

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.16 et R.123.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan d'Occupation des Sols s'applique à la totalité du territoire de la Commune de SAINT CYPRIEN, y compris les terrains inclus dans les périmètres de la Zone d'Aménagement Concerté de la « Vigie » et à la Zone d'Aménagement Concerté de « Las Routes », et à l'exclusion des ZAC du MAS approuvé par Arrêté Préfectoral du 27/07/78. Le règlement du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de ZAC du MAS (A.P. du 11/12/81) créé le 12/03/87 est dûment applicable.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1 – Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent à celles des articles R.111-3.1, R.111-5 à R.111-13, R.111-14, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

2 – Demeurent applicables les dispositions des articles L.110, L.111-1.1, L.111-9, L.111-10, L.121-10, L.421-4, L.421-5, R.111-2, R.111-3, R.111-3.2, R.111-4, R.222-14.2, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

3 – D'autres indications figurent sur les plans de zonage, conformément à l'article R.123-19 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit :

- a) des périmètres des Z.A.C.
- b) des périmètres des Z.A.D.
- c) des périmètres du P.A.E.
- d) des périmètres du D.P.U.

4 – S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur les documents correspondants.

5 – Sont applicables et sont aussi annexés au dossier du présent POS les extraits du Code de l'urbanisme relatifs à la loi littoral (Articles L.146-1 et R.146-1 et R.146-2).

6 – Certains travaux sont par ailleurs soumis à enquête publique au sens du Décret 89-894 du 20 octobre 1989.

7 – Est aussi applicable pour ce qui concerne la Ville de Saint Cyprien, la loi d'orientation pour la ville n° 91-662 du 13 juillet 1991. Il est rappelé qu'en son article 4, des dispositions relatives à la concertation préalable sont à prévoir.

Elles peuvent trouver justification par exemple lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones bloquées notamment.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles non équipées.

1 – Les zones urbaines, dans lesquelles la capacité des réseaux existants est suffisante pour y admettre immédiatement les constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II sont :

- a) la zone agglomérée de construction en ordre continu repérée par l'indice UA au plan.
- b) la zone dense de construction en ordre discontinu repérée par l'indice UB au plan, affecté à l'habitat (collectif). Elle comprend les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd et UBe.
- c) la zone urbaine aérée de construction affectée essentiellement à l'habitat repérée par l'indice UC au plan : attenante au centre ancien et dans le secteur de la plage. Elle comprend les secteurs UCa – UCb et UCc.
- d) zone UD – services à caractère public dont les activités sont liées aux besoins socioculturels et sportifs, culturels des collectivités. Elle comprend les secteurs UDa et UDb.
- e) la zone d'activités spécialisées repérée par l'indice UE au plan. Elle comprend la zone portuaire repérée par l'indice UEa.
- f) zone UF – zone de campings caravanings – villages de vacances – activités loisirs.
- g) zone UG – zone intégrée au P.O.S. au titre de l'article L 123.6 du Code de l'urbanisme issue de la Z.A.C. du Plan d'Eau.

2 – Les zones naturelles ou non-équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III sont :

- a) la zone d'urbanisation à court terme repérée par l'indice 1NA au plan ; elle comprend les secteurs 1NAa, 1NAb, et 1NAe.
- b) zone 1NAC – secteur d'urbanisation à court terme lié à l'extension de la zone d'activités de Las Hortes.
- c) zone 3NA – terrain réservé à l'urbanisation résidentielle. Elle comprend secteur 3NAs réservé aux équipements de sports et de loisirs.
- d) zone 4NA – équipements sportifs et de loisirs – médical ou paramédical – campings.
- e) zone 5NAe relative aux activités artisanales ou industrielles liées aux services des usagers du port.
- f) zone 5NA1 relative à une urbanisation à caractère résidentiel à court terme.
- g) zone 5NA2 relative au quartier de Las Routes comprend trois secteurs distincts dont le secteur 5NA2a qui comprend la ZAC de « Las Routes » et les secteurs 5NA2b et 5NA2c qui sont déjà bâtis.

h) zone 6NA – zone d’urbanisation de la ZAC de la « Vigie » destinée principalement à l’habitat. Elle comprend les secteurs 6NAa, 6Nab et 6NAc.

i) zone NB – zone mixte non protégée d’habitat diffus.

j) zone NC – zone de protection de l’agriculture.

Elle comprend en outre :

- NCa – transfert de la station d’épuration et de la déchetterie – extension équipements publics (EDF), aménagement secteur de la Chapelle de Villerasse.
- NCb – équipements de loisirs et de sports (karting, tir...)
- NCc – campings à la ferme et gîtes ruraux dans constructions existantes.
- NCd – secteur non constructible
- NCe – secteur de protection des eaux d’alimentation

k) la zone de protection et de mise en valeur repérée par l’indice ND au plan.

Elle comprend :

- NDa – secteur de coupure d’urbanisation
- NDb – secteur des parcours de golf
- NDI – secteur préservé au titre de la loi littoral (article L.146-6 du Code de l’urbanisme)
- NDu – coupure d’urbanisation
- NDp – secteur protégé avec aménagements légers (voie, stationnement...)
- NDs – secteur protégé avec équipement de surface sportif sans constructions annexes
- 1ND (dont secteur 1NDa de Las Routes) et 2ND – secteurs des plages
- 3ND - conséquences matérielles à tirer de l’arrêt de la Cour Administrative d’Appel de Bordeaux du 11 juin 1998.

3 – Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général et aux espaces verts qui sont consignés dans la liste annexée au Plan d’Occupation des Sols, conformément à l’article R.123-24 du Code de l’Urbanisme. Ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 et 13 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.

LOTISSEMENTS

- **moins de 10 ans** : les règles des lotissements prévalent sur les règles du P.O.S.
- **plus de 10 ans** : application de la loi du 6/01/1986 modifiée par la loi du 5/01/1988 applicable par décret du 8/07/1988.

«ces dispositions stipulent que sauf action spécifique des colotis, les règles du lotissement deviennent caduques 10 après la date d'approbation ».

Il est précisé qu'aucun lotissement de plus de 10 ans n'a conservé ses règles sur le territoire communal.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Prévention contre les inondations liées aux crues des rivières

Dans tout le territoire de la Commune concerné par la zone B du décret de 1964, relatif aux zones submersibles du Tech, il est fait obligation :

1/ d'aménager les pièces d'habitation à + 0.20 m au-dessus de la côte d'inondation des plus hautes eaux connues (consultation du service hydraulique) en tous les cas, au minimum 2.20 NGF.

2/ de ne pas dépasser une emprise au sol de 20 % de la surface du terrain concerné par des opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, collectif).

La viabilité principale, comme l'ensemble des dispositions, de ces opérations sera conforme au décret.

Ces dispositions sont destinées d'une part à protéger les biens des personnes et d'autre part à assurer un écoulement de l'eau en surface.

Assainissement pluvial de la Commune

L'étude préalable a permis de dégager l'ossature principale des ouvrages de stockage et d'évacuation. Les réseaux secondaires desservant les zones d'extension de l'urbanisation seront raccordés au réseau principal conformément aux instructions techniques en vigueur. Les études d'assainissement pluvial du secteur d'urbanisation future seront définies en fonction du parti d'aménagement retenu et devront être réalisées concomitamment à toute extension de l'urbanisation. Ces études seront annexées à toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

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 des articles n° 1 à 15 des zones du plan d'occupation des sols pourront admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation, de gestion, de sécurité.

