positionnement, le dimensionnement ainsi que le modèle de container à mettre en place.

Document à jour de la
modification n°1
du 25/04/2024

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME
Commune de
Saint-Cyprien



Règlement pièces écrites N°4b

Règlement zone **UE**
*Zone économique et
zone multifonctionnelle portuaire*

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Chaque zone du Plan Local d'Urbanisme possède son propre règlement. Pour connaître la zone où se situe votre parcelle, vous devez vous référer au plan de zonage du PLU.

Le règlement de chaque zone est structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- ▶ **Où et que puis-je construire ?**
destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- ▶ **Comment j'insère ma construction dans son environnement ?** les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères,
- ▶ **Comment je me raccorde aux réseaux ?** les équipements et les réseaux.

Le Règlement de la Zone UE

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à l'interface entre la ville / port et le vieux village, à vocation de commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif et autres activités du secteur tertiaire.

Elle comprend deux secteurs :

Le secteur UEa correspondant à la zone portuaire (concedée) essentiellement dédié aux activités de commerces et de services, équipements d'intérêt collectif et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire directement liés au fonctionnement des activités portuaires.

Le secteur UEb correspondant à la Zone d'Activités Economiques Las Hortes.

Les destinations et sous-destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfèrera à l'une de ces destinations :

- ▶ Habitation, sous réserve qu'elle soit nécessaire à l'exploitation des **bâtiments** et installations à affectation économique autorisées dans cette zone :
 - logement ;
 - hébergement.
- ▶ Commerce et activités de service (secteur UEa):
 - artisanat et commerce de détail ;
 - restauration ;
 - commerce de gros ;
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- ▶ Equipements d'intérêt collectif et services publics;
 - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
 - autres équipements recevant du public.
- ▶ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (Zone UE, secteur UEa) :
 - Industrie ;
 - Entrepôt ;
 - Bureau.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UE

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

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol, sauf ceux indiqués à l'article 2 du présent règlement.

2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions spéciales

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- Dans la zone UE UEb et UEa : seules sont autorisées les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone dans la limite de 25m² de **surface de plancher** et totalement intégrées dans le volume de la construction.
- Dans la zone UEa :
 - Les **bâtiments**, constructions et équipements nouveaux du port à condition qu'ils soient de nature à contribuer à son animation et son développement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

- Installations classées
 - La modernisation des **installations classées** existantes, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur situation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur implantation.
 - Les nouvelles **installations classées** soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur situation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur implantation.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UE

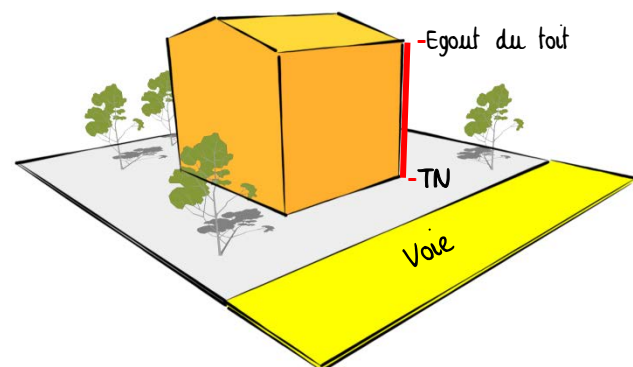
C. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

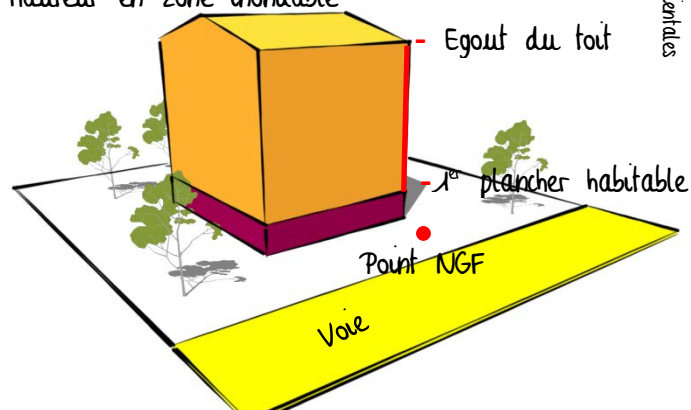
Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Hauteur

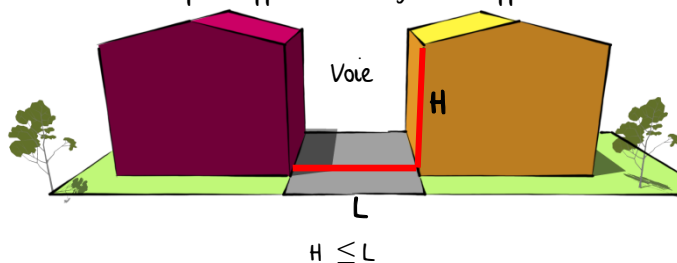
Pour la définition de la hauteur se référer au lexique



Hauteur en zone inondable



Hauteur relative par rapport à l'alignement opposé



Illustrations Maire de Saint-Cyprien Pyrénées-Orientales

ZONE UE

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Volumétrie

Hauteur relative

La **hauteur** de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du **bâtiment** et tout point de l'**alignement** opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Hauteur

- ▶ Dans la zone UE, la **hauteur** de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 12 mètres.
- ▶ Dans la zone UEa, la **hauteur** de tout **bâtiment** ne peut excéder 9.50 mètres, sauf pour les installations techniques (mâts, signaux, phares, passerelle etc.) de gestion de l'activité portuaire dont la hauteur ne pourra excéder 12 mètres.

2. Implantation des constructions

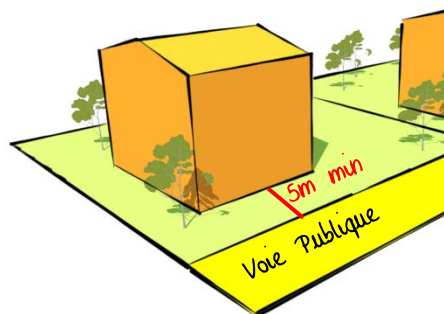
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- ▶ Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'**alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Toutefois, en secteur UEa, des conditions différentes peuvent être acceptées pour tenir compte de l'implantation des **constructions existantes** sur le terrain même ou sur les terrains mitoyens.
- ▶ Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création de lotissements à usage d'activités, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de **constructions existantes**.
- ▶ Pour les secteurs limitrophes du plan d'eau de la lagune, les constructions doivent être édifiées en arrière de la promenade piétonne prévue ou existante le long des berges à une distance de minimale de 2 mètres.

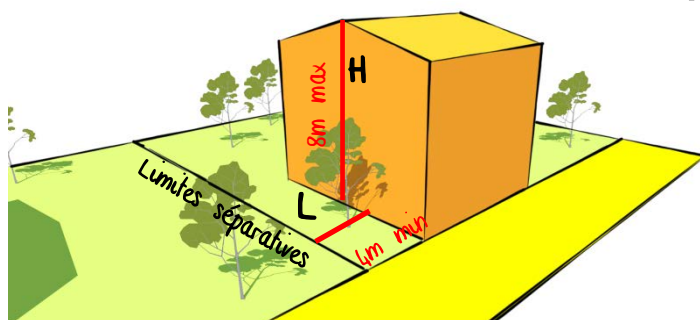
Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UE

Implantation par rapport aux emprises publiques



Implantation par rapport aux limites séparatives



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ▶ La distance comptée horizontalement de tout point d'un **bâtiment** au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ; cette distance est portée à 5 m dans le secteur UEa. Dans la zone d'activités de Las Hortes à moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un **bâtiment** au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.
- ▶ Des **bâtiments** jointifs de **hauteur** sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les **limites séparatives** aboutissant aux voies.
- ▶ Dans les mêmes conditions, un **bâtiment** nouveau peut être adossé à un **bâtiment** existant sur un fonds voisin.

3. Cas particuliers volumétrie et implantation

Constructions existantes avant l'approbation du PLU

Hauteur :

Dans le cas d'un projet portant sur une **construction existante** dont la hauteur dépasse les limites issues de l'application de la partie précédente volumétrie : les **extensions** sont permises sans pouvoir excéder la hauteur de la **construction existante** avant travaux.

Implantation :

L'**extension** peut être réalisée en conservant le même recul que la construction avant travaux par rapport aux limites publiques et séparatives.

Dans le cadre de travaux d'isolation des constructions par l'extérieur ou de la mise en place d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, un débord de 30 cm maximum à l'intérieur des prospectifs relatifs aux limites publiques et séparatives peut être autorisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions implantées à l'**alignement**.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Hauteur :

N'est pas réglementée la hauteur des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation :

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UE

B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- ▶ Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.
- ▶ Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du **bâtiment** proprement dit, les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture solaire, bioclimatique, ou contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.
- ▶ Si un logement est prévu, celui-ci doit être incorporé au volume de la construction et avoir les mêmes caractéristiques architecturales.

Façades

On recherchera une architecture de qualité contemporaine avec des volumes simples et fonctionnels. La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du **bâtiment** contribue à conférer au **bâtiment** et à l'entreprise une image valorisante (élégance, modernité...). La façade avant (côté espace public) et arrière ne dialoguent pas de la même manière avec leur environnement. La première communique avec l'extérieur (le public), la façade technique a plus vocation à se fondre avec le paysage.

Il apparaît essentiel pour cela :

- ▶ d'autoriser l'emploi de différents matériaux entre la façade avant et les autres ;
- ▶ Les entrées qui nécessitent parfois d'être clairement identifiées peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... Il est cependant souhaitable de respecter une harmonie d'ensemble.

Enseignes

L'architecture doit pouvoir s'adapter à l'image et à l'ambition de l'entreprise. La communication de l'entreprise peut s'exprimer par un travail de détail ne remettant pas en cause la sobriété globale du **bâtiment**. Les enseignes méritent de faire partie intégrante de la conception architecturale.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UE

Clôtures

Hors zone inondable, les **clôtures** ne doivent pas excéder 1,60m de hauteur en limite avec l'espace public et 2m en limites séparatives.

Dans les secteurs situés en zone inondable :

- Les clôtures doivent présenter une perméabilité minimale de 80 %. Elles doivent être constituées d'un grillage, éventuellement établies au-dessus d'un mur bahut dont la saillie sur le terrain naturel sera limitée à 20 cm. Les clôtures ne doivent pas excéder 2m de hauteur totale (grillage + mur bahut).
- Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive (voir partie suivante traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions pour le choix des essences).
- Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffret, etc.) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets ne doivent pas dépasser une longueur totale de 3m sans pouvoir excéder 2m de hauteur.

Energies renouvelables / Performance énergétique des constructions

- Les dispositifs de production d'énergies doivent s'intégrer dans la composition générale et l'architecture du bâti. Ils ne doivent pas être placés en bas de pente, (préservation de la rive et ils doivent suivre la pente du toit.
- Des adaptations des principes généraux pourront être acceptées dans le cas d'une architecture solaire, bioclimatique ou environnementale participant à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces communs ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantés d'un arbre au moins par 50 m² de terrain (le calcul du nombre d'arbres à planter se fait par tranche entamée). Les essences utilisées doivent correspondre à des plantes ou arbustes locaux (1).

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

D. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

A l'exception des stationnements destinés aux personnes à mobilité réduite, le dimensionnement minimum des places sera d'une largeur de 2.5m et d'une longueur de 5m.

Il doit être aménagé ou maintenu :

- ▶ Habitation :
 - Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.
- ▶ Commerces et activités de service :
 - Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
 - Pour les hôtels et les hôtels-restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.
 - Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- ▶ Equipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 50 m² de planchers de bureaux
 - Pour les **bâtiments** abritant des services publics ou similaires, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction de l'utilisation et de l'importance du service, en accord avec les Services compétents et ceux gestionnaires des **accès** à cette opération.
- ▶ Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...), le génie civil devra inclure des bornes d'approvisionnement pour permettre le rechargement des véhicules propres ainsi que les places de stationnement associées.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UE

- Dans le cadre d'un projet portant sur une unité foncière avec des destinations différentes, la mutualisation des stationnements est possible. Dans ce cas, c'est la destination la plus contraignante qui détermine le nombre de places à réaliser.
- Dans tous les cas, le nombre et le positionnement des stationnements devront être adaptés à la ou aux destination(s) du projet.

Stationnement des vélos

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et protégés des intempéries (à minima couverts et sécurisés).

Il doit être aménagé pour les constructions nouvelles :

- Pour les constructions à usage principal de bureaux, il sera créé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit avoir une superficie représentant 1,5 % de la **surface de plancher** avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

III. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Voirie

Conditions de desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Lors de la réalisation de voies nouvelles, celles-ci doivent obligatoirement comporter des pistes cyclables et des cheminements piétons aux normes en vigueur (PMR...), afin de renforcer les liaisons inter quartiers et desservir des espaces ou des équipements publics.
- Lors de la réalisation de voies nouvelles en impasse, celles-ci doivent comporter à leur extrémité une palette de retournement. Lorsque l'impasse est située en **limite séparative**, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

2. Accès

Conditions d'accès

Dans tous les cas, ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité.

- pour être constructible, un terrain doit comporter un **accès** (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des **accès** doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des **accès** réservés aux piétons, indépendants des **accès** des véhicules. Ces **accès** pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service instructeur et le service gestionnaire.

2. Assainissement

Le réseau est de type séparatif. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service gestionnaire.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Energie

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (**voiries...**), le génie civil devra inclure des bornes pour permettre le rechargement des véhicules propres ainsi que les places de stationnement associées.

Tous les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...) doivent être établis en souterrain.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UE

5. Communication

Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (**voiries...**), le génie civil devra inclure des tabourets, des chambres et des fourreaux pour permettre le passage des lignes de communications électroniques à très haut débit et ainsi assurer le raccordement des opérations d'aménagement et des constructions au réseau de fibre optique lorsque celui-ci sera mis en place.

Tous les réseaux de communication doivent être établis en souterrain.

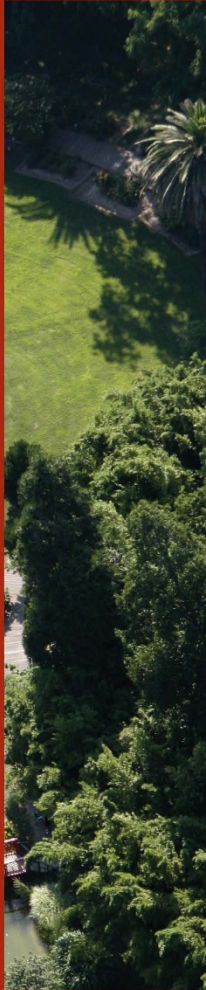
6. Collecte des déchets

Tout projet pourra être concerné par une collecte d'apport volontaire en ordures ménagères résiduelles et en déchets ménagers recyclables vers des containers (enterrés ou semi-enterrés). Le porteur de projet devra prendre l'attache du service gestionnaire pour déterminer le positionnement, le dimensionnement ainsi que le modèle de container à mettre en place.

Document à jour de la
modification n°1
du 25/04/2024

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME
Commune de
Saint-Cyprien



Règlement pièces écrites N°4b

Règlement zone **UF**
*Zone d'économie touristique
et de loisirs*

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Chaque zone du Plan Local d'Urbanisme possède son propre règlement. Pour connaître la zone où se situe votre parcelle, vous devez vous référer au plan de zonage du PLU.

Le règlement de chaque zone est structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- ▶ **Où et que puis-je construire ?**
destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- ▶ **Comment j'insère ma construction dans son environnement ?** les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères,
- ▶ **Comment je me raccorde aux réseaux ?** les équipements et les réseaux.

ZONE UF

REGLEMENT ZONE UF

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Il s'agit d'une zone touristique et de loisirs équipée qui accueille notamment :

- Des campings-caravanings, villages de vacances, Résidence de tourisme
- Les habitations, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des **bâtiments** et installations à affectation touristique autorisées dans cette zone.

Elle est destinée aux constructions à usage d'économie touristique et de loisirs. Y sont autorisées les habitations et les activités de services qui sont le complément naturel de ces activités.

La zone UF comprend trois secteurs :

- UF1, UF2 (résidence de tourisme)
- UF3 (Aqualand)

Les destinations et sous-destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se référera à l'une de ces destinations :

- ▶ Habitation :
 - Logement.
- ▶ Commerce et activités de service :
 - restauration ;
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - hébergement hôtelier et touristique ;
- ▶ Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - salles d'art et de spectacles ;
 - équipements sportifs ;
 - autres équipements recevant du public.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UF

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

1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- ▶ Les constructions destinées à l'entrepôt, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou le changement de destination vers ces destinations, à l'exception de celles prévues au 2 (en page suivante).
- ▶ Dans les campings, les constructions nouvelles qui seraient exposées à un aléa très fort et pourraient aggraver la situation alentour en limitant la section d'écoulement sont interdites. Seules les extensions mesurées des constructions existantes peuvent être envisagées sous conditions et sous réserve d'en diminuer la vulnérabilité.
- ▶ Les **installations classées pour la protection de l'environnement** à l'exception de celles prévues au 2 (en page suivante).
- ▶ Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévus au 2 (en page suivante).
- ▶ La construction et l'**extension** de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- ▶ Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées, des bateaux.
- ▶ Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- ▶ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- ▶ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UF

2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- ▶ Dans l'ensemble de la zone, secteurs UF1, UF2 et UF3 compris :
 - Les habitations, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des **bâtiments** et installations à affectation touristique autorisées dans cette zone.
 - L'aménagement et l'agrandissement des **constructions existantes** et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.
 - L'agrandissement des constructions et leur aménagement sous réserve qu'ils soient liés à des équipements améliorant le fonctionnement existant.
- ▶ Uniquement en secteurs UF1 et UF2:
 - Les constructions destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier, sous réserve d'être intégrées à un projet de résidence de tourisme.
 - Les constructions destinées aux bureaux, sous réserve d'être intégrées à un projet de résidence de tourisme et d'être nécessaires à son fonctionnement.
 - Les affouillements sous réserve d'être nécessaires à des constructions ou des aménagements autorisés et compatibles avec la zone.
- ▶ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

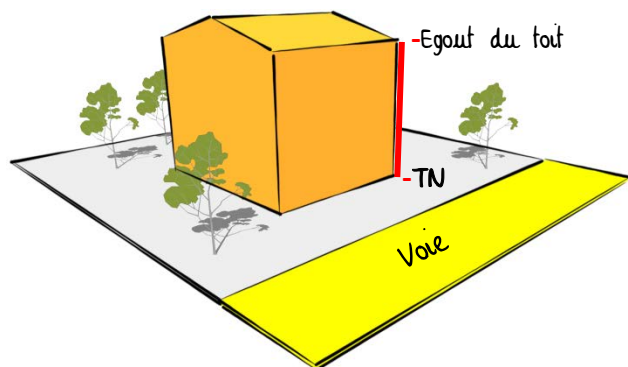
ZONE UF

C. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

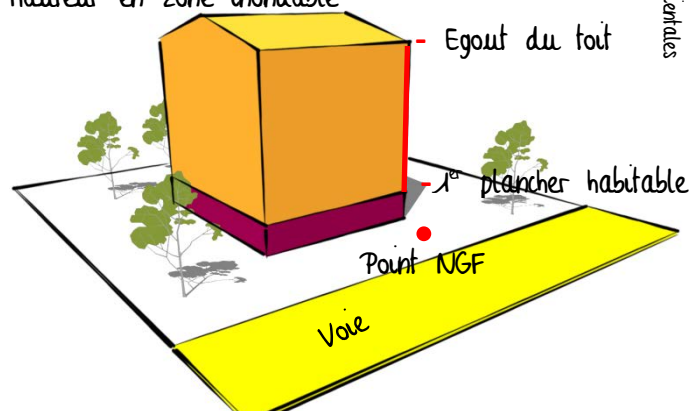
Sans objet.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

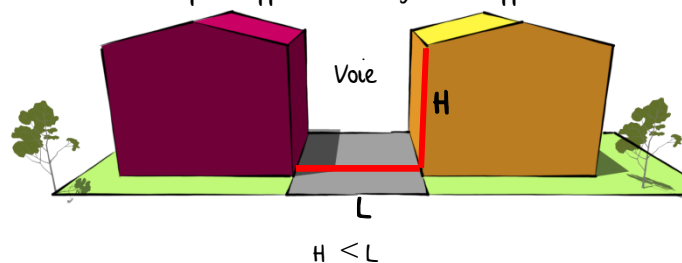
Hauteur de la hauteur se référer au lexique



Hauteur en zone inondable



Hauteur relative par rapport à l'alignement opposé



Illustrations Maire de Saint-Cyprien Pyrénées-Orientales

ZONE UF

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. VOLUMETRIE

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du **bâtiment** et tout point de l'**alignement** opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Hauteur

La hauteur de toute construction (à l'**égout**) ne peut excéder :

- ▶ 9 mètres en UF.
- ▶ 8.50 mètres en UF1.
- ▶ 11.50 m mètres en UF2 et UF3.
- ▶ 12 mètres pour les antennes de téléphonie (du sol naturel au point le plus haut de la structure).
- ▶ Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les éléments d'infrastructures ou de superstructures (pylônes, armatures haubanées, toboggans, escaliers extérieurs de sécurité...) nécessaire au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées.

2. Emprise au sol

Dans les secteurs UF1 et UF2, l'**emprise au sol** des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

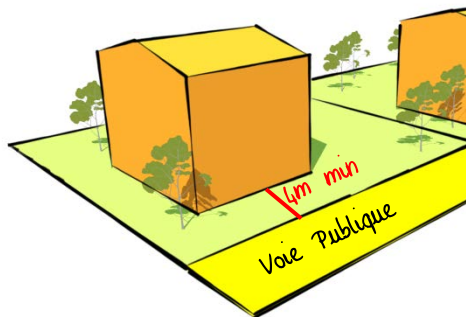
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'**alignement** des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Cette distance est portée à 35 mètres de l'axe de la Route Départementale 81 (hors agglomération).
- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes seront admises pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vents...) sans porter préjudice aux constructions avoisinantes.

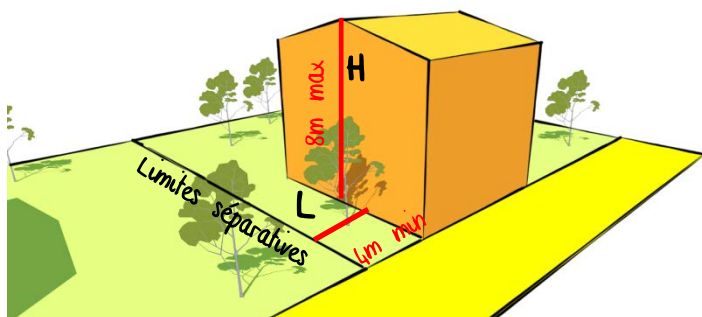
Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UF

Implantation par rapport aux emprises publiques



Implantation par rapport aux limites séparatives



Illustrations Maire de Saint-Cyprien Pyrénées-Orientales

Une prise en compte des conditions climatiques (ensoleillement, vents...) sera demandée au futur aménageur. Celle-ci devra se traduire par des prescriptions en matière d'orientation et d'implantation des constructions.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un **bâtiment** au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($L \geq H/2$).
- Toutefois, des **bâtiments** jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent être édifiés sur des fonds voisins.
- Un **bâtiment** nouveau peut être adossé à un **bâtiment** existant sur un fonds voisin.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes seront admises pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vents...) sans porter préjudice aux constructions avoisinantes. Une prise en compte des conditions climatiques (ensoleillement, vents...) sera demandée au futur aménageur. Celle-ci devra se traduire par des prescriptions en matière d'orientation et d'implantation des constructions

4. CAS PARTICULIERS VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

Constructions existantes avant l'approbation du PLU

Hauteur :

Dans le cas d'un projet portant sur une **construction existante** dont la hauteur dépasse les limites issues de l'application de la partie précédente « volumétrie » ; les **extensions** sont permises sans pouvoir excéder la hauteur de la **construction existante** avant travaux.

Implantation :

L'**extension** peut être réalisée en conservant le même recul que la construction avant travaux par rapport aux limites publiques et séparatives.

Dans le cadre de travaux d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 30 cm maximum à l'intérieur des prospectifs relatifs aux limites publiques et séparatives peut être autorisé. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions implantées à l'**alignement**.

Piscines

Emprises publiques et limites séparatives :

Les **piscines** non couvertes sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum par rapport aux voies publiques ou privées à usage public, aux emprises publiques et aux limites **séparatives**.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UF

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Hauteur :

La **hauteur** des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 12 m.

Implantation :

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m² maximum et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UF

B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- ▶ Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'**épannelage** des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.
- ▶ Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du **bâtiment** proprement dit, les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture solaire, bioclimatique, ou contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Clôtures

Hors zone inondable, les **clôtures** ne doivent pas excéder 1,60m de hauteur en limite avec l'espace public et 2m en limites séparatives.

Dans les secteurs situés en zone inondable :

- Les clôtures doivent présenter une perméabilité minimale de 80 %. Elles doivent être constituées d'un grillage, éventuellement établi au-dessus d'un mur bahut dont la saillie sur le terrain naturel sera limitée à 20 cm. Les clôtures ne doivent pas excéder 2m de hauteur totale (grillage + mur bahut).
- Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive (voir partie suivante traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions pour le choix des essences).
- Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffret, etc.) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets ne doivent pas dépasser une longueur totale de 3m sans pouvoir excéder 2m de hauteur.

Enseignes et pré-enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

La pose de splits en façade sur console ou en toiture visible depuis l'espace public est interdite



Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UF

Climatiseurs, Pompes à chaleur

Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur la ou les **façade(s)** donnant sur la **voie publique**. En cas d'impossibilité technique ou architecturale les appareils de climatisation doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les **façades** et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la **façade**. Cette prescription ne s'applique pas en situation de **façade** arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Paraboles

L'installation de paraboles est autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. Leur couleur (parabole, support ainsi que les câbles) devra être similaire à celle de la **façade** sur laquelle elles prennent appui.

Les Antennes

Elles seront sur le pan de toiture le moins visible depuis l'espace public. Une seule antenne râteau et / ou parabolique est acceptée par immeuble.

Energies renouvelables / Performance énergétique des constructions

- Les dispositifs de production d'énergies doivent s'intégrer dans la composition générale et l'architecture du bâti. Ils doivent suivre la pente du toit.
- Des adaptations des principes généraux pourront être acceptées dans le cas d'une architecture solaire, bioclimatique ou environnementale participant à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les espaces communs ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantés d'un arbre au moins par 50 m² de terrain (le calcul du nombre d'arbres à planter se fait par tranche entamée). Les essences utilisées doivent correspondre à des plantes ou arbustes locaux (1).
- Pour assurer un traitement paysager de qualité, au contact des espaces naturels et agricoles, des plantations de haies champêtres seront réalisées avec des essences rustiques, locales et variées (1).

1 : Pour s'inscrire dans cette démarche :

- se référer au mini-guide publié par les CAUE « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon » et plus particulièrement à ceux identifiés pour le littoral et la plaine.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble et pour promouvoir l'utilisation de végétaux d'origine locale, et le maintien d'une certaine biodiversité, les espèces végétales pourront bénéficier du label « végétal local zone méditerranéenne ».

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

D. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

A l'exception des stationnements destinés aux personnes à mobilité réduite, le dimensionnement minimum des places sera d'une largeur de 2.5m et d'une longueur de 5m.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins liés au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

► Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...), le génie civil devra inclure des bornes d'approvisionnement pour permettre le rechargement des véhicules propres ainsi que les places de stationnement associées.

Stationnement des vélos

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et protégés des intempéries (à minima couverts et sécurisés).

Le stationnement des vélos doit correspondre aux besoins liés au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

III. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. VOIRIE

Conditions de desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Lors de la réalisation de voies nouvelles, celles-ci doivent obligatoirement comporter des pistes cyclables et des cheminements piétons aux normes en vigueur (PMR...), afin de renforcer les liaisons inter quartiers et desservir des espaces ou des équipements publics.

2. Accès

Conditions d'accès

Dans tous les cas, ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité.

- pour être constructible, un terrain doit comporter un **accès** (automobile) à une **voie publique** ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des **accès** doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des **accès** réservés aux piétons, indépendants des **accès** des véhicules. Ces **accès** pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service instructeur et le service gestionnaire.

2. ASSAINISSEMENT

Le réseau est de type séparatif. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service gestionnaire.

Les **piscines** ne pourront pas être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les **piscines** ne pourront pas être raccordées au réseau collectif pluvial.

4. ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (**voiries...**), le génie civil devra inclure des bornes pour permettre le rechargement des véhicules propres ainsi que les places de stationnement associées.

Tous les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...) doivent être établis en souterrain.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE UF

5. COMMUNICATIONS

Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (**voiries...**), le génie civil devra inclure des tabourets, des chambres et des fourreaux pour permettre le passage des lignes de communications électroniques à très haut débit et ainsi assurer le raccordement des opérations d'aménagement et des constructions au réseau de fibre optique lorsque celui-ci sera mis en place.

Tous les réseaux de communication doivent être établis en souterrain.

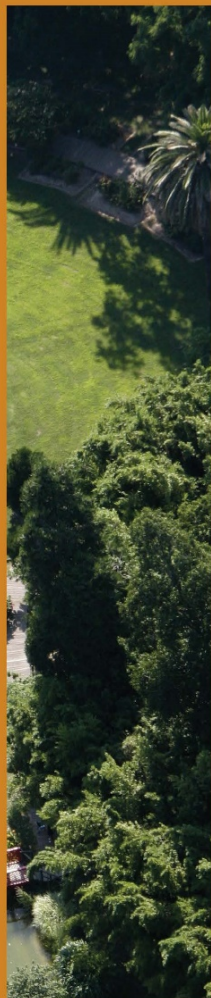
6. COLLECTE DES DECHETS

Tout projet pourra être concerné par une collecte d'apport volontaire en ordures ménagères résiduelles et en déchets ménagers recyclables vers des containers (enterrés ou semi-enterrés). Le porteur de projet devra prendre l'attache du service gestionnaire pour déterminer le positionnement, le dimensionnement ainsi que le modèle de container à mettre en place.

Document à jour de la
modification n°1
du 25/04/2024

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME
Commune de
Saint-Cyprien



Règlement pièces écrites N°4b

Règlement zone **1AU**

*Zone d'extension urbaine
multi-fonctionnelle à vocation
principale d'habitat*

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Chaque zone du Plan Local d'Urbanisme possède son propre règlement. Pour connaître la zone où se situe votre parcelle, vous devez vous référer au plan de zonage du PLU.

Le règlement de chaque zone est structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- ▶ **Où et que puis-je construire ?**
destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- ▶ **Comment j'insère ma construction dans son environnement ?** les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères,
- ▶ **Comment je me raccorde aux réseaux ?** les équipements et les réseaux.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent en **compatibilité** avec **les orientations d'aménagement et de programmation** définies pour chaque secteur.

REGLEMENT ZONE 1AU

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation multifonctionnelle à vocation principale d'habitat. Cette zone comprend 6 secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- ▶ Le secteur 1AUa qui correspond aux secteurs Bosc d'en Roug et Cuatxes devra être aménagé dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble pour chacun de ses secteurs.
- ▶ Le secteur 1AUB qui correspond à l'amorce du Secteur Nord (1^{ère} tranche) devra être aménagé dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- ▶ Le secteur 1AUC qui correspond au secteur des Massardes devra être aménagé dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- ▶ Le secteur 1AUD qui correspond au secteur de la ZAC de Las Routes devra être aménagé dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- ▶ Le secteur 1AUE qui correspond au secteur Zone d'activités
- ▶ Le secteur 1AUF qui correspond à l'aire intercommunale des gens du voyage

Les destinations et sous-destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se référera à l'une de ces destinations :

- ▶ Habitation :
 - logement ;
 - hébergement.
- ▶ Commerce et activités de service :
 - Artisanat (uniquement en zone 1AUE) et commerce de détail (uniquement en 1AUB) ;
 - restauration ;
 - commerce de gros (uniquement en zone 1AUE) ;
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - hébergement hôtelier et touristique ;
 - cinéma.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE 1AU

- 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 (uniquement en zone 1AUe),
 - entrepôt,
 - bureau,
 - centre de congrès et d'exposition.

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

1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Les constructions destinées à l'entrepôt, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou le changement de destination vers ces destinations, à l'exception de celles prévues au 2 suivant.
- Les **installations classées pour la protection de l'environnement** à l'exception de celles prévues au 2 suivant.
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévus au 2 suivant.
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- La construction et l'**extension** de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées, des bateaux.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE 1AU

2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- ▶ En zone 1AUe : les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone dans la limite de 25m² de surface de plancher et totalement intégrées dans le volume de la construction.
- ▶ Constructions destinées à l'artisanat
Les constructions destinées à l'artisanat dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage (sécurité, nuisances auditives, olfactives...). La réhabilitation, l'**extension** et / ou la surélévation de **constructions existantes**.
- ▶ Constructions destinées à l'entrepôt
En zone 1AUe, les constructions destinées à l'entrepôt.
- ▶ Constructions destinées aux commerces :
 - commerce de détail (uniquement en zone 2AU et 1AUB) ;
 - artisanat et commerce de gros (uniquement en zone 1AUe)
- ▶ Les affouillements et exhaussements de sol visés au code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- ▶ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), (ouvrages hydrauliques, piste cyclable, voie verte...).

Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

- ▶ **Installations classées**
 - La modernisation des **installations classées** existantes, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur situation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur implantation.
 - Les nouvelles **installations classées** soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur situation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur implantation.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE 1AU

C. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements comportant plus de 3000 m² de **surface de plancher**, il devra être réalisé une part minimale de logements locatifs sociaux équivalente à 20% de l'offre totale.

Secteur 1AUb Secteur Nord (1^{ère} tranche) :

- Il devra être réalisé une part minimale de logements locatifs sociaux comprise entre 20% et 30% de l'offre totale.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE 1AU

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. VOLUMETRIE

Hauteur relative

Lorsque le **bâtiment** est édifié en bordure de **voie publique**, La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du **bâtiment** et tout point de l'**alignement** opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

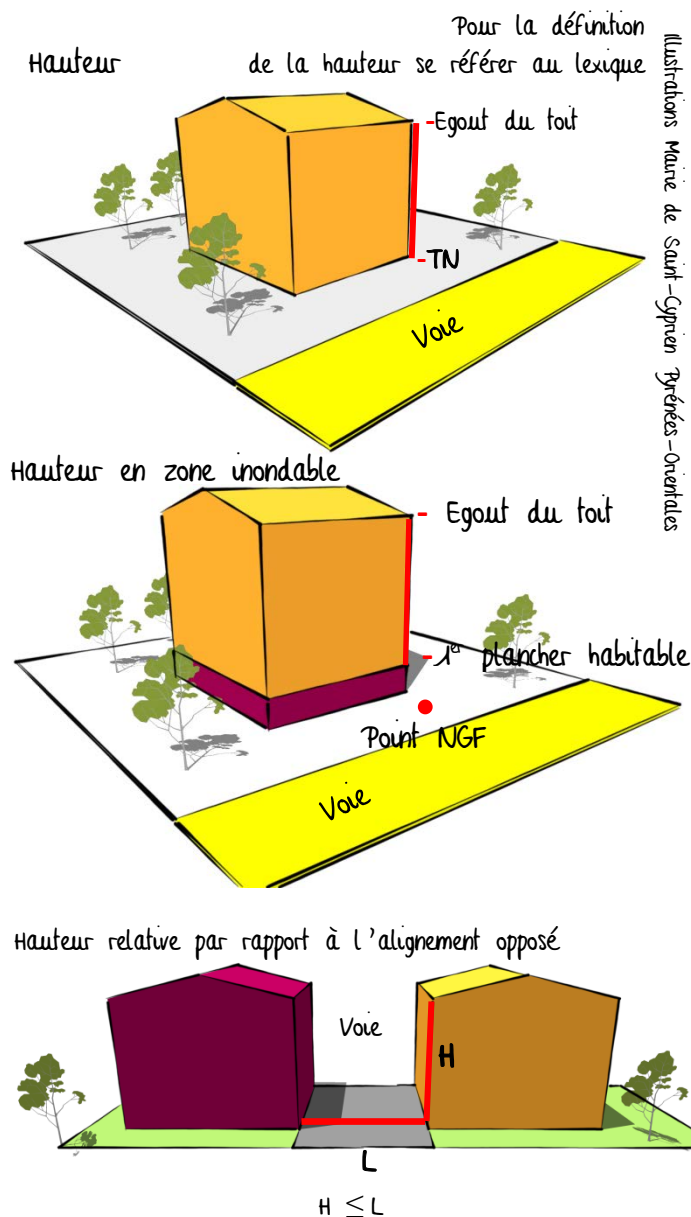
Hauteur

La hauteur de toute construction (à l'**égout**) ne peut excéder :

- dans le secteur 1AUa : 9 m
- dans le secteur 1AUb : 9 m
- dans le secteur 1AUC : 7 m pour l'individuel et 12 m pour les collectifs
- dans le secteur 1AUD : 15 mètres à l'égout sauf dans la limite de 5% de l'emprise au sol où la hauteur maximale peut atteindre 18 mètres à l'égout (pourcentage établi sur la totalité du secteur de l'OAP). Dans ce dernier cas, pour des raisons architecturales et d'insertion dans le site, les **bâtiments** devront être implantés en partie centrale du front urbain constitué par le projet.
- dans le secteur 1AUE : 12 m

2. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol pour les secteurs 1AU est réglementée par le document opposable relatif au risque inondation.



Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées, soit à l'**alignement**, soit en arrière de l'**alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance minimum de 5 mètres.
- Dans le cadre **d'opération d'aménagement d'ensemble**, des implantations différentes seront admises pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vents...) sans porter préjudice aux constructions avoisinantes. Une prise en compte des conditions climatiques (ensoleillement, vents...) sera demandée au futur aménageur. Celle-ci devra se traduire par des prescriptions en matière d'orientation et d'implantation des constructions.

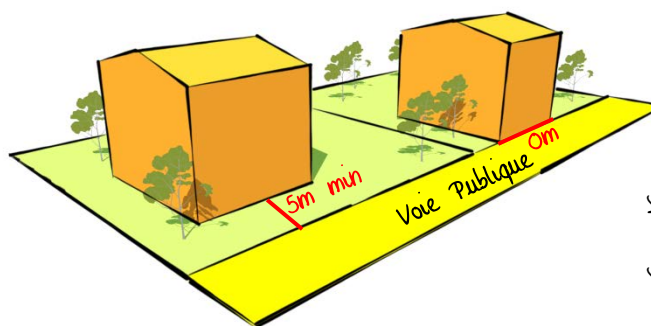
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Soit sur la ou les limites séparatives pour les unités foncières dont la façade en front de rue est égale ou inférieure à 11m.
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point du **bâtiment** au point de la limite parcellaire le plus rapproché qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres $L \geq H/2$.
- Dans le cadre **d'opération d'aménagement d'ensemble**, des implantations différentes seront admises pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vents...) sans porter préjudice aux constructions avoisinantes. Une prise en compte des conditions climatiques (ensoleillement, vents...) sera demandée au futur aménageur. Celle-ci devra se traduire par des prescriptions en matière d'orientation et d'implantation des constructions.

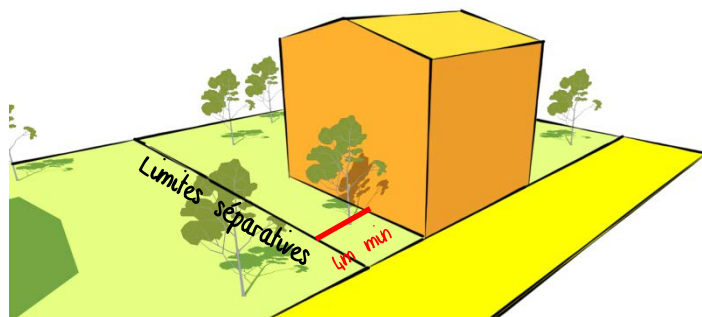
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

- Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L \geq H + H'/2$).

Implantation par rapport aux emprises publiques



Implantation par rapport aux limites séparatives



Illustrations Maire de Saint-Cyprien Pyrénées-Orientales

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

1. CAS PARTICULIERS VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

Piscines

Emprises publiques et limites séparatives :

Les **piscines** non couvertes sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum par rapport aux voies publiques ou privées à usage public, aux emprises publiques et aux **limites séparatives**.

Les constructions annexes de faibles dimensions

Une seule construction à usage d'**annexe** par logement et sous réserve de :

- ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur.
- présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec la construction principale (forme, couleurs, matériaux).
- s'implanter à 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.
- d'être édifiées sur les limites séparatives si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :
 - ▶ ne pas dépasser 2.50 m de hauteur depuis le terrain naturel,
 - ▶ ni plus de 7m sur une même limite sans pour autant excéder 10 m de longueurs cumulées sur les limites séparatives,
 - ▶ 20 m² de surface de façade sur les limites séparatives,
 - ▶ ne pas servir d'habitation.

Abris pour voiture

Qu'ils soient accolés ou non à la construction principale, ils sont au moins clos sur 2 de leurs côtés. Ils peuvent être implantés sur une limite latérale et/ou sur la limite constituant le front de rue pour cela leur implantation est admise dans la zone de recul minimal avec les voies. Ils ne peuvent pas dépasser 3.50m de hauteur hors tout et une emprise de 20m².

Les parcs de stationnement

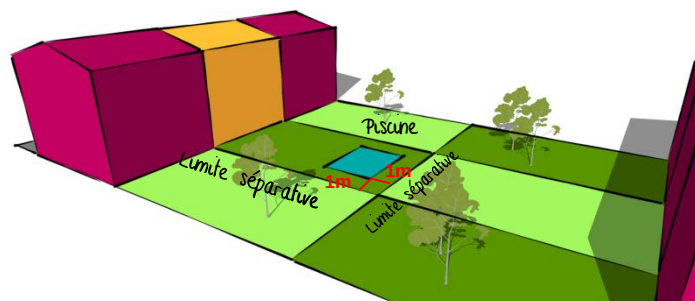
Les parcs de stationnement associés à des bâtiments économiques ou à des immeubles collectifs représentant plus de 5 places de stationnements groupées peuvent supporter des ombrières. Celles s'affranchissent des règles d'implantation précédemment édictées. Leur hauteur est limitée à 3.00m hors tout.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

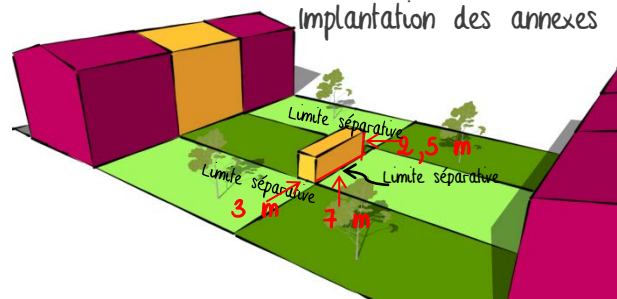
Hauteur : N'est pas réglementée la hauteur des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation : Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des piscines



Implantation des annexes



Illustrations Maire de Saint-Cyprien Pyrénées-Orientales

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE 1AU

B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. PRINCIPES GENERAUX

- ▶ Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'**épannelage** des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.
- ▶ Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du **bâtiment** proprement dit, les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture solaire, bioclimatique, ou contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.
- ▶ En zone 1AUe : si un logement est prévu, celui-ci doit être incorporé au volume de la construction et avoir les mêmes caractéristiques architecturales.

2. SOLUTIONS DE BASE

TOITURES ET COUVERTURES

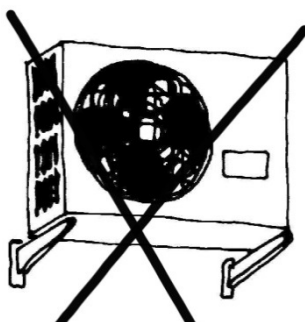
Les toitures terrasses sont autorisées. Pour les constructions nouvelles et hors cas de toiture terrasse, la pente est comprise entre 25 % et 33 %. Dans le cas de toitures pentées, celles-ci seront couvertes de tuiles canal de terre cuite de couleur claire et de teinte vieillie, ou similaires. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés. L'emploi de matériaux en verre est autorisé pour la couverture des puits de lumière et autorisé dans la limite d'1/3 de la couverture des vérandas.

Les souches de cheminées sont implantées à 3.00 m minimum en retrait de la **façade**. Elles sont de volumétrie simple et de proportions harmonieuses ; les chapeaux de couverture sont intégrés au volume des souches ; les conduits sont interdits en **applique** sur les **façades**.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE 1AU

La pose de splits en façade sur console ou en toiture visible depuis l'espace public est interdite



Façades

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

Sont interdits : les imitations de matériaux telles que : fausses pierres, faux moellons, fausses briques et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que : briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment non teintés.

En zone 1AUe : on recherchera une architecture de qualité contemporaine avec des volumes simples et fonctionnels. La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du **bâtiment** peuvent contribuer à conférer au **bâtiment** et à l'entreprise une image valorisante (élégance, modernité...). La façade avant (côté espace public) et arrière ne dialoguent pas de la même manière avec leur environnement. La première communique avec l'extérieur (le public), la façade technique a plus vocation à se fondre avec le paysage. Il apparaît essentiel pour cela :

- ▶ Le blanc sur la totalité du **bâtiment** est interdit ;
- ▶ Les entrées qui nécessitent parfois d'être clairement identifiées peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... Il est cependant souhaitable de respecter une harmonie d'ensemble.

CLOTURES

Hors zone inondable, les **clôtures** ne doivent pas excéder 1,60m de hauteur en limite avec l'espace public et 2m en limites séparatives.

Dans les secteurs situés en zone inondable :

- Les clôtures doivent présenter une perméabilité minimale de 80 %. Elles doivent être constituées d'un grillage, éventuellement établies au-dessus d'un mur bahut dont la saillie sur le terrain naturel sera limitée à 20 cm. Les clôtures ne doivent pas excéder 2m de hauteur totale (grillage + mur bahut).
- Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive (voir partie suivante traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions pour le choix des essences).
- Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffret, etc.) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets ne doivent pas dépasser une longueur totale de 3m sans pouvoir excéder 2m de hauteur.

Enseignes et pré-enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

En zone 1AUe : l'architecture doit pouvoir s'adapter à l'image et à l'ambition de l'entreprise. La communication de l'entreprise peut s'exprimer par un travail de détail ne remettant pas en cause la sobriété globale du **bâtiment**. Les enseignes doivent faire partie intégrante de la conception architecturale.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE 1AU

Climatiseurs, Pompes à chaleur

Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur la ou les **façade(s)** donnant sur la **voie publique**. En cas d'impossibilité technique ou architecturale, les appareils de climatisation doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les **façades** et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la **façade**. Cette prescription ne s'applique pas en situation de **façade** arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Paraboles

L'installation de paraboles est autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. Leur couleur (parabole, support ainsi que les câbles) devra être similaire à celle de la **façade** sur laquelle ils prennent appui. Dans les copropriétés les paraboles individuelles sont remplacées par une parabole collective.

Les Antennes

Elles seront sur le pan de toiture le moins visible depuis l'espace public. Une seule antenne râteau et / ou parabolique est acceptée par immeuble ; dans les copropriétés les antennes individuelles sont remplacées par une antenne collective.

Abris pour voiture

Leur toiture est plane ou avec une légère monopente. Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite pour cela ils doivent présenter un aspect métal dans les teintes grises suivantes RAL 7011-7012-7015-7016-7021.

Parc de stationnement collectif

Les parcs de stationnement associés à des bâtiments économiques ou à des immeubles collectifs représentant plus de 5 places de stationnements groupées peuvent comporter des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent supporter des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage. Ces ombrières peuvent supporter des procédés de production d'énergies renouvelables. Leur toiture est plane ou avec une légère monopente. Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Energies renouvelables / Performance énergétique des constructions

- Les dispositifs de production d'énergies doivent s'intégrer dans la composition générale et l'architecture du bâti. Ils ne doivent pas être placés en bas de pente, (préservation de la rive) et ils doivent être placés uniformément (pas en différentes plaques disparates sur le même versant, sauf contraintes techniques motivées) et suivre, la pente du toit.
- Des adaptations des principes généraux pourront être acceptées dans le cas d'une architecture solaire, bioclimatique ou environnementale participant à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE 1AU

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Traitement Environnemental et Paysager des Espaces Communs

Pour un programme de logements ou opération d'aménagement d'ensemble générant plus de 5 logements ou au moins 500 m² de **surface de plancher** de construction habitat, il est fait obligation de réaliser des espaces communs (espace libre, plantation, aire de jeux, de loisirs) à tous les logements, représentant au moins 5 % minimum de la superficie du terrain de l'opération, dont la moitié d'un seul tenant.

Les espaces communs ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantés d'un arbre au moins par 50 m² de terrain (le calcul du nombre d'arbres à planter se fait par tranche entamée). Les essences utilisées doivent correspondre à des plantes ou arbustes locaux (1).

Secteur 1AUb et pour les opérations de plus d'un hectare : En plus des espaces communs dans le secteur 1AUb, une part au moins équivalente à 10% de la superficie du secteur sera réservée au maintien ou à la création d'espaces verts (*espaces paysagers multifonctionnels, bassin de rétention accessibles au public, jardins familiaux, boisements, parcs publics...*).

Traitement Environnemental et Paysager des franges urbaines au contact des zones naturelles et agricoles : Toutes les franges urbaines doivent recevoir un traitement paysager particulier assurant la transition et le fonctionnement écologique du secteur. Pour atteindre ces objectifs, les plantations de haies champêtres au contact des espaces naturels seront réalisées avec des essences rustiques, locales et variées (1).

2. Traitement Environnemental des abords des constructions

A l'échelle de chaque lot :

- Les plantations de haies vives en limite d'une voie ou d'une **emprise publique** et des limites séparatives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes (1). Les haies mono-végétales à feuillage persistant sont interdites. Les haies devront mêler espèces persistantes et caduques.
- Les haies existantes agissant en tant que « brise vent » et qui protègent les constructions des vents dominants, devront faire l'objet d'une attention particulière en vue de leur préservation et devront être, autant que possible, conservées et/ou renouvelées.
- Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales ainsi que la biodiversité, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain 25% de surfaces végétalisées sous la forme d'espaces verts de pleine terre plantés au minimum d'un arbre pour 50m² (le calcul du nombre d'arbres à planter se fait par tranche entamée). Les essences utilisées doivent correspondre à des plantes ou arbustes locaux (1).

1 : Pour s'inscrire dans cette démarche :

- se référer au mini-guide publié par les CAUE « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon » et plus particulièrement à ceux identifiés pour le littoral et la plaine.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble et pour promouvoir l'utilisation de végétaux d'origine locale, et le maintien d'une certaine biodiversité, les espèces végétales pourront bénéficier du label « végétal local zone méditerranéenne ».

En zone 1AUb : la prolifération de *Cordasteria selleana* a localement entraîné la fermeture du milieu et un appauvrissement de la biodiversité. Lors des travaux de terrassement un protocole visant à éviter la dispersion de cette espèce devra être entrepris.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

D. STATIONNEMENT

1. DISPOSITIONS GENERALES

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même faisant l'objet de la demande de construire ou d'aménager.

Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes à mobilité réduite doit être prévu au regard de la législation en vigueur.

A l'exception des stationnements destinés aux personnes à mobilité réduite, le dimensionnement minimum des places sera d'une largeur de 2.5m et d'une longueur de 5m.

Il doit être aménagé :

- ▶ Habitation :
 - Pour les constructions à usage d'habitation sur le terrain même : deux places de stationnement par logement.
 - Pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions de l'article L151-34 du code l'urbanisme qui sont applicables.
- ▶ Commerces et activités de service :
 - Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de salle de restaurant.
 - Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, la règle la plus contraignante s'applique.
 - Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente ou d'atelier. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- ▶ Equipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de **Surface de Plancher** (SDP).

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE 1AU

- Pour les maisons de retraite, les résidences pour personnes âgées, les maisons de repos et de convalescence : 25 places de stationnement ou de garage pour 50 résidents.
- Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...), le génie civil devra inclure des bornes d'approvisionnement pour permettre le rechargement des véhicules propres ainsi que les places de stationnement associées.
- Dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble** en sus des mesures précédentes et sur les espaces communs, il sera exigé : une place de stationnement visiteurs par tranche de trois logements.
- Dans le cadre d'un projet portant sur une unité foncière avec des destinations différentes la mutualisation des stationnements est possible. Dans ce cas, c'est la destination la plus contraignante qui détermine le nombre de places à réaliser.
- Dans tous les cas, le nombre et le positionnement des stationnements devront être adaptés à la ou aux destination(s) du projet.

Stationnement des vélos

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et protégés des intempéries (à minima couverts et sécurisés).

Il doit être aménagé pour les constructions nouvelles et dans les espaces privés des immeubles :

- Pour les constructions à usage principal d'habitation et groupant au moins deux logements, il sera créé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit avoir une superficie 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les constructions à usage principal d'habitation et groupant au moins deux logements, il sera créé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit avoir une superficie 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les opérations d'habitat de plus de 3000m² de **surface de plancher** et celles situées dans le secteur 1AUb, il sera créé un emplacement stationnement vélo par logement. Ces emplacements sont à prévoir soit dans le volume bâti ou à proximité de l'entrée des **bâtiments**. Pour les logements collectifs ou les équipements ils peuvent être regroupés au sein d'aires de stationnement aménagées et signalées.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

III. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Rappel dans le secteur 1 AUb : l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la desserte du secteur par les transports collectifs

A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. VOIRIE

Conditions de desserte

- ▶ Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques s'inscrivent en compatibilité avec les OAP.
- ▶ Lors de la réalisation de voies nouvelles, celles-ci doivent obligatoirement comporter des pistes cyclables et des cheminements piétons aux normes en vigueur (PMR...), afin de renforcer les liaisons inter quartiers et desservir des espaces ou des équipements publics.
- ▶ Dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation définies par secteurs. Les voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :
 - de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
 - de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
- ▶ Lors de la réalisation de voies nouvelles en impasse, celles-ci doivent comporter à leur extrémité une palette de retournement dont l'emprise de la chaussée permet les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie, et des véhicules de ramassage des ordures ménagères. Lorsque l'impasse est située en **limite séparative**, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

2. Accès

Conditions d'accès

Dans tous les cas, les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité.

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un **accès** (automobile) à une **voie publique** ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des **accès** doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
- Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des **accès** réservés aux piétons, indépendants des **accès** des véhicules. Ces **accès** pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE 1AU

B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service instructeur et le service gestionnaire.

2. EAU BRUTE

Dans le secteur 1AUB toutes les constructions devront être raccordées au réseau d'eau brute exploité sur le territoire sous réserve de mesure sanitaire suffisante et de disponibilité des ressources en eau superficielles.

3. Assainissement

Le réseau est de type séparatif. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les modalités techniques et financières relatives au raccordement doivent être définies avec le service gestionnaire.

Les **piscines** ne pourront pas être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4. Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le secteur 1AUB : les systèmes de gestion des eaux pluviales seront mutualisés à l'échelle du secteur. Ils devront faire l'objet d'un traitement paysager et environnemental de nature à conforter les corridors écologiques et trame verte.

En secteur 1AUB, il est recommandé de mettre en place des récupérateurs des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des surfaces extérieures.

Les **piscines** ne pourront pas être raccordées au réseau collectif pluvial.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE 1AU

5. Eclairage des voies

Afin de limiter la pollution lumineuse et de réduire les nuisances, les dispositifs d'éclairage de la voie devront :

- être équipés d'un dispositif permettant de faire converger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol.
- l'angle du flux lumineux émis devra être étudié.

6. Energie

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (**voiries...**), le génie civil devra inclure des bornes pour permettre le rechargement des véhicules propres ainsi que les places de stationnement associées.

Tous les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...) doivent être établis en souterrain.

7. Communications

Dans le cadre de la réalisation d'infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (**voiries...**), le génie civil devra inclure des tabourets, des chambres et des fourreaux pour permettre le passage des lignes de communications électroniques à très haut débit et ainsi assurer le raccordement des opérations d'aménagement et des constructions au réseau de fibre optique lorsque celui-ci sera mis en place.

Tous les réseaux de communication doivent être établis en souterrain.

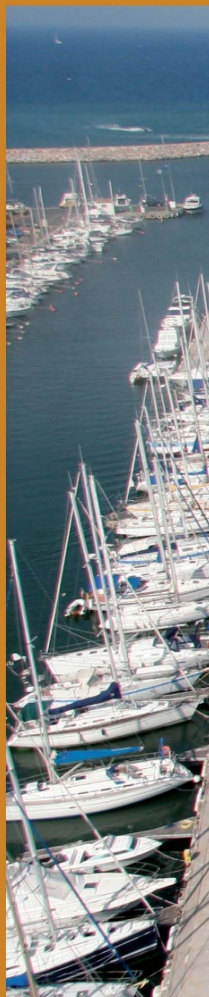
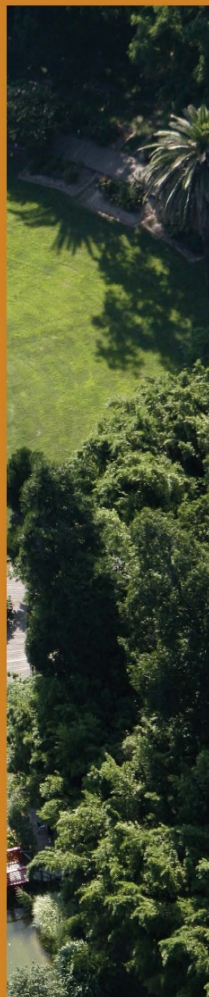
8. Collecte des déchets

Tout programme de logements pourra être concerné par une collecte d'apport volontaire en ordures ménagères résiduelles et en déchets ménagers recyclables vers des containers (enterrés ou semi-enterrés). Le porteur de projet devra prendre l'attache du service gestionnaire pour déterminer le positionnement, le dimensionnement ainsi que le modèle de container à mettre en place.

Document à jour de la
modification n°1
du 25/04/2024

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME
Commune de
Saint-Cyprien



Règlement pièces écrites N°4b

Règlement zone **2AU**

*Zone ouverte à moyen terme
secteur de projet stratégique
à vocation dominante d'habitat
laboratoire de la ville durable*

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

REGLEMENT ZONE 2AU

A. CONDITIONS D'OUVERTURES A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU

L'ouverture à l'urbanisation est différée et interviendra par évolution du Plan Local d'Urbanisme.

- La zone 2AU (correspond au Secteur Nord (2ème tranche) et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Le secteur 2AUb (correspondant au comblement d'une dent creuse) ;
- Le secteur 2AUc (correspondant à l'extension des Massardes).

En zone 2AU : la prolifération de Cordatella sellosana a localement entraîné la fermeture du milieu et un appauvrissement de la biodiversité. Lors des travaux de terrassement un protocole visant à éviter la dispersion de cette espèce devra être entrepris.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (sauf pour le secteur 2AUb où elle est conditionnée par la réalisation des réseaux) est conditionnée par l'obtention des permis de construire à hauteur de 80% de l'ensemble des terrains situés en zone 1AU (les permis d'aménager et les déclarations préalables n'intervenant pas dans ce décompte) et à la réalisation des travaux d'aménagement hydrauliques sur sa partie inondable permettant de réduire l'aléa inondation..

Cette zone correspond à la seconde tranche du Secteur Nord. Secteur de développement urbain prioritaire (à vocation dominante d'habitat) soumis à des conditions particulières.

Pour le secteur 2AUc l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'obtention des permis de construire à hauteur de 80% de l'ensemble des terrains situés en zone 1AUc (les permis d'aménager et les déclarations préalables n'intervenant pas dans ce décompte).

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE 2AU

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

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations qui ne sont pas prévues au 2 suivant.

2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions spéciales

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- Les opérations d'aménagement d'ensemble devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU correspondantes.
- Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Sont admis les aménagements hydrauliques nécessaires à la réduction de la vulnérabilité face au risque.

Document à jour de la
modification n°1
du 25/04/2024

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME
Commune de
Saint-Cyprien



Règlement pièces écrites N°4b

Règlement zone **A**

*Zone agricole
réservoir agronomique*

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Chaque zone du Plan Local d'Urbanisme possède son propre règlement. Pour connaître la zone où se situe votre parcelle, vous devez vous référer au plan de zonage du PLU.

Le règlement de chaque zone est structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- ▶ **Où et que puis-je construire ?**
destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- ▶ Comment j'insère ma construction dans son environnement ?
- ▶ **Comment j'insère ma construction dans son environnement ?** les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères,
- ▶ **Comment je me raccorde aux réseaux ?** les équipements et les réseaux.

ZONE A

Le règlement de la ZONE A

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations :

- ▶ Habitation :
 - Logement.
- ▶ Exploitation agricole :
 - exploitation agricole.
- ▶ Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

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

1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les destinations et sous-destinations qui ne sont pas prévues au 2 en page suivante.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Liste des bâtiments d'habitation existants en zone A pouvant bénéficier d'extension et d'annexes* :

n°	réf cad	dénomination
Zone Agricole		
1	AM 151	MAS THURBET
2	AM 153	Route de l'ASPINASSERE
3	AB 245	L'ESPINASSERA
4	AM 118	MAS D'AVALL
5	AM 59	MAS DES PINS
6	AM 59	MAS DES PINS
7	AL 179	EL CORTAL
8	AB 78/ 157	MAS AL CORTAL
9	AL 113	LA GRAMANASSE
10	AL 111	LE CASOT
13	AM 238	VILARASA
14	AN 116	MAS NOELL
19	AP 81/ 754	CAMP DEL PASTRE
20	AP 741	MAS JOLY
21	AP 52	PRATS DEL BURRICAIRES(bergerie)
23	AR 15	MAS PILOU
24	AR 136	MAS CAREIGNES
25	AR 95/107	LES SESGARRIGUES
26	AT 339/362/387	MAS DE LA MER / L'HORTET

Les extensions concernent uniquement les bâtiments existants ayant fait l'objet d'autorisations légales.

*Pour préserver le caractère naturel et agricole de ces zones, les extensions sont limitées à 30% ou à 250m² (existant + extension) et les annexes à 15m², sur un seul niveau. Pour plus de précisions sur les modalités de calcul se référer au 3 suivant : cas particuliers volumétrie et implantation.

ZONE A

2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Les constructions liées à l'exploitation agricole :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA) sous les conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à la surface minimum d'installation.
 - Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole ou d'élevage et la nature des exploitations agricoles existantes.

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à des ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (ouvrages hydrauliques, piste cyclable, voie verte...).

Les bâtiments d'habitation existants :

Pour les **bâtiments** identifiés dans la liste ci-contre, les **extensions** ou les **annexes** sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Protection des ressources naturelles :

- Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
- Sont admis, les aménagements hydrauliques nécessaires à la réduction de la vulnérabilité face au risque.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE A

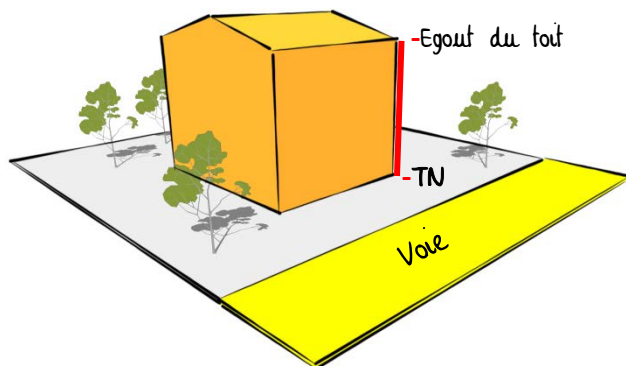
C. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans Objet.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

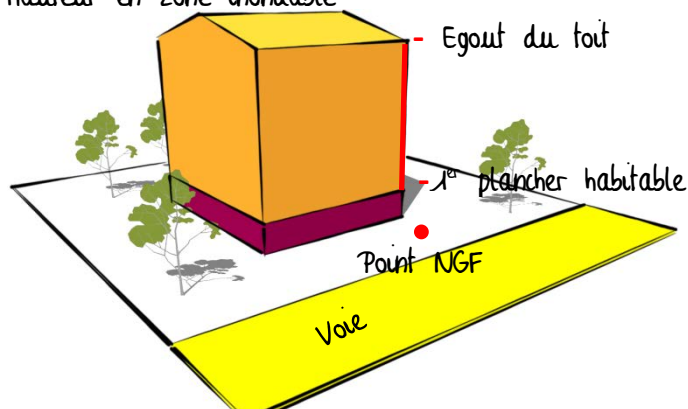
Pour la définition
de la hauteur se référer au lexique

Hauteur



Illustrations Maire de Saint-Cyprien Pyrénées-Orientales

Hauteur en zone inondable



II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE A

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol. Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation, de retrait par rapport aux **limites séparatives**, d'emprise bâtie, de hauteurs.

A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. VOLUMETRIE

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- 8.00m pour les habitations ;
- 12m pour les **bâtiments** à destination agricole ;

2. Implantation des constructions

Par rapport aux emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 m de l'axe des voies publiques existantes à modifier ou à créer, sauf pour les voies suivantes où cette distance est portée à :

- ▶ 60 m par rapport à l'axe de la RD 81 et de la RD 612 (hors agglomération)
- ▶ 35 m par rapport à l'axe de la liaison future entre la RD 81 et la RN 114
- ▶ 35 m par rapport à l'axe des RD 22 et RD 40 (hors agglomération)

L'implantation des serres et tunnels plastiques dans ces zones de retrait pourra être autorisée après consultation et avis des services gestionnaires de ces voies.

A l'intérieur des retraits ci-dessus, les travaux visant à améliorer le confort, la solidité ou l'aspect ainsi que l'**extension** mesurée des **bâtiments** existants sont admis.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE A

Par rapport aux limites séparatives :

- A moins que le **bâtiment** à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une **façade** ne joignant pas la **limite séparative** au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié (1/2) de la différence d'altitude (H) entre ces deux points ($L \geq \frac{1}{2} H$).
- Cette distance ne peut être inférieure à 3.00 m.
- Cette distance est portée à 10 m minimum mesurés horizontalement à partir du haut des berges existantes, modifiées ou à créer le long des agouilles (de la Mar, Aspres, Capdal, Roubine, Arexy, d'En Ferrand, Canal d'Elne et sa déviation), les implantations sont fixées après avis des services compétents.
- Une construction peut être implantée sur les **limites séparatives** sous les réserves suivantes (non cumulatives) :
 - il existe déjà en **limite séparative** une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement ;
 - il n'existe pas de construction à usage d'habitation sur le terrain directement limitrophe.

3. CAS PARTICULIERS VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

Constructions existantes avant l'approbation du PLU

- Les **extensions** mesurées (30 % maximum de la surface de plancher) des habitations sont autorisées, à condition que la surface initiale soit supérieure à 60 m² et que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + **extension**).
- Les **annexes** aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 10m maximum du **bâtiment** principal, sur un seul niveau et dans la limite de 15m² maximum de surface de plancher (total des **annexes** hors piscine).

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Hauteur : N'est pas réglementée la hauteur des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Implantation : Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE A

B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. PRINCIPES GENERAUX DE L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du **bâtiment** proprement dit les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

2. SOLUTIONS DE BASE

TOITURES – COUVERTURES

Pour les constructions autres que celles exclusivement dévolues à l'exploitation agricole :

Forme : pente comprise entre 25 et 35 %

Nature : tuiles canal ou romanes ou assimilées

Couleur : rouge

CLOTURES

La hauteur totale des **clôtures** en bordure des voies publiques ou privées et sur les **limites séparatives** ne peut excéder 2 mètres.

Les **clôtures** et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

► Clôtures existantes

Le maintien et la restauration des **clôtures** maçonnées en pierre de taille, en caïroux, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

► Clôtures nouvelles et restauration des existantes en zone inondable

- Les clôtures doivent présenter une perméabilité minimale de 80 %. Elles doivent être constituées d'un grillage, éventuellement établi au-dessus d'un mur bahut dont la saillie sur le terrain naturel sera limitée à 20 cm. Les clôtures ne doivent pas excéder 2m de hauteur totale (grillage + mur bahut).

- Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE A

- Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffret, etc.) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets ne doivent pas dépasser une longueur totale de 3m sans pouvoir excéder 2m de hauteur.
- Seuls les dispositifs de **clôture** permettant une libre circulation des espèces animales (notamment la petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.).

ENERGIES RENOUVELABLES :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...), sont autorisés en toiture, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Les constructions, voies d'**accès** et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE A

D. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

A l'exception des stationnements destinés aux personnes à mobilité réduite, le dimensionnement minimum des places sera d'une largeur de 2.5m et d'une longueur de 5m.

Il doit être aménagé ou maintenu :

Pour les habitations et les activités de complément liées à l'activité principale agricole :

1 place par logement, par chambre ou emplacement

Pour les exploitations agricoles :

Non règlementé.

Stationnement des Vélos

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et protégés des intempéries (a minima couverts).

Pour les habitations et les activités de complément lié à l'activité principale agricole :

2 places par logement avec un minimum de 3m² et une place pour 4 chambres avec un minimum de 3m².

Pour les exploitations agricoles :

Non règlementé.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

III. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. VOIRIE

Conditions de desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. ACCES

Conditions d'accès

Dans tous les cas, ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité.

- pour être constructible, un terrain doit comporter un **accès** (automobile) à une **voie publique** ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des **accès** doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les **accès** et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des **accès** réservés aux piétons, indépendants des **accès** des véhicules. Ces **accès** pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE A

B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Sauf cas d'impossibilité technique avérée, toute construction nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par branchement sur le réseau collectif de distribution.

2. EAU BRUTE

Sauf cas d'impossibilité technique avérée, dans la zone A toutes les constructions devront être prioritairement raccordées au réseau d'eau brute exploité sur le territoire sous réserve de mesure sanitaire suffisante et de disponibilité des ressources en eau superficielles.

3. ASSAINISSEMENT

Sauf cas d'impossibilité technique avérée, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.

Les **piscines** ne pourront pas être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4. EAUX PLUVIALES

- Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les **piscines** ne pourront pas être raccordées au réseau collectif pluvial.

5. ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tous les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...) doivent être établis en souterrain.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE A

6. COLLECTE DES DECHETS

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'**emprise publique** mais peuvent être situés au droit de l'**accès**. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

Document à jour de la
modification n°1
du 25/04/2024

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME
Commune de
Saint-Cyprien



Règlement pièces écrites N°4b

Règlement zone **N**

*Zone naturelle
réservoir de biodiversité*

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Le Règlement de la ZONE N

Chaque zone du Plan Local d'Urbanisme possède son propre règlement. Pour connaître la zone où se situe votre parcelle, vous devez vous référer au plan de zonage du PLU.

Le règlement de chaque zone est structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- **Où et que puis-je construire ?**
destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- **Comment prendre en compte mon environnement ?** les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères,
- **Comment je me raccorde aux réseaux ?** les équipements et les réseaux.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les prescriptions propres à la gestion du domaine public maritime demeurent applicables.

Elle comprend un secteur NI correspondant aux zones protégées au titre de la Loi Littoral et un secteur N-enr correspondant à l'Ecopôle.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations :

- Habitation :
 - Logement.
- Exploitation agricole:
 - exploitation agricole.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Liste des bâtiments d'habitation existants en zone N pouvant bénéficier d'extension et d'annexes* :

n°	réf cad	dénomination
Zone naturelle		
11	AC 117	MAS DES AULNES
12	AK 855	PAS DE LA PRADE
15	AP 98	VILLA ARABESQUE
16	AP 102	ASPRES DEL MITG
17	AP 700	UN COIN AU SOLEIL
18	AP 90	MAS D'AVRIL
22	AR 129/147/148	EL RELASSOS
27	AC 788	LA VARNEDA

Les extensions concernent uniquement les bâtiments existants en 2017, ayant fait l'objet d'autorisations légales.

*Pour préserver le caractère naturel et agricole de ces zones, les extensions sont limitées à 30% ou à 250m² (existant + extension) et les annexes à 15m², sur un seul niveau. Pour plus de précisions sur les modalités de calcul se référer au 3 suivant : cas particuliers volumétrie et implantation.

ZONE N

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

1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Toutes les destinations et sous-destinations sont interdites, à l'exception de celles autorisées à la partie 2 suivante.

2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

► Les constructions liées à l'exploitation agricole :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA) sous les conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elles correspondent à une surface minimum d'installation.
- Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole ou d'élevage et la nature des exploitations agricoles existantes.

► Les bâtiments d'habitation existants :

Pour les **bâtiments** identifiés dans la liste ci-contre, les **extensions** ou les **annexes** sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Les éléments identifiés sur le plan de zonage

Les éléments identifiés en application de l'article L.151-19 et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17, R.421-17-1 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

► Les équipements d'intérêt collectif et de services publics :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (ouvrages hydrauliques, piste cyclable, voie verte...).

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE N

Le secteur NI :

Secteur protégé au sens de la loi littoral (L.121-23 du Code de l'Urbanisme), il est constitué par les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Y sont uniquement autorisés les aménagements légers prévus à l'article R121-5 du code de l'urbanisme et les équipements d'intérêt collectif et de services publics suivants :

- Les constructions, réhabilitations, **extensions**, surélévations, aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, haltes nautiques et pontons, aires de stationnement nécessaires à ces activités...) et le changement de destination de **constructions existantes** vers cette destination.

Le secteur Ne :

Secteur correspondant au centre équestre de l'UDSIS.

Le secteur N-enr :

Secteur correspondant à l'Ecopôle où sont autorisées les installations de production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque.

Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Protection des ressources naturelles :

- Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
- Sont admis, les aménagements hydrauliques nécessaires à la réduction de la vulnérabilité face au risque.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

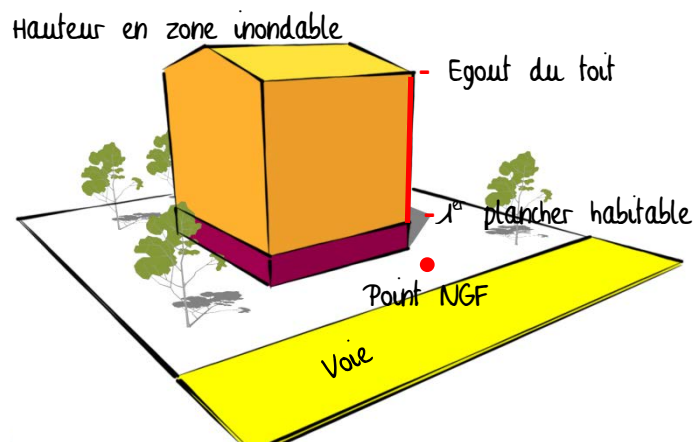
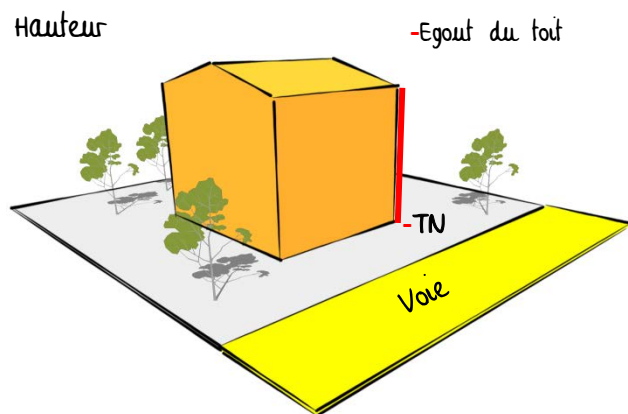
ZONE N

C. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans Objet

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

Pour la définition
de la hauteur se référer au lexique



Illustrations Mairie de Saint-Cyprien Pyrénées-Orientales

ZONE N

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol. Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation, de retrait par rapport aux **limites séparatives**, d'emprise bâtie, **de hauteurs**.

A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. VOLUMETRIE

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- 8.00m pour les habitations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 12m pour les **bâtiments** nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Cette limite de hauteur ne s'applique pas pour la réhabilitation des **bâtiments** existants dépassant ces hauteurs. Pour ceux-ci, les travaux devront s'inscrire dans la limite de la hauteur initiale.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 m de l'axe des voies publiques existantes à modifier ou à créer, sauf pour les voies suivantes où cette distance est portée à :

- 60 m par rapport à l'axe de la RD 81 et de la RD 612 (hors agglomération)
- 35 m par rapport à l'axe de la liaison future entre la RD 81 et la RN 114 (hors agglomération).
- 35 m par rapport à l'axe des RD 22 et RD 40 (hors agglomération)

L'implantation des serres et tunnels plastiques dans ces zones de retrait pourra être autorisée après consultation et avis des services gestionnaires de ces voies.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE N

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le **bâtiment** à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une **façade** ne joignant pas la **limite séparative** au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié (1/2) de la différence d'altitude (H) entre ces deux points ($L \geq \frac{1}{2} H$).

- Cette distance ne peut être inférieure à 3.00 m.
- Une construction peut être implantée sur les **limites séparatives** sous les réserves suivantes (non cumulatives) :
 - il existe déjà en **limite séparative** une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement ;
 - il n'existe pas de construction à usage d'habitation sur le terrain directement mitoyen.
- Le long des agouilles (de la Mar, Aspres, Capdal, Roubine, Arexy, d'En Ferrand, Canal d'Elne et sa déviation), les implantations sont fixées après avis des services compétents, à 10 m minimum mesurés horizontalement à partir du haut des berges existantes, modifiées ou à créer.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE N

3. CAS PARTICULIERS VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

Constructions existantes avant l'approbation du PLU

- Les **extensions** mesurées (30 % maximum de la surface de plancher) des habitations sont autorisées, à condition que la surface initiale soit supérieure à 60 m² et que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + **extension**).
- Les **annexes** aux habitations existantes sont autorisées avec une implantation à 10m maximum du **bâtiment** principal, sur un seul niveau et dans la limite de 15m² maximum de surface de plancher (total des **annexes** hors piscine).

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Hauteur :

N'est pas réglementée la hauteur des constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Implantation :

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

TOITURES – COUVERTURES

Pour les constructions à usage d'habitation existantes et celle nécessaires à l'exploitation agricole :
 Forme : pente comprise entre 25 et 35 %
 Nature : tuiles canal ou romanes ou assimilées
 Couleur : rouge

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE N

CLOTURES

La hauteur totale des **clôtures** en bordure des voies publiques ou privées et sur les **limites séparatives** ne peut excéder 2 mètres.

Les **clôtures** et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

► Clôtures existantes

Le maintien et la restauration des **clôtures** maçonnées en pierre de taille, en caïroux, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

► Clôtures nouvelles et restauration des existantes en zone inondable

Les clôtures doivent présenter une perméabilité minimale de 80 %. Elles doivent être constituées d'un grillage, éventuellement établi au-dessus d'un mur bahut dont la saillie sur le terrain naturel sera limitée à 20 cm. Les clôtures ne doivent pas excéder 2m de hauteur totale (grillage + mur bahut).

- Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive.
- Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffret, etc.) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets ne doivent pas dépasser une longueur totale de 3m sans pouvoir excéder 2m de hauteur.
- Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (notamment la petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.).

ENERGIES RENOUVELABLES :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...), sont autorisés en toiture, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Les constructions, voies d'**accès** et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

D. STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

A l'exception des stationnements destinés aux personnes à mobilité réduite, le dimensionnement minimum des places sera d'une largeur de 2.5m et d'une longueur de 5m.

Il doit être aménagé ou maintenu :

Pour les habitations et les activités de complément :

1 place par logement par chambre ou emplacement

Pour les exploitations agricoles :

Non règlementé.

Stationnement des vélos

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés et protégés des intempéries (a minima couverts).

Pour les habitations et les activités de complément à l'agriculture :

2 places par logement avec un minimum de 3m² et une place pour 4 chambres avec un minimum de 3m².

Pour les exploitations agricoles :

Non règlementé.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

III. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. VOIRIE

Conditions de desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux besoins de l'opération, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. ACCES

Conditions d'accès

Dans tous les cas, ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité.

- pour être constructible, un terrain doit comporter un **accès** (automobile) à une **voie publique** ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des **accès** doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les **accès** et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des **accès** réservés aux piétons, indépendants des **accès** des véhicules. Ces **accès** pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE N

B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Sauf en cas d'impossibilité avérée, toute construction nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par branchement sur le réseau collectif de distribution.

2. EAU BRUTE

Sauf en cas d'impossibilité avérée, toutes les constructions devront prioritairement être raccordées au réseau d'eau brute exploité sur le territoire sous réserve de mesure sanitaire suffisante et de disponibilité des ressources en eau superficielles.

3. ASSAINISSEMENT

Sauf en cas d'impossibilité avérée, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.

Les **piscines** ne pourront pas être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4. Eaux pluviales

- Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les **piscines** ne pourront pas être raccordées au réseau collectif pluvial.

5. Energie

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tous les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...) doivent être établis en souterrain.

Version approuvée	Date
Révision valant élaboration du :	18/05/2017
Modification simplifiées n°1 et 2 du :	19/09/2018 08/06/2021
Modification N°1 du :	XX/XX/2024

ZONE N

6. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'**emprise publique** mais peuvent être situés au droit de l'**accès**. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

Document	Date
Approuvé le :	18/05/2017
Révisé le :	
Modifié le :	

Extrait du Mini Guide Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? CAUE

ARBRES

 Pin parasol ou pignon <i>Pinus pinea</i> : port juvénile en boule • ø 15m • système racinaire traçant, puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements • 2/3^{ème} ligne	 Peuplier blanc <i>Populus Alba</i> : port pyramidal • ø 10m • puissant • feuillage argenté • risque de rupture de branches par grand vent • 2/3^{ème} ligne • alignement avenues et parcs	 Faux Poivrier <i>Schinus molle</i> : port pleureur • ø 7m feuillage découpé fin avec baies roses • à protéger du vent • 3^{ème} ligne • isolé, parc, alignement pour rues	 Olivier de Bohême <i>Eleagnus angustifolia</i> : port arrondi • ø 7m • feuillage argenté épineux (var. "nervis" sans épines) • milieu urbain exclusivement • 1^{ère} ligne • alignement pour rues • isolé	 Tamaris printanier <i>Tamarix tetrandra</i> : port évasé • ø 5m • fleurs rose pâle en avril • sol sableux • 1^{ère} ligne • alignement pour rues en milieu urbain • isolé, parc • très résistant
--	---	---	---	---

Autres essences : Murier-platan (forme naturelle, variété stérile) • Févier d'Amérique sans épines (en milieu urbain exclusivement) • Pin maritime et Saule blanc (Roussillon uniquement)

ARBUSTES

 Laurier rose <i>Nerium oleander</i> : floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid • 2^{ème} ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3 m²	 Pittosporum <i>Pittosporum tobira</i> : feuillage coriace dense • fleurs violettes en début d'été • 2^{ème} ligne • haie libre et massif • en forme libre ou taillé • 1 par m² arbre • 1 pour 3 m²	 Gatillier <i>Vitex agnus castus</i> : feuillage découpé avec des épis • fleurs violettes • 1^{ère} ligne • haie libre et massif • en petit arbre • 1 pour 3 m²	 Blanquette <i>Atriplex halimus</i> : feuillage coriace dense • fleurs gris argenté • peut être en grappes blanches en juin • 2^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2 m²	 Pistachier lentisque <i>Pistacia lentiscus</i> : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches en juin • 2^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2 m²	 Ballote <i>Ballota pseudodictamnus</i> : port régulier en boule • feuillage gris blanc lanoux • 2^{ème} ligne • haie basse et massif • peut être taillé • 1 par m²
--	--	---	--	--	---

Autres essences (2/3^{ème} ligne) : Alaternes • Luzerne arborescente • Myrte • Arbrusier • Escallonia • Solanum rantonnetii

VIVACES

 Lavatera maritime <i>Lavatera maritima</i> : feuillage gris-vert • fleurs mauves au printemps • croissance rapide mais pérennité 4/5 ans • 2^{ème} ligne • 1 au m²	 Immortelle <i>Helichrysum stoechas</i> : feuillage fin gris aromatique • fleurs jaunes orangé en croissance rapide • 2^{ème} ligne • 4 au m²	 Cinénaire maritime <i>Senecio cineraria</i> : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaunes d'or en été • très résistant • massif • 1^{ère} ligne • 2 au m²	 Euphorbe characias <i>Euphorbia characias</i> : feuillage vert bleuté • fleurs jaune-vert au printemps • effet graphique • 2^{ème} ligne • 3 au m²	 Santoline <i>Santolina chamaecyparissus</i> : port en boule étalée • feuillage argenté • fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2^{ème} ligne • 3 pour m²	 Œnothère à fleurs jaunes <i>Œnothera missouriensis</i> : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes au printemps • 2^{ème} ligne • 4 au m²
--	--	--	--	--	---

Autres essences vivaces : Rose trémière (basanuelles) • Armeria maritima • Ciste ladanifère (sol aride) • Senecio greyi • Teucrium microphyllum

LITTORAL

> Sol profond • sableux sur le littoral • limono-argileux dans les plaines littorales • calcaire, parfois salin
> Climat très doux, min. - 5°c en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts, embruns
• 1^{ère} ligne : face à la mer • 2^{ème} ligne : abrité par les dunes ou les habitations • 3^{ème} ligne : hors embruns

Exposition  Soleil  Mi-ombre  Ombre

Feuillage  Persistant  Semi-persistant  Caduc

 Tilleul à feuilles en cœur <i>Tilia cordata</i> : port arrondi • ø 10 m • sol profond • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues • éviter le tilleul argenté (risque pour les abeilles)	 Poirier Pyramidal <i>Pyrus calleryana 'Bradford'</i> : port pyramidal étroit • ø 3/4m • fleurs blanches avant les feuilles • alignement pour rues et avenues • var. Chanticleer à 2m	 Frêne à fleurs <i>Fraxinus ornus</i> : port ovoïde • ø 5/7 m • floraison en panicules blanc crème • sol médiocre • résiste au vent • alignement pour rues	 Savonnier <i>Koeleruteria paniculata</i> : port arrondi • ø 7/8 m • sol médiocre • floraison jaune en juin sur feuillage découpé • fruits singuliers • alignement pour rues	 Erable champêtre <i>Acer campestre</i> : port arrondi • ø 4/6m • feuillage dense virant au rouge en automne • résistant • alignement pour rues et allées
--	--	---	---	--

Autres essences : Chêne sessile et pédonculé • Noisetier de Byzance • Melia azedarach (toxique, système racinaire puissant) • Sophora japonica (taille déconseillée) • Albizzia
Essences persistantes : Magnolia grandiflora (sol profond) • Caroubier (Pyrénées-Orientales)

 Lilas <i>Syringa vulgaris</i> : fleurs parfumées au printemps • tous sols, même argileux • racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4 m²	 Arbre à perruque <i>Cotinus coggia</i> : port dressé étalé • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 3m²	 Caesalpinia <i>Poinciana gilliesii</i> : port dressé étalé • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 2m²	 Althea <i>Hibiscus syriacus</i> : floraison estivale longue été/automne • fleurs blanches, roses, violettes, rouges • rustique • haie, massif et isolé • 1 pour 2 m²	 Rosier de Chine <i>Rosa chinensis mutabilis</i> : feuillage dense avec liges arquées • floraison été/automne • presque toute l'année • résistant • pas de taille • haie et massif • 1 pour 2m²	 Abelia <i>Abelia grandiflora</i> : feuillage dense avec liges arquées • floraison été/automne • clochettes blanches • variété rose ou prostrée • haie libre et massif • 1 au m²
---	---	---	---	---	--

Autres essences : Germadrée • Caryopteris x clandonensis • Jasmin 'Mesnyi' • Spirea 'Anthony waterer' • Millepertuis arbustif • Seringat et Kokitziya amabilis (mi-ombre)

 Penstemon barbatus feuilles oblongues • vert bleuté • ø 0,40 m • grandes fleurs estivales en entonnoir du rose au rouge • préfère les sols fertiles • 4 au m²	 Giroflée vivace <i>Erysimum 'Bowles Mauve'</i> : port en boule gris vert • ø 0,50m • surmontée d'épis mauves au printemps • sol drainé • 4 au m²	 Jacobinia suberecta feuillage gris vert • ø 0,60m • fleurs rouge orangé tout l'été • très résistant • rejette de souche • 4 au m²	 Lobelia laxiflora «Angustifolia» : touffe drageonnante • expansive • ø 0,50m • fleurs en clochettes orangées, printemps et automne • 3 au m²	 Achillée millefeuille <i>Achillea millefolium</i> : feuillage vert découpé • ø 0,50 m • abondantes fleurs du blanc au violet en début d'été • résistant • 4 au m²	 Geranium sanguin <i>Geranium sanguineum</i> : touffe drageonnante • ø 0,50m • vert foncé • fleurs rose soutenu au printemps • 4 au m²
---	--	---	--	---	---

Autres essences : Othonopsis cheirifolia • Saugue officinale • Euryops pectinatus • Aster novae angliae (terrain frais) • Bulbine et Agapanthe (Sensible au gel) • Iris • Anache

PLAINE

> Sol calcaire et profond • limono-argileux dans les plaines • plus caillouteux sur les parties hautes
> Climat doux • min. - 7°c en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Croissance  Lente  Moyenne  Rapide

Exigence de sol  Indifférent  Supporte un sol très calcaire