

Département des Pyrénées-Orientales

Commune de



Plan Local d'Urbanisme

Projet de débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Un document d'urbanisme règlementaire qui définit :

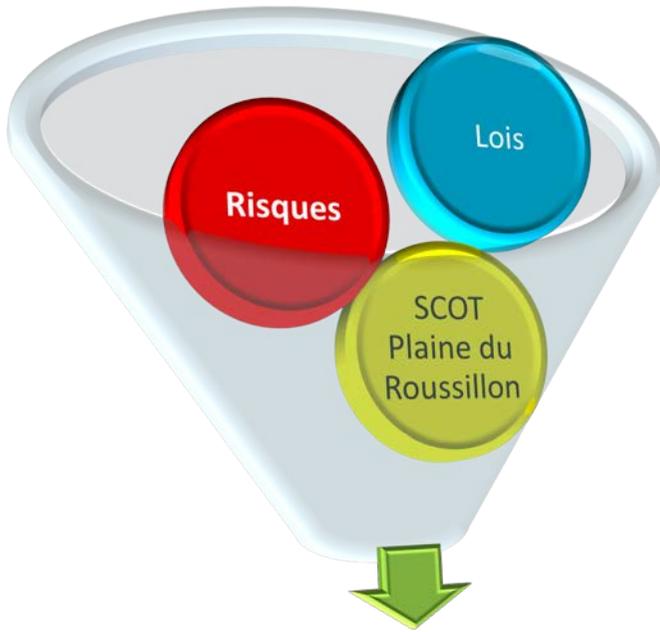
- **Les zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles**
- Les règles d'occupation et d'utilisation du sol sur les parcelles publiques et privées : où, quoi et comment construire ?
- Des protections (patrimoine naturel, bâti, paysager, terre agricole, etc.)



Un document juridique de **portée générale (particuliers, entreprises, administrations)** qui sert de référence à l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol (permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables, permis de démolir...).



QU'EST-CE QUE LE PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME) ?



PLU = Un document de planification qui engage le développement de la commune de Saint-Cyprien pour les 10-15 années à venir



Les documents constitutifs du PLU, le PADD une place centrale

QU'EST-CE-QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ? (PADD)

Extraits de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le PADD définit les orientations générales des *politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers*, et de *préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques*.

Le PADD arrête les orientations générales concernant *l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs*, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des *objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace* et de lutte contre l'étalement urbain. »



FAIRE DU CADRE DE VIE LE SOCLE DU PROJET COMMUNAL

Les orientations générales :

- ⇒ **Reconnaître son identité paysagère pour mieux la promouvoir**
- ⇒ **Tisser des liens entre fonctionnalité territoriale et continuité écologique**
- ⇒ **Dessiner une trame verte et douce**



Les objectifs :

- ➔ Valoriser le paysage, levier d'un cadre de vie attractif : mise en place d'une réglementation appropriée sur les paysages identifiés : littoral, d'arrière-pays agricole, portuaire, bâti...
- ➔ Identifier et préserver et valoriser le patrimoine bâti : poursuivre la politique de préservation par exemple en complétant si nécessaire la liste des éléments identifiés au titre du 151-19 du règlement.
- ➔ Préserver les trames vertes et bleues : préservation voire le renforcement des grands continuums écologiques, maintien des classements en espaces boisés classés, préservation de la ressource en eau, classement en zone naturelle des corridors écologiques, et soutenir les projets de création de forêts urbaines...
- ➔ Créer des espaces de transition intégrés aux futurs espaces urbanisés et renforcer la place du végétal et de la nature en ville : paysager les franges urbaines en créant des espaces « tampons », et identifier les parcs paysagers et d'une manière générale mise en place d'une réglementation pour une préservation adaptée. Le renforcement de la nature en ville revêt de multiples fonctions qui sont à croiser avec l'objectif suivant.
- ➔ Maîtriser l'évolution de tissus urbains : l'objectif est notamment de maîtriser l'évolution de certains tissus pavillonnaires qui, par le jeu de divisions ou de regroupements parcellaires, peuvent avoir des incidences importantes sans pour autant créer les conditions d'un cadre de vie en ville de qualité. Ces tissus urbains doivent être ménagés, notamment lorsqu'ils présentent des jardins ou des espaces verts pour qu'ils contribuent à la

qualité du cadre de vie et du paysage du quotidien, à la biodiversité ou comme outil de régulation de l'imperméabilisation. Un encadrement plus fin des gabarits, des implantations est à l'étude pour que les nouveaux projets s'inscrivent en cohérence avec les volumétries existantes.

- ➔ Agir pour la requalification des espaces publics : Espaces multifonctionnels structurants (mobilités, commerces, équipements, ilots de chaleur...), ils sont la vitrine de la commune en traduisant son identité et à ce titre doivent faire l'objet de la plus grande attention dans leur aménagement. Le règlement et les orientations d'aménagement veilleront à traduire cette ambition de qualité des aménagements.
- ➔ Préserver l'agriculture et sécuriser le foncier agricole : la procédure de périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains a été récemment engagée avec le Conseil Départemental. Le PLU sera adapté pour faire correspondre PLU et PAEN.
- ➔ Développer les mobilités douces et actives : par la création d'itinéraires de découverte thématique des composantes patrimoniales de la ville balnéaire, du centre ancien et des sites naturels remarquables et en s'appuyant sur un réseau de cheminements doux.

**PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
PRESERVER LES CARACTERISTIQUES DU CADRE DE VIE DE LA VILLE DE SAINT-CYPRIEN**





Les orientations générales :

- ⇒ **Affirmer la vocation centrale du village, la qualifier**
- ⇒ **Planifier un projet d'aménagement structurant en continuité Nord**
- ⇒ **Penser un développement durable intégrant une dimension supra communale**

Les objectifs :

- Conserver au village sa vocation, sa dimension structurelle/fonctionnelle : le village de Saint-Cyprien constitue une polarité à partir de laquelle la commune s'est développée. Ce pôle urbain et institutionnel est riche de différentes fonctions qui s'entremêlent (espaces publics, Mairie, musée, écoles, collèges public et privé, lycée privé, stationnements, patrimoine pittoresque, bâti identitaire, coutures piétonnes, services, commerces...). Le projet communal, et notamment les futures extensions urbaines dans le PLU, s'attachera à renforcer cette polarité contribuant ainsi à l'animation et à la vitalité du village.
- Renforcer les espaces de centralité et la place des espaces verts : par la qualification des sites emblématiques sur le plan du patrimoine (requalification du centre historique, préservation de la place de la Mairie...), la volonté de combler les dents creuses, la qualité urbaine recherchée dans l'existant (ZAE...).
- Répondre au défi démographique : grâce à la qualité résidentielle et à la diversité de l'habitat tout en s'inscrivant dans une urbanisation à taille humaine.
- Répondre aux besoins identifiés : il s'agit d'insérer les éléments, les aménagements et les équipements indispensables au fonctionnement des futures zones. Ce travail se fera à l'échelle du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.
- Intégrer les diverses contraintes du territoire : il s'agit de composer avec les différents enjeux/contraintes en présence tout en tentant d'apporter des solutions durables (risques, environnement, climat...).

- Garantir les enjeux du cadre de vie : il s'agit de respecter les principales composantes écologiques et paysagères du site, de trouver des compromis entre aménagement et préservation/valorisation.
- Favoriser l'implantation de grands projets d'équipements et de services et leur formations professionnelles qualifiantes
- Diversifier le parc immobilier et favoriser la mixité des fonctions dans les zones d'extension urbaine : s'adapter aux évolutions sociales (jeunes actifs, personnes âgées...) en proposant une diversification des produits (respect SCOT...) immobiliers et fonciers (taille, locatif, social, accession à la propriété...)
- Articuler les actions communales et intercommunales : pour une meilleure gestion des zones d'activités, de l'assainissement, de l'eau et des ordures ménagères, du maillage routier, des équipements scolaires, l'accueil de la petite enfance et jeunesse, les services aux personnes dépendantes, l'accueil des gens du voyage...). Ceci pourra se traduire réglementairement notamment pour une meilleure intégration urbaine, paysagère et environnementale (performance énergétique, végétalisation, gestion des eaux pluviales...) des ZAE.



Les orientations générales :

- **Faire du Port le symbole économique de la Ville de demain**
- **D'un tourisme traditionnel à un tourisme durable**
- **Maintenir une diversité économique locale**

Les objectifs :

- Transformer le quartier du port : Ce projet a pour objectif de rénover le quartier du port vieillissant (années 60) vers un outil de développement plus adapté aux attentes économiques, touristiques et environnementales actuelles. Ce projet fera l'objet d'un concours mais dès à présent une phase d'études et de concertation avec la population à laquelle est associée les services de l'Etat a déjà été lancée.
- Affirmer le rôle stratégique du Port : véritable outil de développement économique et social et de qualification identitaire, tant pour la ville que pour la communauté de communes, le bassin de vie et l'aire urbaine.
- Adapter la mission touristique aux nouvelles attentes, et la réconcilier avec une approche économique durable. Elargir les ailes de la saison touristique : permettre en soutenant notamment l'amélioration du parc touristique, les projets innovants, la formation des personnels... une évolution d'un tourisme estival à un tourisme à l'année et de qualité (cf. paragraphe ci-dessous).
- Promouvoir le développement d'un nouveau tourisme plus authentique, plus qualitatif : un tourisme rural, de terroirs et patrimonial, un tourisme de pleine Nature (équestre notamment, ... dans le respect des sensibilités des sites naturels et remarquables), d'un tourisme ludique sur des sites stratégiques, d'un tourisme sportif et handi-sportif notamment à hauteur des Capellans/Grand Stade, d'un tourisme d'affaires, un tourisme qui repose sur des valeurs (l'authenticité, la qualité, la nature...).

- Pérenniser, et développer les commerces de proximité et contenir le développement des grandes et moyennes surfaces dans le cadre des centralités urbaines : en tant que pôle littoral et en compatibilité avec le DACOM du SCOT qu'elle identifie dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Développer, les activités : de terroirs, les zones d'activités économiques, les structures ludiques à l'année, les structures saisonnières, les activités de prestige (golf, équestres, ...).
- Accompagner la progression des activités médicales, paramédicales, médico-sociales : notamment adaptées aux séniors en lien avec le vieillissement de la population.
- Protéger, pérenniser l'agriculture sur le territoire : à travers le classement en zone agricole de terres identifiées comme disposant d'un fort potentiel agronomique. Mais aussi par le maintien d'un outil intercommunal de gestion et de valorisation des espaces entretenus par les agriculteurs (permettant d'éviter la rétention foncière et les friches). Développer l'agro-tourisme.

**PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
CONFORTER LE ROLE DU PORT DE PLAISANCE ET LE STATUT DE SAINT-CYPRIEN
EN TANT QUE POLE CENTRE DE L'UNITE URBAINE**



---> Dynamique maritime à conforter et à créer



Dynamique extra-communale à conforter Conseil Municipal du 4 juillet 2022 document support au débat sur les orientations générales du PADD



Les orientations générales :

- Promouvoir une diversification de l'habitat
- Une exigence incontournable : l'identité structurelle
- Soutenir la vie culturelle et événementielle
- Inciter à la multimodalité
- Une ville intelligente et « connectée »

Les objectifs :

- Adapter la typologie de l'habitat au cadre de vie cypriannais : habitat de qualité, densification mesurée...
- Favoriser une mixité des typologies d'habitat, des formes d'accès au logement : les jeunes de Saint-Cyprien doivent pouvoir s'installer sur leur Ville, (logement locatif, logement adapté...).
- Maintenir voire développer les dynamiques des trois pôles le Village, le Port, Les Capellans : ceci participera à conforter pleinement la qualité d'aire urbaine et de bassin de vie, en développant les aires fédératrices et de convivialité, en renforçant le pôle ludique/sportif/handi-sportif de Grand Stade Les Capellans...
- Asseoir le dynamisme actuel et d'assurer la couture sociale entre les populations : en maintenant voire développant les nombreuses animations culturelles, événementielles qui marquent le calendrier.
- Assurer la perméabilité viaire et douce entre l'existant et les projets à venir : notamment en continuité Nord du village au niveau de la voie de desserte inter-quartier, au Port...
- Favoriser globalement les déplacements intermodaux et plurimodaux : ville, port, hinterland grâce aux transports en commun et à la prise en compte des mobilités, le partage des espaces/leur adaptabilité (PMR, poussettes, cycles, piétons, chevaux...).

- Offrir des alternatives durables au tout voiture pour une ville d'avenir : organiser l'intermodalité pour favoriser les déplacements multimodaux (parc relais...) notamment lors d'épisodes événementiels, prévoir - selon les possibilités offertes - des aménagements adaptés aux transports en commun sur la voirie en adéquation avec les compétences supra communales...
- Promouvoir les outils numériques au service de la communication locale cypriannaise : notamment des hotspots Wifi publics gratuits, application mobile spécifique...
- Acter les dernières étapes du plan réseau d'initiative publique (RIP) : en finalisant avec le département le déploiement de la fibre.
- Répondre aux enjeux climatiques de demain : encourager l'écoconstruction, l'éco-réhabilitation, la sobriété énergétique des constructions, les quartiers durables tout en s'assurant de leur bonne intégration dans le paysage environnant. Dans le même esprit, sur tout le territoire, et toujours dans le respect de l'intégration architecturale et paysagère, et de la Loi Littoral. S'appuyer sur les réseaux d'eau brute mais aussi être force de proposition concernant la mise en œuvre de végétaux moins consommateurs d'eau (cf. mini guide associé au règlement).
- Favoriser, les équipements et les techniques permettant le développement et la production d'énergies renouvelables : dans le respect de l'intégration architecturale et paysagère, et de la Loi Littoral.
- Soutenir les filières de formations : permettant la mise en œuvre des techniques de constructions nouvelles prenant en compte l'environnement, éléments de production d'énergies renouvelables...



Les orientations générales :

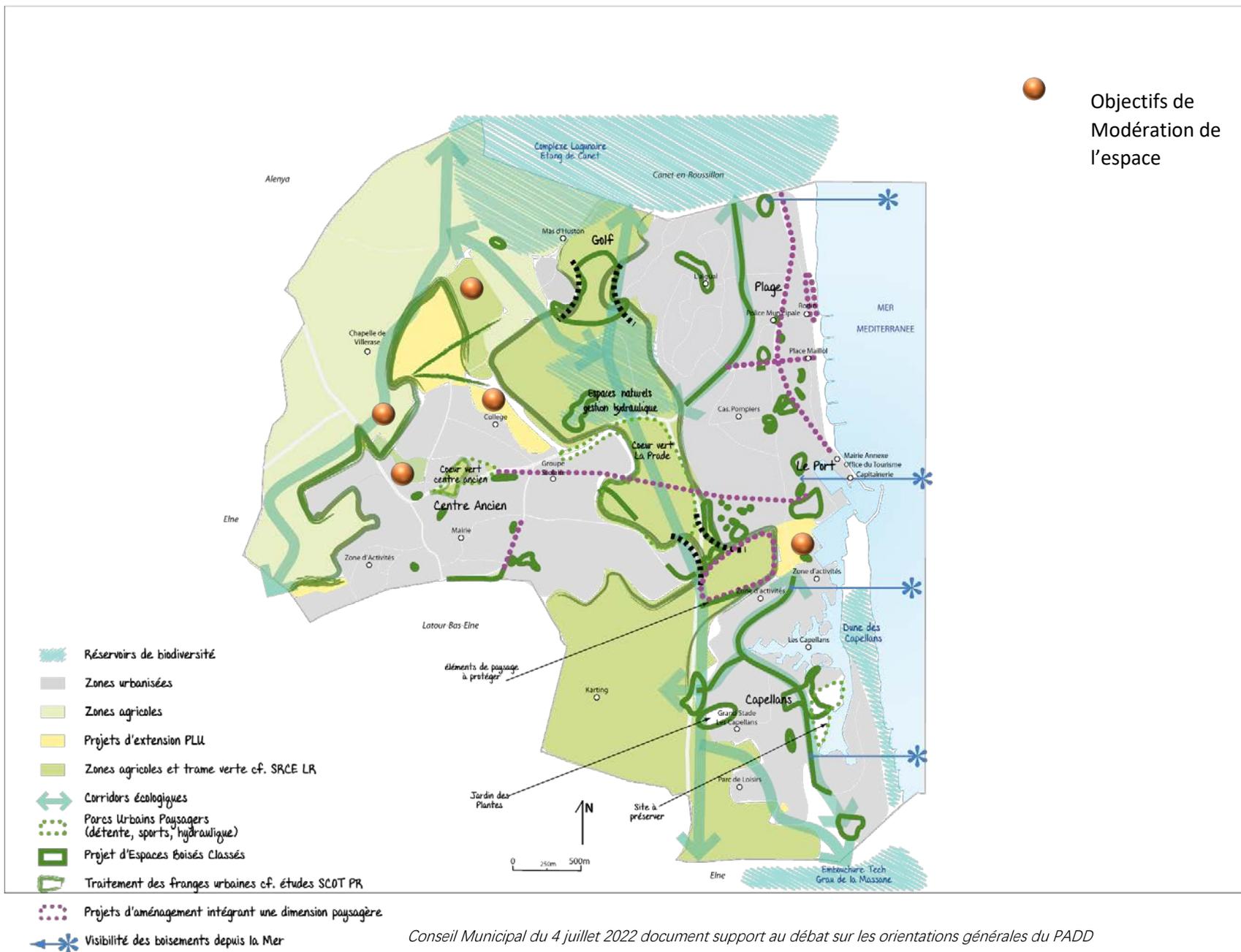
- **Les objectifs en faveur de la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**
- **Les objectifs chiffrés en faveur de la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**
- **Ville mesurée et Ville résiliente**

Les objectifs :

- Maintenir une constructibilité de certaines dents creuses : leur potentiel sera actualisé dans le PLU.
- Favoriser une densification appropriée de l'urbanisation en adéquation avec les sites concernés : Les densités seront adaptées aux sites de développement pour assurer un grain urbain en cohérence avec ce qui existe déjà, et une gestion aboutie de la lecture du territoire. Il conviendra de fixer des objectifs à ne pas dépasser tout en garantissant la qualité de la lecture et du cadre paysager. Ce principe permet de se préserver d'une densité excessive qui viendrait totalement déséquilibrer l'identité même du territoire cypriannais. Il sera souhaitable de limiter le recours aux constructions de grande hauteur, sauf sur des sites choisis où la hauteur pourra être plus élevée pour marquer identitairement l'évolution de la Ville. En effet, la densité proposée ne doit pas compromettre les équilibres des paysages (naturels ou urbains) et du fonctionnement communal.
- Définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation : pour adapter les densités à la typologie urbaine de chaque secteur.
- Définir des objectifs chiffrés en faveur de la consommation des espaces : la politique retenue dans le PLU approuvé en 2017 entendait constituer un projet communal générant une consommation d'espace bien inférieure à celle observée ces 15 dernières années d'environ 15 %. En plus de cet effort considérable de réduction, ce sont plus de 89 hectares qui ont été basculés au profit des zones A et N. Aujourd'hui, la loi climat et résilience renforce cet objectif et exhorte le PADD à fixer une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. Pour répondre à cela une réflexion de protection

et de reclassement en zone A et N doit être portée sur les secteurs identifiés sur la carte située en page suivante mais aussi sur les mesures compensatoires à mettre en œuvre (amélioration de la capacité d'absorption des sols...).

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME PRESERVER LES CARACTERISTIQUES DU CADRE DE VIE DE LA VILLE DE SAINT-CYPRIEN



- Economiser la ressource en eau et sécuriser l'alimentation en eau potable : Afin de maîtriser les besoins en eau liés à la croissance démographique et à l'attractivité touristique, les efforts d'économie d'eau seront poursuivis (stockage et réutilisation des eaux pluviales, utilisation des eaux brutes pour l'arrosage et les espaces verts, choix des essences pour les espaces verts pour réduire les besoins d'arrosage...).
- Construire la ville résiliente de demain (face aux risques) : intégrer les risques et leur possible aggravation sous l'effet du changement climatique la gestion de l'eau au sens large – la submersion marine – prendre en compte le réseau hydrographique existant dans les projets d'urbanisation future.
- Articuler le PPRI et le PLU : travailler avec les services de l'Etat à la révision du projet PPRI pour l'adapter aux évolutions du projet urbain communal (PLU).
- Vision transversale et globale de la gestion hydraulique : rappel dans le PLU de cette gestion de l'échelle du quartier à celle de la parcelle par la mise en place de mesures individuelles (gestion alternative favorisant l'infiltration pour réduire le ruissellement...).
- S'adapter aux évolutions du trait de côte face au changement climatique : à l'appui des études scientifiques menées par l'Obscat une réflexion sera menée pour que le règlement du PLU des quartiers de Saint-Cyprien intéressés par le phénomène puisse prendre en compte des mesures de prévention de réduction de la vulnérabilité, de gestion, de lutte, d'accompagnement...
- Adaptation des formes urbaines et structuration de l'espace : à travers une trame végétale dépassant le simple cadre lieux de rencontres, de promenades redonnant ainsi aux espaces publics une place centrale et rejoindre l'orientation principale de notre projet de territoire qui en participant à l'embellissent du cadre urbain, contribuera au maintien du cadre de vie.

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME FACE AUX RISQUES: DE LA RESISTANCE A LA RESILIENCE

