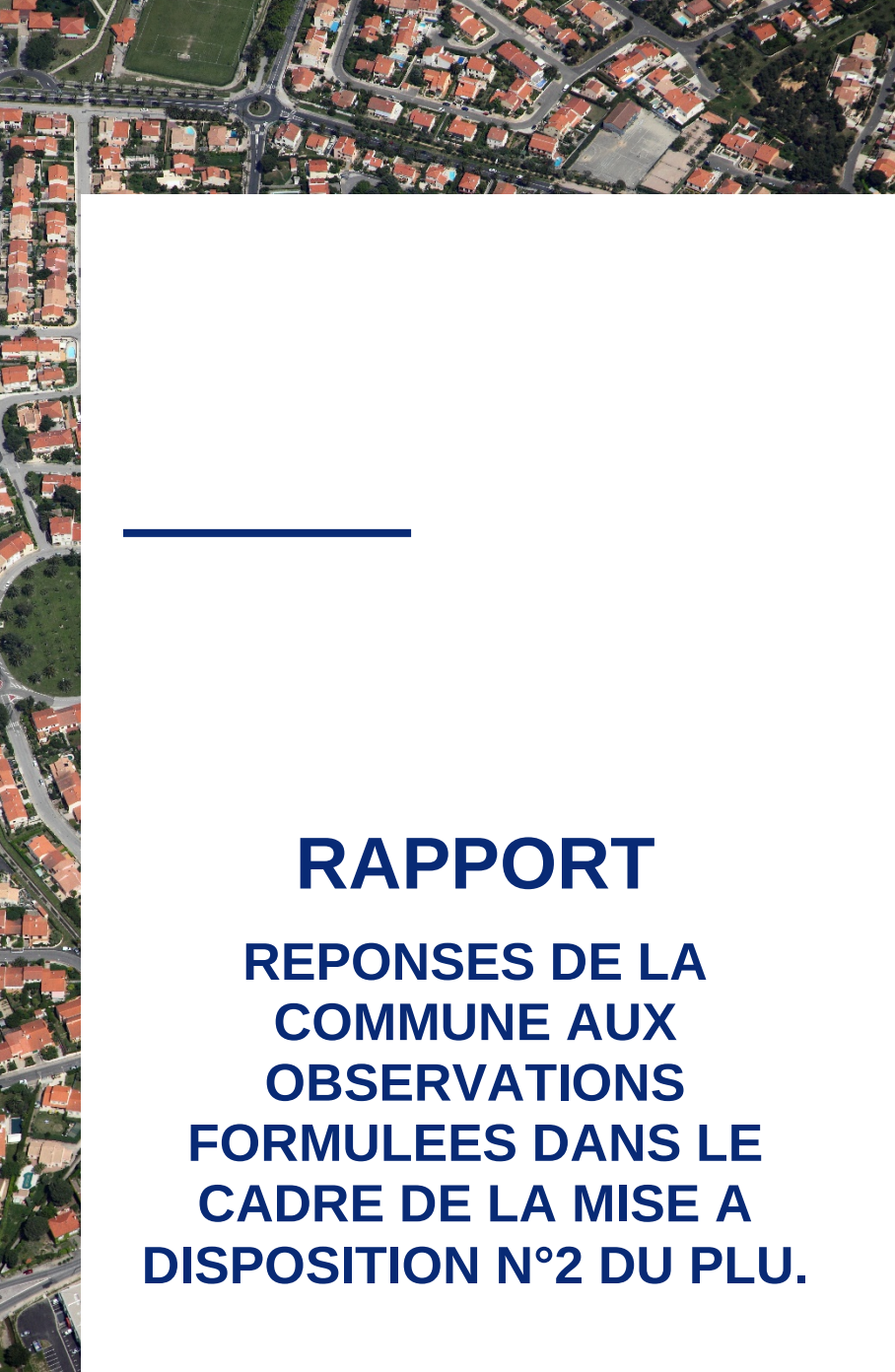




RAPPORT

REPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS FORMULEES DANS LE CADRE DE LA MISE A DISPOSITION N°2 DU PLU.

VILLE DE SAINT-CYPRIEN
Pôle planification territoriale – aménagement –
SIG

Préambule :

Tenue de la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée N°2 du PLU

La modification simplifiée n°2 a pour objet :

- Adapter la formulation de certaines dispositions réglementaires de sorte à faciliter l'interprétation du règlement dans le cadre de l'instruction ;
- Réécrire certains articles de la zone 1AU ;
- Adapter les OAP des secteurs des Cuatxes et des Hautes ;
- Corriger quelques erreurs matérielles.

Le dossier de la modification simplifiée n°2 ainsi que des avis émis par les personnes associées ont fait l'objet d'une mise à disposition au public du 8 mars au 26 avril 2021 en Mairie (sur un registre papier) et sur internet (sur un registre dématérialisé). A l'issue de cette mise à disposition la commune doit tirer le bilan de cette mise à disposition avant d'approuver la modification simplifiée n°2.

Le présent rapport a pour objet de dresser le bilan des observations produites dans le cadre de cette mise à disposition et d'y répondre le cas échéant.

Les observations notifiées sur le registre en version papier

Aucun visiteur n'est venu consulter le dossier et le registre papier disponible en Mairie.

Une contribution papier a été reçue le 24 mars 2021 et elle a été jointe aux registres papier et numérique. Elle est sans rapport avec la mise à disposition de la modification simplifiée n°2 du PLU et ne nécessite aucune réponse de la part du maître d'ouvrage (copie du courrier en annexe).

Les observations notifiées sur le Registre numérique

Le dossier a fait l'objet d'une mise à disposition numérique dont les statistiques sont les suivantes :

- 123 visiteurs ;
- 176 téléchargements de documents ;
- 149 visualisation de documents ;

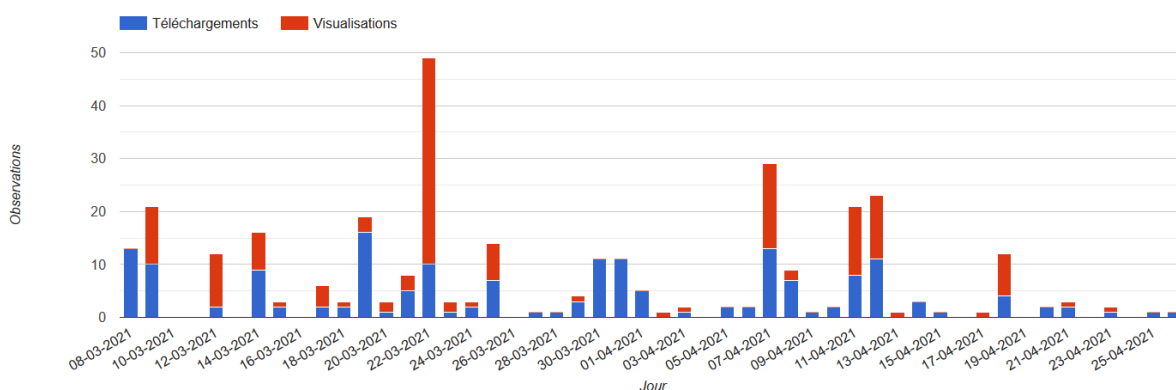


Figure 1 : Répartition des téléchargements et des visualisations tout au long de la mise à disposition

- Une observation a été formulée par messieurs ALLEMAND Grégory et DASSE Jean-Marc des sociétés MARCEL FOINNEAU Aménagement et NUMAA.

« A l'attention de M. Le Maire,

Dans le cadre de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2, nous souhaitons porter à votre attention une suggestion concernant la modification de l'OAP du secteur « Les Cuatxes ».

- Paragraphe « Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère » :

Le texte de l'OAP propose une diversité de typologies de logements en mentionnant notamment de « petits collectifs en R+1 ».

Or, cette mention de R+1 est en contradiction avec le règlement du PLU pour cette zone, qui autorise des constructions jusqu'à 9m, permettant d'envisager des bâtis en R+2.

Nous souhaitons vous soumettre l'idée de retirer cette mention, afin que des constructions en R+2 soient autorisées, éventuellement en limitant cela aux seuls collectifs autorisés sur l'opération d'ensemble.

Cette possibilité de construction en R+2 pourrait être harmonieusement intégrée à un projet d'ensemble et permettrait de diminuer l'impact de l'emprise au sol de ces petits collectifs.

Nous restons à votre disposition pour tout échange que vous jugeriez nécessaire » Cette suggestion est déposée au nom de l'opération « Le Green »

Portée par les sociétés co-aménageurs MARCEL FOINNEAU Aménagement et NUMAA, représentées par M. Allemand et M. Dassé

Figure 2 : Retranscription à l'identique de l'observation produite par M. ALLEMAND et DASSE.

Réponse de la ville de Saint-Cyprien :

Messieurs,

Pour rappel des objectifs de la modification simplifiée n°2 sont les suivants :

- Adapter la formulation de certaines dispositions réglementaires de sorte à faciliter l'interprétation du règlement dans le cadre de l'instruction ;
- Réécrire certains articles de la zone 1AU ;
- Adapter les OAP des secteurs des Cuatxes et des Hautes ;
- Corriger quelques erreurs matérielles.

Plus précisément, les objectifs poursuivis par cette modification simplifiée concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Cuatxes portent sur :

- Un ajustement de la desserte du secteur ;
- La suppression de la référence à une hauteur maximale sur le secteur des Cuatxes.

Cette dernière, relève d'une correction d'une erreur matérielle car la détermination de la hauteur exprimée en mètre incombe usuellement au règlement. Cette correction apparaît d'autant plus essentielle que la hauteur mentionnée dans l'OAP est par erreur différente de celle présente dans le règlement.

Concernant votre souhait de retirer la mention R+1, il est utile de préciser que le règlement de la zone 1AU détermine pour chaque secteur des hauteurs différentes mesurées à l'égout du toit : 9 m en secteurs 1AUa et 1AUb, 7m pour l'individuel et 12m pour les collectifs en secteur 1AUc... L'OAP vise, en exprimant des hauteurs en niveaux, à définir plus localement des intentions et des orientations d'aménagement qualitatives pour assurer une insertion et une couture urbaine de qualité avec le quartier existant du « Collège ».

En cela l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est en totale cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme qui traduit explicitement, dans sa partie littérale à l'orientation n°1, cette volonté de préserver le cadre de vie et d'assurer des coutures urbaines de qualité entre les anciens et les nouveaux quartiers :

« ... 1.FAIRE DU CADRE DE VIE LE SOCLE DU PROJET COMMUNAL

=> Ville Verte

A. Reconnaître son identité paysagère pour mieux la promouvoir :

► Le paysage bâti : ... par la volonté de réussir les coutures et de tisser les liens entre les quartiers existants et à venir, par la recherche d'une qualité globale de son tissu urbain... »

La traduction de la règle de hauteur dans l'OAP en nombre de niveaux a donc pour objectif d'obtenir tout en l'encadrant une plus grande diversité dans les lignes de toitures.

Cette référence à une typologie en R+1 sur ce secteur traduit également la volonté de préserver le quartier existant du « Collège » et notamment sa partie la plus méridionale de futurs immeubles d'une hauteur trop importante. Cette mesure doit participer à maintenir la qualité du cadre de vie des

habitants du quartier du Collège riverains de la future opération en favorisant le maintien des conditions actuelles d'ensoleillement et une harmonie volumétrique des nouvelles constructions en adéquation avec celles existantes du quartier du « Collège » et du quartier « Les Chemins du Golf » dont les constructions présentent aux abords de ce secteur la même typologie (R+1).

L'ensemble doit participer à assurer une transition paysagère et une couture urbaine de qualité entre les différentes opérations.

Il est à ce stade également utile de préciser que la hauteur définie dans le lexique du règlement du PLU bénéficie d'un principe d'adaptabilité au risque inondation :

« En zone inondable, la hauteur des constructions est mesurée à partir du premier plancher habitable situé au-dessus de la crue de référence et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout du toit ».

Ce principe vise en zone inondable à s'affranchir du delta lié au vide sanitaire et qui peut sur notre territoire varier fortement et donc impacter sur la hauteur du bâtiment réellement habitable ou exploitable. Or, si ce principe est garant d'une cohérence entre la hauteur prévue dans le règlement et la typologie effectivement réalisable, il permet en zone inondable de produire des R+1 généralement plus hauts (en moyenne R+1=7m mesurés à l'égout du toit). Or, le secteur de l'OAP des Cuatxes se situe d'après l'étude du PPRi en cours d'élaboration, en zone inondable par des débordements fluviaux (études SIEE 2006 et ARTELIA 2013) avec un aléa variant de :

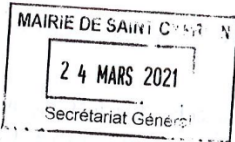
- Modéré (hauteurs d'eau strictement inférieures à 0.50 et des vitesses d'écoulement inférieures à 0,50 m/s) sur sa plus grande partie,
- À fort (hauteurs d'eau supérieures ou égales à 0,50 m et inférieures à 1 m et des vitesses d'écoulement inférieures à 0,50 m/s) sur des poches situées en limite avec le quartier du Collège.

Ceci impose donc pour les futures constructions de caler les planchers habitables entre 0.50, 0.70m voire 1m au-dessus du terrain naturel (TN). La hauteur moyenne d'un R+1 (7m) se voit donc majorée par ce delta pouvant aller jusqu'au mètre auquel il convient de rajouter la hauteur de la toiture jusqu'au faitage pouvant produire des constructions dépassant les 9m en hauteur absolue. En autorisant des R+2 sur ce secteur, la hauteur absolue des constructions pourrait alors dépasser les 11m. D'autant plus que les hauteurs d'eau les plus importantes susceptibles de générer les constructions les plus hautes se situent directement en limite avec le lotissement du « Collège ».

Pour l'ensemble des motifs précédemment cités ainsi que le champ d'application de la modification simplifiée prévue par le code de l'urbanisme, il n'apparaît pas opportun de modifier la hauteur des niveaux des constructions prévues en R+1 sur le secteur de l'OAP des Cuatxes.

Annexe 1 : Contribution de M. BAZART

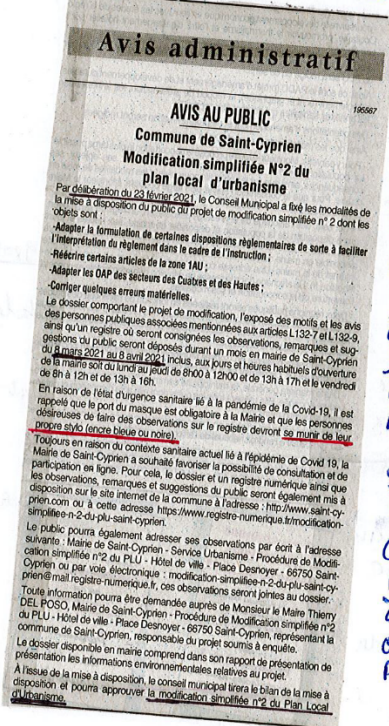
BAZART André
3 rue de Fontaines
Ancien chemin de fer
SAINT MARTIN
- 66 500 - PRADOT -
Agent communal : 380-012-682-00015 -



Jeudi 08 avril 2021
Mairie de Saint-Cyprien
Service Urbanisme
Procédure de Modification Simplifiée N°2 de
P.L.U.
HÔTEL de VILLE
Place Desnoyer
- 66 750 - Saint Cyprien -

Ref: Mes observations de ce jour - note au verso -
- CRAR 1A 191 749 9842 2 -

OBJET: "CORRUPTION ORDINAIRE" et prix de l'air de l'été 2021 pour CAP CANTIER:



monnaie le directeur de service urbanisme,

Les conseils municipaux de 2008 et de 2009 ont été modifiés en décembre 2008 et ceux de décembre 2009 les ont été en janvier de dix huit personnes de la commune et le conseil municipal du 08/08/2009 avait décidé de confirmer la délibération du 31/01/2001 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme.

Monsieur RICHARD, conseiller municipal - architecte à des le vendredi 12 décembre 2011 entre 14h et 17h l'enquête publique portant sur la dix huitième modification du PLU de Saint Cyprien (arrêté municipal n°4/VER/0184 du 12/10/2011).

Le réchauffement climatique et le Sans - GAZ, entre autre, imposent de s'opposer à la modification simplifiée N°2 du PLU (modification du 23/02/2021) ce qui fait que le monde en nous de nous d'augmenter cette lettre à votre registre: quatre relayer, Corinne Barhosa de Oliveira, Paul Schuller, Roland Bantolam et Souren Piller font-il du vent avec du vent?

Nous souhaitons bonne réception de la présente et restant à votre disposition, en toute hypothèse, je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'assurance de nos meilleurs et respectueux

la salue de la SEPR (SEIV)
- 380 - 569 - 624 - 00014 -

me d'après, monnaie Directeur, l'assurance de nos meilleurs et respectueux

PI: quatre pages

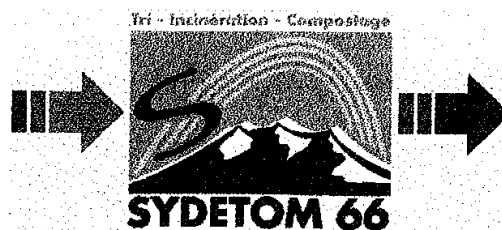
-TSVP-

(B)

Note du jeudi 08 avril 2021

- Étude sur le comportement d'achat des ménages des PYRÉNÉES ORIENTALES
fonctionnement de l'appareil commercial
PALAIS CONSULAIRE
Quai de Lattre de Tassigny
BP 941
- 66 020 - MONTIGNAN C.E.M. -
Observatoire économique des Pyrénées Orientales d'avril 1996 :
Bernard BONNET, Jacques PERRIN, Guy LORMAND -
Document de synthèse élaboré, en collaboration, avec
le Cabinet AID observatoire - Décembre 1996 -
(CCIRL 18/01/2011 : Bruno DELMAS, Franck BENOISTE,
Marc ESPÉ.)
mis à jour le 02/07/2018 -
- CAE 40 le 09/03/2009, accélération des programmes
d'investissement découlant de la Loi du 17/02/2009 ;
décret d'application n° 2009-422 du 18 juin 2009 - (2519 points.)
- Association des acheteurs privés & publics des Pyrénées-Orientales
Renaissance des Entreprises de France
nouvelle héritière de l'Entrepreneurs avec "Connect", solution
numérique au service des Communes - LE HAVRE -
- GERL promoteur Tournai du Roumilly, OS, impasse des trois soleils
66 130 - LE BOULOU - AE 64, 417 et 442 lieu dit
"La Varuède"
LT N° 66 131 OS 000 4 du 26/05/2003
"LA VARUÈDE"
5 lots maximum
surface totale : AC N° 713, 7500 m² -
S.H.O.N : 2625 m² -
Commune de Saint-Cyprien - etc - -78VP-

Communauté de communes "SUD-ROUSSILLON" ;
"Soleil temps pour la planète" ; limiter les impacts économiques de la Covid-19

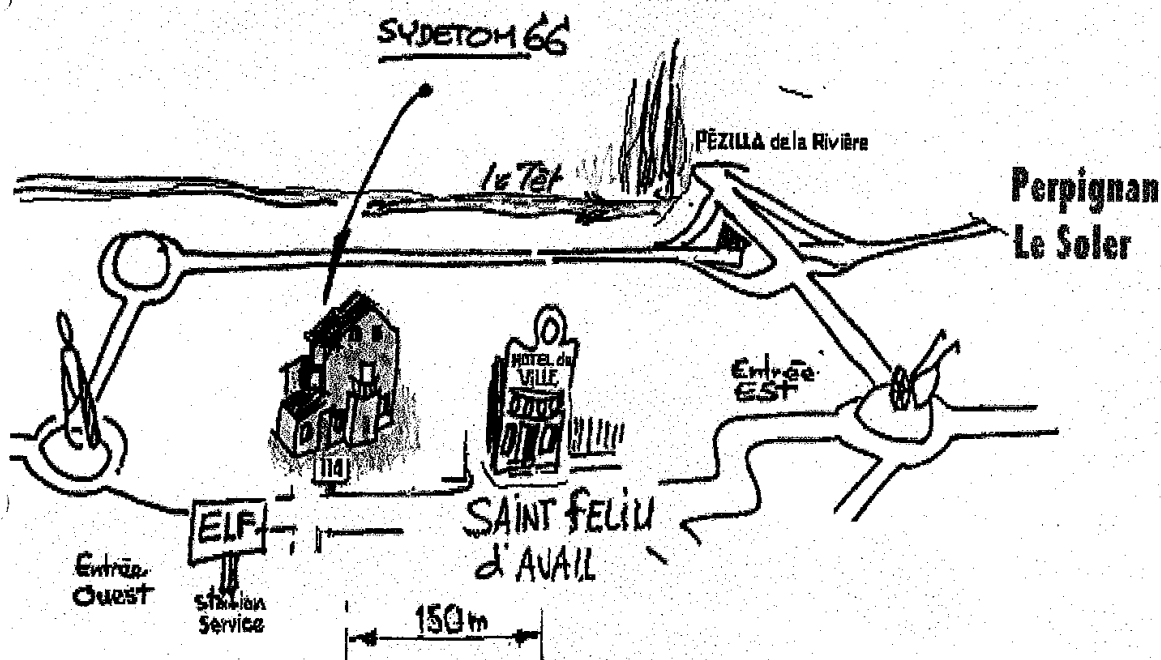


© 12

janvier 1998

Services Techniques

Nous sommes dans nos nouveaux locaux !!

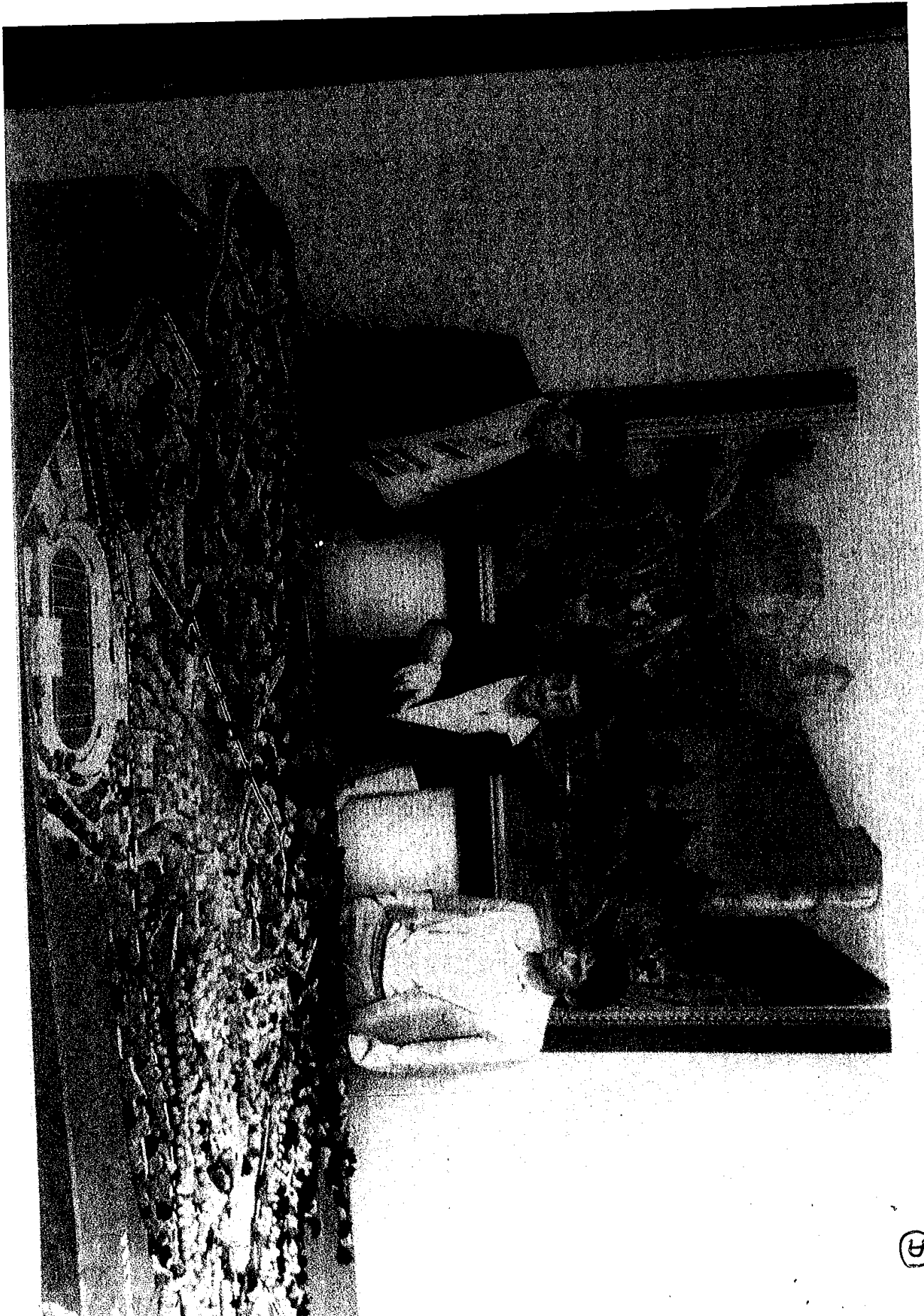


En venant de l'aéroport, de la RN9, de Perpignan, prendre la direction de Prades, Andorre.

Dépasser la sortie de Le Soler, et c'est la première (entrée Est.), ou la suivante (entrée ouest.).

Syndicat Départemental de Transport, de Traitement et de Valorisation des Ordures Ménagères et autres déchets des Pyrénées Orientales

114 Avenue du Canigou - BP 19 - 66170 Saint-Félic-d'Avall
Téléphone : 04.68.57.86.86 - Télécopie : 04.68.57.98.73



9

E2 -

Date de dépôt : Le 19/04/2021 à 16:42:17

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation non publiée

Objet : Modification de texte OAP Les Cuatxes

Contribution : A l'attention de M. Le Maire, Dans le cadre de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2, nous souhaitons porter à votre attention une suggestion concernant la modification de l'OAP du secteur « Les Cuatxes ». - Paragraphe « Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère » : Le texte de l'OAP propose une diversité de typologies de logements en mentionnant notamment de « petits collectifs en R+1 ». Or, cette mention de R+1 est en contradiction avec le règlement du PLU pour cette zone, qui autorise des constructions jusqu'à 9m, permettant d'envisager des bâtis en R+2. Nous souhaitons vous soumettre l'idée de retirer cette mention, afin que des constructions en R+2 soient autorisées, éventuellement en limitant cela aux seuls collectifs autorisés sur l'opération d'ensemble. Cette possibilité de construction en R+2 pourrait être harmonieusement intégrée à un projet d'ensemble et permettrait de diminuer l'impact de l'emprise au sol de ces petits collectifs. Nous restons à votre disposition pour tout échange que vous jugeriez nécessaire. Cette suggestion est déposée au nom de l'opération « Le Green » Portée par les sociétés co-aménageurs MARCEL FOINNEAU Aménagement et NUMAA, représentées par M. Allemand et M. Dassé Cordialement, <https://www.facebook.com/numaa66>
<https://www.linkedin.com/in/jean-marc-dasse%C3%A9-978741118/>

Adresse email : alexandre.dasse@numaa.fr (Non validée)

Proposition(s) : -

Question Maître d'ouvrage : Non

Traitement CE finalisé : Non

Historique de la contribution :

Lundi 19 Avril 2021

- 16:43 - E-mail de confirmation du dépôt - Email reçu et ouvert par le destinataire
- 16:43 - E-mail de confirmation du dépôt - Envoi de l'email confirmé par le serveur
- 16:42 - Dépôt de la contribution - Enregistrement de la contribution (réception de l'email)

Pièce(s) jointes(s) :
