PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES
Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service Aménagement
Unité Connaissance des Territoires
et Aménagement Durable
Affaire suivie par : Olivier Marill
Tél : 04 68 38 12 99
Mèl : olivier.marill@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le 27 OCT. 2020

Le Préfet des Pyrénées-Orientales

à

Monsieur Christian Grau
Maire de Cerbère
23 Avenue du Général de Gaulle,
66290 Cerbère

Objet : Avis des services de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Cerbère
P.J. : Avis de synthèse

Monsieur le Maire,

Le 7 mai dernier, votre commune m'a transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, arrêté par délibération du conseil municipal le 3 mars 2020. Ce projet fait suite à l'avis défavorable de l'État du 4 février 2019 sur un précédent projet de PLU arrêté le 24 octobre 2018.

Je note avec satisfaction que ce nouveau projet intègre une partie des remarques formulées dans cet avis. En effet, les objectifs démographiques ont été diminués, une des zones prévues en extension de l'urbanisation a été bloquée et la zone urbanisée sur le Cap de Peyrefite a été réduite afin de se conformer à l'arrêt du Conseil d'État du 19 juin 1996.

Malgré ces évolutions positives, le document appelle des observations dont je voudrais souligner les principales.

L'adéquation de la ressource en eau avec les besoins générés par le projet, et donc sa compatibilité aux Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE), n'est pas démontrée.

Certains principes de la loi Littoral ne sont pas respectés, comme la présence d'une zone en discontinuité de l'urbanisation.

Concernant le secteur de Peyrefite, je tiens à souligner les évolutions positives par rapport au précédent projet de PLU. En effet, en accord avec le courrier de la DDTM du 21 mai 2019, aucune extension de la résidence « Les Aloès », ni aucune urbanisation entre cette résidence et le centre Bouffard-Vercelli ne sont autorisées. Je suis conscient des enjeux liés à la présence, dans l'anse de Peyrefite, de l'ensemble de constructions de faible qualité architecturale « El Repairo ». Mes services continueront à vous accompagner dans votre démarche de requalification de ce site.

Toutefois, ce projet ne pourra se faire sous la forme de hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE) tel que vous l'envisagez. En effet, je vous rappelle que, conformément aux dispositions de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), un HNIE ne peut être mis en œuvre qu'au cours de l'évolution d'un document d'urbanisme, et ne peut donc s'inscrire dans la présente procédure d'élaboration du PLU.

Ces éléments, en particulier la non-conformité à la loi Littoral, constituent des réserves qu'il conviendra de lever avant l'approbation de votre PLU.

Je vous prie de trouver ci-joint un avis de synthèse détaillant l'ensemble des remarques formulées par mes services qui se tiennent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions qui vous paraîtront nécessaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet

Etienne STOSKOPF

AVIS DE SYNTHÈSE SUR LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ DE LA COMMUNE DE CERBÈRE

1 - Démographie

La commune de Cerbère estime sa population en 2020 à 1391 habitants. Elle affiche un objectif de 1 544 habitants à l'horizon du PLU en 2035, soit 153 habitants supplémentaires en 15 ans. Le taux de croissance annuel de 0,77 % correspondant à cet objectif est ambitieux par rapport à l'évolution démographique de ces dix dernières années (- 1,64 %/an - données INSEE). Il est toutefois compatible avec les objectifs démographiques de 1,00 %/an fixés par le SCoT Littoral-Sud.

2 - Logements

En 2016, la commune comptait 1 572 logements, dont :

- 658 résidences principales (41,9 % du parc) ;
- 866 résidences secondaires (55,1 % du parc) ;
- 48 logements vacants (3,1 % du parc) ;
- 194 logements sociaux (29,5 % des résidences principales).

La commune prévoit une production de 86 nouveaux logements en résidence principale pour les 15 prochaines années, qu'elle justifie par l'occupation d'un logement pour 2 personnes. Le projet prévoit également une résidence pour seniors sur le secteur « Entrée Nord » dont le nombre de logements n'est pas connu et n'est pas comptabilisé dans la production de logements affichée.

Le SCoT Littoral Sud prévoit, à l'horizon 2028, un objectif de 2 717 logements pour les communes de la Communauté de Communes Albères-Côte-Vermeille-Illibéris, hors Argelès-sur-Mer et Elne (DOO, page 60). Si la répartition par commune n'est pas précisée par le SCoT, celle-ci peut être estimée au prorata du nombre d'habitants (3,8 %) ou de résidences principales (3,8 %) que représente Cerbère par rapport à l'ensemble des communes de la Communauté de Communes Albères-Côte-Vermeille-Illibéris, hors Argelès-sur-Mer et Elne. Il ressort que la commune pourrait construire 102 logements d'ici 2028, soit environ 170 logements à l'horizon du PLU en 2035.

Pour juger de la compatibilité du projet avec les orientations du SCoT, le dossier doit apporter des précisions sur le nombre total de nouveaux logements prévus, notamment en prenant en compte la future résidence pour seniors.

3 - Gestion économe de l'espace

Modération de la consommation de l'espace :

Au cours des 10 dernières années, 7,5 hectares ont été consommés (rapport de présentation, page 23), soit une surface moyenne de 0,75 ha/an. Le projet communal prévoit pour les 15 prochaines années une consommation foncière estimée à 3,95 ha, soit 0,26 ha/an. Cela représente une réduction significative (- 65 %) de la consommation de l'espace par rapport à la décennie précédente, et respecte les prescriptions du SCoT Littoral Sud qui prévoit une extension d'environ 4 ha pour Cerbère à l'horizon 2028.

Les nouvelles zones d'urbanisation se répartissent comme suit :

- 2,75 hectares à vocation d'habitat, dont 0,71 ha en zone bloquée ;
- 1,2 hectare à destination d'activités liées au tourisme.

Il est à noter que le PLU inclut en périphérie de la zone UB des poches de parcelles non bâties qui auraient dû être incluses dans les zones à urbaniser et comptées dans la consommation d'espace.

La parcelle AC 318 de 2,25 ha, située au sud-est de la zone UD ayant pour vocation d'accueillir les activités spécialisées liées à l'emprise ferroviaire de Cerbère, est constituée en grande partie (1,55 ha environ) d'un relief non construit. Le bâtiment existant sur la frange sud-est de la parcelle ne peut justifier du caractère urbanisé du secteur. Il serait donc souhaitable de retirer cette zone non urbanisée de la zone UD au profit de la zone naturelle voisine.

Mode de production des logements et densité :

La commune prévoit la réalisation de 86 de nouveaux logements en résidence principale dont :

- 41 logements en densification de l'urbanisation ;
- 45 logements en extension de l'urbanisation.

En prévoyant 48 % de logements en densification, le projet de PLU est conforme au SCoT Littoral Sud, qui impose la construction d'un minimum de 14 % de logements en dents creuses.

Le projet de PLU ne prévoit pas de mobiliser de logements vacants. Or, le SCoT Littoral Sud ambitionne, pour l'ensemble des communes de la Côte Vermeille, la remise sur le marché de 100 logements vacants d'ici au 31 décembre 2028 (DOO, p 64). Si la répartition par commune n'est pas précisée par le SCoT, celle-ci peut être estimée au prorata du nombre d'habitants (10,7 %), de logements (10,7 %), ou encore de résidences principales (10,2 %) que représente Cerbère par rapport à l'ensemble des communes de la côte Vermeille. Il en ressort que la commune devrait mobiliser au moins 10 logements vacants.

La réalisation de 45 logements en extension urbaine est prévue dans les zones suivantes :

- « Entrée Nord » (1AUa) : 14 logements sur une surface de 0,54 ha, soit une densité d'environ 26 logements par hectare ;
- « La Solane » (1AUb) : 6 logements sur une surface de 1,50 ha, soit une densité d'environ 6 logements par hectare ;
- « Les Fresses d'en Parbau » (2AU) : 25 logements sur une surface de 0,71 ha, soit une densité d'environ 35 logements par hectare.

À proximité du secteur « La Solane », environ 6 700 m² de la zone UB à vocation d'habitat, ne sont actuellement pas urbanisés, et mériteraient d'être zonés 1AU. Cette zone pourrait ainsi accueillir 20 logements supplémentaires (à raison de 30 logements par hectare). Ce potentiel n'est pas pris en compte dans le calcul des surfaces nécessaires à la production des 86 logements alors que sa prise en compte permettrait de limiter l'étalement urbain.

Ainsi, la mobilisation d'au moins 10 logements vacants et la capacité constructive de la zone UB réduiraient le nombre de résidences principales à produire en extension urbaine d'une trentaine de logements, ramenant le besoin de zones à urbaniser à 0,5 ha (15 logements avec une densité de 30 logements/ha).

Le projet affiche une densité moyenne de 30 logements par hectare. Mais ce calcul ne tient pas compte de la zone 1AUb « la Solane », dont la densité est de 6 logements par hectare. Si cette faible densité peut s'expliquer par la topographie du secteur (pente importante), elle doit cependant être intégrée dans le calcul de la densité moyenne de l'ensemble des zones en extension, ce qui amène à une densité de 16,4 logements par hectare, très en deçà de la densité brute minimum de 30 logements par hectare (et 3000 m² de surface de plancher) fixée par le SCoT Littoral Sud (DOO, pages 64-65). Aussi, afin de privilégier la mobilisation des dents creuses présentes dans le tissu urbain existant, et l'aménagement d'extensions urbaines bénéficiant d'une meilleure densité, ce secteur devrait faire l'objet d'un zonage en 2AU bloqué.

Afin d'être compatible avec le SCoT Littoral Sud, le projet de PLU devrait mobiliser au moins 10 logements vacants. La mobilisation de ces logements vacants et la prise en compte du potentiel constructible de la frange ouest de la zone UB permettraient de réduire la surface des zones à urbaniser. Par ailleurs, le secteur « La Solane » devrait être zoné en 2AU bloqué, afin de privilégier une urbanisation dense.

4 - Risques

Risques naturels :

La commune de Cerbère dispose d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 6 octobre 2000.

Les risques naturels sont abordés partiellement dans le projet de PLU. En effet, je note l'absence de prise en compte du Porter à Connaissance (PAC) relatif aux règles de gestion du

risque inondation, adressé à la commune le 11 juillet 2019. Pour mémoire, celui-ci est également disponible à l'adresse suivante :
http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/index.php/Politiques-publiques/Environnement-eau-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Porters-a-connaissance/Le-risque-inondation

Sur le plan de l'OAP du secteur « Entrée Nord », la zone rouge n°34 du PPR correspondant à un aléa très fort inconstructible du PAC, n'est pas clairement indiquée.

Les bâtiments situés dans les zones fortement exposées au risque inondation devront être réglementés tant dans leurs extensions que dans leur changement de destination.
Pour l'ensemble des secteurs en extension, des mesures de compensation à l'imperméabilisation sont présentées, mais le projet de PLU ne prend pas correctement en compte le ruissellement pluvial. En effet, afin de ne pas aggraver le risque à l'aval des nouveaux aménagements, y compris hors zone inondable, des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation des sols doivent être réalisées, à raison de 100 litres minimum de rétention par m² imperméabilisé, soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble soit à la parcelle, même si le projet ne relève pas d'une procédure au titre du Code de l'environnement. Pour réaliser ces mesures compensatoires, il conviendra de chercher à favoriser les solutions de gestion intégrée (ou dites alternatives) et l'infiltration à la parcelle.
Aussi, le PLU doit prévoir :

- une compensation de l'imperméabilisation pour toute nouvelle opération d'ensemble, quelle que soit la superficie ;
- une surface d'imperméabilisation maximale à prendre en compte pour les opérations d'ensemble à répartir entre les communs et les lots (65 % d'imperméabilisation maximum par exemple). À noter que les dispositifs d'infiltration nécessiteront que des analyses de la nature des sols confirment leur possibilité.

Enfin, le projet de PLU n'est pas assez précis sur la prise en compte du risque de ruissellement. En effet, la disposition D2-4 du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) « limiter le ruissellement à la source » n'est pas correctement abordée, ni traitée de manière homogène sur le territoire.

Le projet doit tenir compte de l'ensemble des contraintes liées au risque inondation.
Les mesures relatives à l'imperméabilisation sols et à la limitation du risque de ruissellement à la source doivent être précisées.

Ouvrages hydrauliques :

Dans le secteur UA, le haut des berges du Riberal est équipé de murs construits par la commune pour protéger les parcelles concernées des débordements de cet axe hydraulique.
Le Syndicat Mixte de Gestion et d'Aménagement Tech-Albères (SMIGATA) est compétent au titre de la Gestion des Milieux aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) sur ce secteur des Côtiers des Albères, et est associé à la commune sur cette problématique.

Le SMIGATA projette de lancer prochainement une étude pour demander l'autorisation d'un Système d'Endiguement (ex digue classée) sur ces ouvrages de protection contre les débordements soudains du Ribéral. Dans l'attente, les ouvrages ne sont pas spécifiquement réglementés.
Aussi, le risque doit être affiché et géré spécifiquement dans le PLU en cohérence avec le Plan de Coordination des Secours (PCS). Dans la zone concernée, en plus des mesures prévues dans le règlement, il convient :

- d'interdire les pièces de sommeil en rez-de-chaussée ;
- de mettre en œuvre les sécurisations actives contre les entrées d'eau par les ouvertures basses.

Risque Incendie :

La commune de Cerbère est exposée aux risques d'incendie de forêt.

Concernant les mesures de prévention des incendies et milieux naturels, le PLU fait référence à l'arrêté préfectoral du 26 août 2013. Or celui-ci a été annulé et remplacé par l'arrêté préfectoral n°2019-105-0001 du 15 avril 2019.

5 - Ressource en eau

Les annexes sanitaires donnent une description complète et précise du réseau de production, de traitement et d'adduction à l'échelle de la Communauté de Communes Albères-Côte-Vermeille-Illibéris, opérateur unique en eau potable. La description est claire quant aux ressources (Pliocène, Quaternaire, Tech) utilisées en permanence et en secours.

Dans le tableau p. 11 des annexes sanitaires qui décrit le besoin actuel en eau (période 2010-2015), la définition des « Volumes Distribution » et des « Volumes Consommation » mérite d'être précisée, de même que leur lien avec les volumes du Système d'information sur les services publics d'eau et d'assainissement (SISPEA) et le rapport sur la qualité et le prix du service d'assainissement (RQPS).
Par ailleurs, ce tableau compare la valeur de consommation journalière pour la commune (649 m^3/j) à la capacité de pompage autorisée (23 600 m^3/j).
De même, p. 32 des annexes sanitaires, l'adéquation entre les besoins en eau potable à l'horizon du PLU et la ressource est justifiée par le fait que la capacité de pompage restera près de deux fois supérieure au volume distribué maximal.
Dans les deux cas, la démonstration porte sur une adéquation besoin/autorisation administrative alors qu'elle devrait porter sur une adéquation besoin/ressource en eau.

Seule l'augmentation des capacités de pompage est étudiée pour répondre à ce nouveau besoin de près de 40 632 m^3/an (différence entre le volume annuel à terme du PLU de 251 503 m^3 et celui de 2015 de 210 871 m^3). Aucun autre moyen de satisfaire ce besoin (économie de consommation des abonnés, amélioration du rendement des réseaux de la Communauté de Communes) n'est envisagé.

Or, le projet de PLU envisage un rendement moyen du réseau de distribution d'eau potable de 75 % (contre 77,7 en 2015), alors que le décret n°2012-97 du 27 janvier 2012 prévoit un

rendement de 85 %. Des mesures sont donc à mettre en œuvre pour améliorer le réseau d'adduction.

De plus, je vous rappelle que, pour l'eau issue du Tech ou de sa nappe d'accompagnement, le SAGE Tech-Albères approuvé en décembre 2017 dispose que toute nouvelle autorisation de prélèvement (ou toute révision à la hausse d'une autorisation existante) doit être compensée par une baisse équivalente de la ressource sollicitée dans un autre prélèvement.

Pour l'eau issue des nappes de la Plaine du Roussillon, le dossier ne démontre pas que les besoins en eau potable, cumulés aux besoins des autres collectivités qui prélèvent dans le Pliocène (secteurs Bordure Côtière Sud, Aspres-Réart et Vallée du Tech), sont compatibles avec les volumes prélevables fixés par le SAGE des Nappes approuvé le 3 avril 2020 (dispositions B-1-2 et B-1-3).

Enfin, aucune analyse n'est faite entre les projections démographiques et les besoins en eau des autres communes, à l'échelle de la Communauté de Communes, à l'horizon du PLU de Cerbère.

Le PLU devra démontrer la satisfaction des besoins complémentaires en eau à l'horizon du PLU est compatible avec les directives des SAGE.
Il est impératif d'améliorer le rendement du réseau d'adduction, pour tendre vers un rendement de 85 % conformément au décret n°2012-97 du 27 janvier 2012.

6 - Préservation du cadre de vie

Conformité avec la loi Littoral :

La zone UBa se situe de l'autre côté de la RD 914, en discontinuité de l'urbanisation. Les quelques constructions existantes, présentes avant la loi Littoral, ne peuvent justifier le développement de l'urbanisation au-delà de cette route. Il en va également de la cohérence de l'aménagement du village et de la sécurité routière des habitants de ce quartier, séparés du village par une infrastructure supportant un important trafic de transit. Il est donc nécessaire de circonscrire la zone au plus près des constructions existantes, notamment dans la bande des 100 m qui, au titre de la loi Littoral, ne doit pas recevoir de nouvelles constructions.

La zone UBa doit être circonscrite au plus près des constructions existantes.

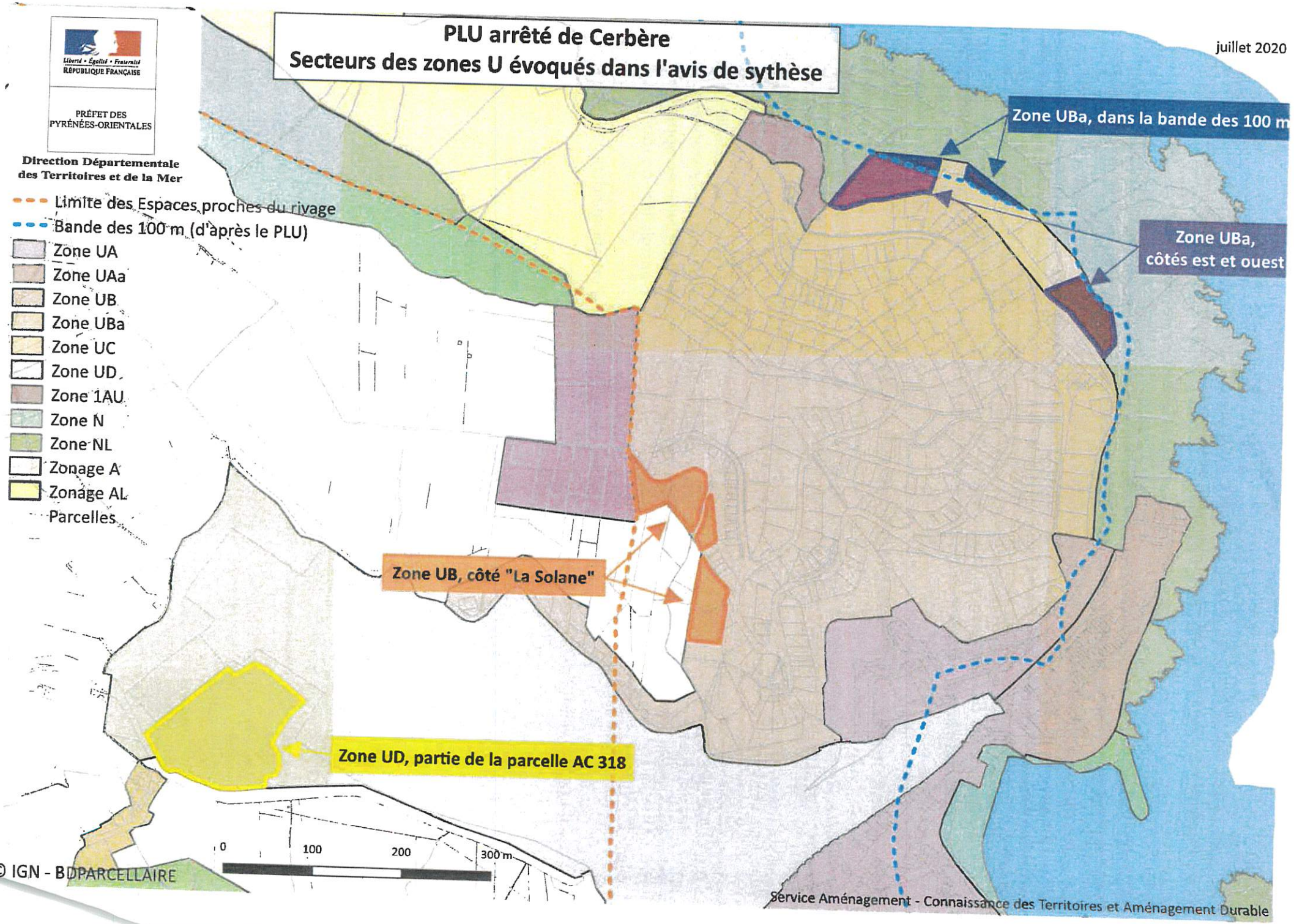
Dans le cadre des mesures transitoires définies par la Loi ELAN (article 42-I) du 23 novembre 2018, un hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE) peut être créé par une procédure d'évolution du document d'urbanisme approuvée avant le 31 décembre 2021.
La commune de Cerbère ne disposant pas de document d'urbanisme, elle ne peut pas, dans la procédure actuelle d'élaboration de son PLU, identifier un HNIE sur le secteur « El Repairo ».

Le projet de création de hameau nouveau intégré à l'environnement sur le secteur « El Repairo » est incompatible avec les dispositions de la loi ELAN et doit être retiré.

Le projet de PLU prévoit de classer la résidence « Les Aloès » en zone UC. Son règlement précise que les constructions nouvelles sont interdites, seule est admise la réhabilitation des constructions existantes. Aussi, le projet de PLU est conforme à l'arrêt du Conseil d'État du 19 juin 1996, concernant la constructibilité de cette zone dans l'élaboration du plan d'occupation des sols (POS), qui considérait que « *la présence d'un ensemble immobilier à vocation de résidence de tourisme ne saurait être utilement invoquée pour fonder légalement la classification des terrains d'assiette en zone UD, dès lors que ces constructions, autorisées après l'entrée en vigueur de la loi du 3 janvier 1986, ne pouvaient méconnaître les dispositions de cette loi, notamment le respect de la bande littorale des 100 mètres, et l'interdiction d'étendre l'urbanisation des espaces proches du rivage, par l'implantation d'immeubles qui accueillent des activités qui n'exigent pas la proximité immédiate de l'eau* ».

7 - Géoportail de l'urbanisme (GPU)

En vertu de l'ordonnance du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme (issue de la loi n°2013-569 du 1er juillet 2013), l'approbation d'un document d'urbanisme qui vient d'être élaboré ou révisé donne lieu à la transmission à l'État d'une version numérisée. Cette version doit respecter le standard de dématérialisation du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) en application des articles L.133-1 et suivants du Code de l'urbanisme. La transmission du document s'effectue par téléversement sur le GPU.
Depuis le 1er janvier 2020, la publication de tous les documents d'urbanisme dans le GPU est nécessaire pour les rendre exécutoires.


PLU arrêté de Cerbère
Secteurs des zones U évoqués dans l'avis de sythèse
juillet 2020
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Limite des Espaces proches du rivage
Bande des 100 m (d'après le PLU)
Zone UA
Zone UAa
Zone UB
Zone UBa
Zone UC
Zone UD
Zone 1AU
Zone N
Zone NL
Zonage A
Zonage AL
Parcelles
Zone UBa, dans la bande des 100 m
Zone UBa, côtés est et ouest
Zone UB, côté "La Solane"
Zone UD, partie de la parcelle AC 318
0
100
200
300 m
© IGN - BDPARCELLAIRE
Service Aménagement - Connaissance des Territoires et Aménagement Durable

De

Antoine PARRA
Président du Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud

A
M. Christian GRAU
Maire de Cerbere
Hôtel de ville
23 avenue du Général de Gaulle
66290 CERBERE

ARGELÈS-SUR-MER, le 30 novembre 2020

Nos références : AP/MPT – 2020-166

Objet : Avis sur le second arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cerbère.

Monsieur le Maire,

Le Syndicat Mixte a reçu notification du second projet arrêté de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre Commune, 12 mai 2020. Après avoir émis un premier avis le 21 janvier 2019, et tenant compte de l'aboutissement des travaux de la révision du document du SCOT, désormais approuvé et définitif, le Syndicat Mixte est en mesure d'émettre un nouvel avis.

Selon les documents transmis, les grands axes du PADD contenus dans le projet de PLU de Cerbère sont les suivants :

- Requalification Urbaine et amélioration du cadre de vie,
- Maintien et développement de l'activité touristique liée à un environnement naturel riche et à une activité viticole attractive,
- Améliorer les déplacements internes à la commune tout en favorisant les connexions avec la plateforme ferroviaire,
- Requalification et préservation du site de Peyrefite.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues portent sur 4 secteurs identifiés :

- Le secteur « Entrée Nord », dans lequel le projet de PLU prévoit de créer un nouveau quartier d'habitation, d'une densité minimale de 25 logements par hectare sur une surface globale de 1.2 Ha dont 0.54Ha sont classés en zone à urbaniser pour la réalisation de 14 logements. Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH), la zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi qu'un projet de résidence sénior dans la partie classée en U. Un potentiel d'environ 36 logements, tel que prévu au PLH est retenu par le SCOT. Situé au Nord du village, entre la RD 914 et la rue du Mas Nadal, ce secteur possède un fort dénivelé, en pente vers la mer offrant des vues remarquables. L'OAP précise que l'aménagement de la zone fera l'objet d'une

opération d'aménagement d'ensemble qui veillera à maintenir les vues et perspectives, mettre en valeur l'entrée de ville, gérer les ruissellements et permettre la lutte contre l'incendie.

- Le Secteur de « La Solane », également ouvert à l'urbanisation, vise à intégrer des constructions à vocation d'habitat diffus existantes (sur environ 1Ha) et densifier l'ensemble de ce secteur de 2.5 Ha, pour la réalisation d'environ 6 constructions. Situé en limite de la tache urbaine actuelle de Cerbère, ce secteur marquera une fin d'urbanisation. L'OAP précise que l'aménagement de la zone veillera également à maintenir les vues et perspectives, gérer les ruissellements et intégrer les risques en limitant l'imperméabilisation à 60% maximum de la surface concernée.

- Le secteur des « Fresses d'en Parbau », pour lequel l'OAP prévoit une surface de 0,71 Ha bloquée, en continuité de l'urbanisation du village pour la réalisation d'environ 25 logements (densité 35 logt/Ha). Une partie du secteur est concernée par un risque de ravinement et de glissement de terrain (zone PPR). Le secteur constitue une fin d'urbanisation dont l'aménagement fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Un traitement paysager, l'intégration du secteur à la structure du village, ainsi que des risques naturels dont la gestion des ruissellements, sont également prévus.

- Le secteur de Peyrefite, pour lequel l'OAP identifie des parties urbanisées, aménagées, des parties naturelles, un système viaire y compris le giratoire sur la RD, constituant une entrée de ville. L'objectif présenté est de préserver les espaces remarquables par un classement NI et de requalifier le site par des aménagements légers ; prendre en compte les risques naturels et permettre l'aménagement de cheminements doux... La partie la plus au Nord d' « El Repairo » prévoie la création d'un Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement (HNIE) à vocation touristique comprenant des constructions pour une surface de plancher maximale de 5000m², un parking, des espaces publics intégrés au paysage ainsi qu'aux pentes.

Il est à noter que le SCOT révisé a identifié une surface maximale de 6100m² de surface de plancher en espace proches du rivage pour les secteurs de l'entrée Nord, Peyrefite et des Fresses d'en Parbau.

Le projet de PLU présenté laisse également apparaitre un potentiel de 41 parcelles en « dents creuses » ainsi que 48 logements vacants, dont l'urbanisation serait à vocation d'habitat.
Il est à noter que le SCOT révisé a identifié un potentiel de 100 logements vacants devant être mobilisés à l'horizon 2028 sur le secteur de la Côte Vermeille. Par conséquent, tenant compte que les PLU des communes de la Côte Vermeille présentent un potentiel cumulé de 308 logements vacants, un objectif de 16 logements vacants à mobiliser pourra utilement être retenu pour la seule commune de Cerbère.

D'autre part, il est à noter qu'aux termes du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), le potentiel de consommation foncière mobilisable sur le secteur de la Côte Vermeille à l'horizon 2028 est désormais fixé à 34 Ha, dont 4Ha dans les espaces proches du rivage pour la seule commune de Cerbère ;
Selon le projet de PLU présenté, la consommation foncière projetée pour la réalisation de nouveaux quartiers à vocation d'équipements urbains, touristiques et d'habitat représente une surface d'environ 3.24 Ha directement ouverte à l'urbanisation et 0.71 Ha bloquée, soit 3.95Ha, dont 2.45Ha en espace proche du rivage.

Pour rappel, le DOO précise que les extensions d'urbanisation sur le secteur de la Côte Vermeille doivent être réalisées en respectant un seuil plancher de densité brute de 30 logements à l'hectare mesuré à l'échelle de chaque commune ;
A cet effet, il est à noter que le projet tel que présenté prévoit une densité brute comprise entre 53 logements et 6 logements à l'hectare, en comblement de secteurs d'habitat diffus, tenant compte des contraintes topographiques du site.

Le DOO dispose également que 15% de la production de logement doit être réalisée au sein d'espaces déjà urbanisés ;
Au vu du projet présenté, en tenant compte du potentiel maximal de réalisation à l'horizon 2035, 39% de la production de logements envisagée est programmée au sein d'espaces déjà urbanisés.

Par ailleurs, face à son objectif démographique de 1544 habitants à l'horizon 2033, qui peut être rapporté à 1 500 habitants à l'horizon 2028, la commune présente un besoin d'environ 86 logements nouveaux soit 46 logements à l'horizon 2028 ;
Il est rappelé, aux termes du SCOT révisé que pour répondre aux besoins démographiques, la création de logements devra prioritairement être développée dans le tissu existant et que des constructions en extension compléteront l'offre nouvelle.
Enfin, la perspective d'évolution retenue dans le cadre du projet de PLU, basée sur un objectif de croissance annuel de 0.79%, a été établie en conséquence des projets présentés et des besoins exprimés par la commune afin de pouvoir maintenir les services et équipements existants en fonctionnement (école, équipements publics...),

Par conséquent, le syndicat mixte du SCOT émet un avis favorable sur ce second arrêt du projet de PLU présenté, sous réserve :

_ Que le règlement encourage, sauf contraintes liées aux conditions topographiques ou à la présence de risques, le respect d'une densité brute moyenne de 30 logements à l'hectare et de 3000m² de surface de plancher par hectare minimum sur le périmètre communal ;

_ Que des outils tels que les emplacements réservés visés au 4° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, soient développés sur des terrains situés en « dents creuses », afin notamment d'encourager la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

Enfin, tenant compte de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) portée par la communauté de communes, la mise en œuvre du PLU pourra utilement être accompagnée par une communication appuyée autour de l'OPAH, afin d'encourager la réhabilitation du bâti en centre ancien et mobiliser la vacance.

Vous en souhaitant une bonne réception, le syndicat mixte reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Antoine PARRA,
Président,

SYNDICAT MIXTE DU SCOT LITTORAL SUD

REPUBLIQUE FRANCAISE
SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) LITTORAL SUD
31 rue des Chevalier de Malte - 66700 ARGELES-SUR-MER Tél : 04 68 81 63 77 Fax : 04 68 95 92 78
http://www.scot-littoralsud.fr/ contact : scotlittoralsud@gmail.com

PYRENEES ORIENTALES
le Département

Avis des Services du Département sur le projet arrêté n°2 du PLU de CERBERE

ENVIRONNEMENT :

Zones Humides

Le diagnostic territorial ne mentionne pas les zones humides présentes sur la commune (inventoriées dans le cadre de l'étude aboutissant à l'atlas départemental des zones humides, cartes en pj).

Le PLU doit prendre en compte les objectifs du SDAGE Rhône-Méditerranée, dont une des "9 orientations est le fonctionnement des milieux aquatiques et humides". De plus le PLU doit être compatible avec le SAGE Tech-Albères, dont une des règles est "d'éviter toute perte ou dégradation de zones humides ".

Aussi, pour prendre en compte ces milieux fragiles et les préserver, ils doivent clairement être visibles dans les documents d'urbanisme. Il faudrait compléter le diagnostic (notamment la partie "état initial de l'environnement") en rajoutant ces données sur les zones humides.

Il existe plusieurs zones humides reconnues sur Cerbère.

L'une d'entre elles se trouve à proximité du parking du centre de rééducation de Peyrefite, surdimensionnée et dont l'absence d'arbres et les clôtures empêchent son intégration dans le paysage, d'après le diagnostic territorial.

Un des objectifs du PADD est la requalification du site de Peyrefite et notamment du parking du centre Cap Peyrefite. Il faudra prendre en compte les zones humides à proximité (notamment celle à l'ouest du parking), en terme de paysage mais également dans leur fonctionnement.

Toujours sur le site de Peyrefite, le ruisseau « *el rec de la torassa* » sert d'écoulement aux eaux pluviales et de parking sauvage quand on s'approche de la plage. Or ce rec est considéré comme une zone humide. Elle peut avoir des fonctions importantes : épanchement de crues, rétention de sédiments, fonctions écologiques... Dans les futurs projets d'aménagement (développement d'un hameau nouveau et autres) il sera essentiel de le préserver, de repenser ses usages afin d'améliorer les fonctionnalités de la zone humide.

Dans l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation), certaines plantes proposées pour la requalification du site de Peyrefite entrent en concurrence avec la flore locale. S'il y a requalification et végétalisation du site et des toitures, les aménageurs doivent privilégier (laisser faire) la flore endémique, particulièrement bien adaptée et prendre garde à ne pas participer à la dissémination en milieu naturel d'espèces cultivées.

Biodiversité

Urbanisation globale : Le PLU prévoit d'ouvrir à l'urbanisation près de 3,95 ha de terrains sur 15 ans (p24 du rapport) mais un autre chiffre est mentionné p 114 (5,65 ha), s'agit-il de la superficie totale artificialisée tenant compte des équipements nécessaires (voirie, trottoirs...) ?

- **OAP** : les 3 secteurs choisis pour la construction de nouvelles habitations sont situés en zone à risques naturels (incendie, inondation, ravinement...) la topographie est aussi très accidentée. Il s'agit de secteurs de chasse de certains oiseaux protégés et du *Psammodrome algir*e entre autres (OAP Nord et les fresses). Il conviendrait donc de privilégier les dents creuses et la reconquête de logements vacants semble prioritaire.
- **OAP Secteur Peyrefite** : Ce secteur est "encore" soumis à une pression urbaine avec la construction du nouveau hameau. Le SCOT littoral sud indiquait déjà la forte pression de la fréquentation estivale sur cette zone. Si l'OAP préconise une meilleure organisation du stationnement et son traitement paysager, ce qui apparait aujourd'hui essentiel, ce document envisage de construire de nouveaux bâtiments à vocation touristique : ce projet est contradictoire avec une meilleure gestion de la fréquentation, créant une pression supplémentaire sur ce secteur, d'autant qu'il n'est pas précisé le volume d'habitation à créer sur les 1,2 ha contrairement aux autres OAP. Il entre aussi en contradiction avec les enjeux du PADD qui visent à rééquilibrer la part de résidences principales (aujourd'hui à 42% du parc de logement). La réhabilitation de la "friche urbaine" permettrait une véritable plus-value. De plus, la proximité de la voie ferrée, la distance du coeur de ville, le risque incendie, l'impact environnemental en zone N2000 (espèces protégées) en font un projet en **totale inadéquation avec le principe de limitation de l'artificialisation et de 0 perte nette de biodiversité**. Par ailleurs, les limites administratives coupent la plage en 2 et il est dommage de ne pas avoir un projet d'ensemble qui étudie la gestion de la circulation de façon globale.

MISSION TRANSVERSALE MER + RESERVE MARINE BANYULS CERBERE

- Concernant la fréquentation du sentier : le sentier est ouvert au public durant les mois de Juillet et Août. Il attire sur ces 2 mois entre 25 000 et 30 000 personnes. Il faut souligner que la plage commence à être fréquentée par le public à partir du mois de Mai. Cette fréquentation s'étend jusqu'au mois de Septembre.
- Concernant le stationnement des véhicules : au plus fort de la saison entre 150 et jusqu'à plus de 200 véhicules stationnent au niveau du parking que le Département met à disposition des usagers mais également le long de la route qui remonte vers les Aloés. Le parking du bas, mis à disposition par la société Ampère, peut accueillir une centaine de véhicules (voir photo jointe).

Dans le cadre de la révision du PLU, il est prévu de supprimer ce parking de plage, qui sert également aux visiteurs du sentier sous-marin, et de le délocaliser en amont de la résidence du Repeiro. Or, au vu des données de fréquentation annoncées ci-dessus, et notamment de la photo jointe très significative de la situation estivale, le Département ne peut qu'émettre quelques réserves et inquiétudes quant à ce projet de réaménagement du secteur de Peyrefite.

En effet, le Département, à l'initiative de la création du sentier sous-marin de Peyrefite, en 2000, tient bien évidemment à pérenniser cet outil pédagogique et touristique tel que préconisé par le SCOT. Le Département s'emploie d'ailleurs chaque année à améliorer cette structure, tant en terme de travaux d'entretien des infrastructures terrestres et des dispositifs de signalisation et de

découverte immergés, qu'en terme de nouvelles prestations éducatives et ludiques à proposer aux vacanciers pour continuer à les sensibiliser à la préservation du milieu marin.

Dans un esprit de requalification paysagère des lieux, le Département est favorable à ce que la plage de Peyrefite, point de départ et d'arrivée du sentier sous-marin, fasse l'objet d'un schéma d'aménagement de plage, tel que préconisé par le SCOT. Pour autant, la proposition de délocaliser le parking existant doit être suffisamment réfléchie et concertée : en effet, dans l'idée de continuer à conforter et valoriser ce sentier de découverte, atout touristique indéniable pour la Côte Vermeille, la capacité actuelle du parking existant (parking aménagé spécialement par le Département pour les visiteurs du sentier sous-marin et entretenu chaque année) ne doit pas être remise en cause. Et ceci d'autant plus, si le nouvel emplacement réservé doit également résorber les problèmes de stationnement des habitants des résidences touristiques voisines.
Ce calibrage optimal des aires de stationnement prévues en amont sera d'autant plus bénéfique pour éviter les stationnements sauvages. De plus, il parait important, voire nécessaire de bien aménager et matérialiser les accès à la plage pour éviter que les visiteurs ne se perdent dans les résidences et puissent accéder facilement à toute la plage et notamment à la zone d'accueil du sentier sous-marin.

INFRASTRUCTURES

Le réseau routier départemental est concerné en deux points par le projet notifié de PLU de Cerbère :
- En entrée nord de l'agglomération : aménagement du carrefour existant pour nouvelle urbanisation.
- Sur le secteur de Peyrefite : complément de signalétique.

Pour ces deux aménagements, les projets devront être présentés au Département le plus en amont possible pour recueillir un avis favorable.

INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

REÇU le
23 JUIL. 2020
Rép: 401.2020.

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : Laurence ROUZAUD
Tél : 04.68.90.62.00
Mail : l.rouzaud@inao.gouv.fr
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire
23, avenue Général de Gaulle
66290 CERBERE

V/Réf : transmission du projet de PLU Arrêté avec demande d'avis-article L112-3 du code rural LRAR1A17773764299

N/Réf : LR/MPS/20-20
Objet : avis INAO PLU CERBERE

Narbonne, le 16 juillet 2020

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 7 avril 2020, le projet de PLU nous a été notifié pour avis sur le territoire de votre commune.

La commune de CERBERE est située dans l'aire géographique des AOC « Languedoc », « Grand Roussillon », « Banyuls », « Banyuls-Grand-Cru », « Collioure » et « Muscat de Rivesaltes ». Elle appartient également aux aires de production des IGP « Pays d'Oc », « Terres du Midi », « Côte Vermeille », « Côtes Catalanes » et « Jambon de Bayonne ». Elle appartient également aux AOR-IG « Eau-de-vie de vin originaire du Languedoc ou Fine du Languedoc ou Eau-de-vie de vin du Languedoc » et « Marc du Languedoc ou Eau-de-vie de Marc du Languedoc ».

Nous constatons, que les recommandations exprimées lors des réunions de préparation ont été prises en compte et que le projet présenté préserve et valorise le cadre naturel et agricole remarquable de la commune malgré les contraintes liées à sa situation sur la Côte Vermeille.

Nous approuvons un PLU économe qui a la volonté de permettre des opérations en continuité et en densification du tissu urbain.

Aussi, au vu de ces éléments, je vous informe que l'INAO est favorable au projet de PLU tel qu'il est présenté.
Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
La Déléguée Territoriale,
Catherine RICHER

Copie : *DDTM66*

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
PYRÉNÉES-ORIENTALES

REÇU le
10 AOUT 2020

Perpignan le 4 août 2020

Monsieur le Maire
Mairie
23 Avenue Général de Gaulle
66 290 CERBERE

Avis élaboration PLU

Dossier suivi par Manoëlle CHAILLOU
04.68.35.74.21
m.chaillou@pyrenees-orientales.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Nous vous faisons parvenir notre avis concernant le dossier de PLU de votre commune arrêté une seconde fois. Nous nous étions déjà exprimés favorablement en janvier 2019 sur ce projet.

Le volet agricole du rapport de présentation présente encore des manques notamment sur la caractérisation de l'activité agricole. En effet, les données issues de l'OCAGER qui vous sont parvenues font état de 79,3 hectares de vignes en 2012 ce qui est plus proche de la réalité que les chiffres issus de l'AGRESTE et du RGA. Nous regrettons que l'analyse sur cette problématique agricole n'ait pas été actualisée.

Les prévisions démographiques entre le 1er et le 2nd arrêt ont été légèrement revues à la baisse passant de 0,9% à 0,79%/an. Il s'en suit une diminution du foncier nécessaire à cette croissance de 1,7 hectare principalement sur le site de Peyrefite (-1,1 hectare). Au final, la consommation des terres est moins importante qu'initialement prévue. Elle représente une économie substantielle par rapport aux dix dernières années de 3,55 hectares soit 0,3 hectares de consommés par an au lieu de 0,57 hectares.

Les nouvelles dispositions de la loi Littoral issues de la loi ELAN ont été rappelées dans le rapport de présentation comme nous l'avions demandé. La rédaction du règlement des zones Agricole et Naturelle en faisant référence au respect de la loi Littoral permet de prendre en compte les dernières évolutions législatives voire les futures. Cependant, nous souhaitons que les paragraphes A-5-6 et N-5-6 qui concernent les adaptations de l'aspect extérieur des constructions assouplissent ces règles pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole. Les choix des matériaux proposés entraîneraient des surcoûts difficilement acceptables pour cette activité.

Nous n'avons pas d'autre remarque et réitérons notre un avis favorable sur ce dossier de PLU. En espérant avoir répondu à votre attente, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à nos sincères salutations.

CHAMBRE D'AGRICULTURE * PYRÉNÉES-ORIENTALES *

La Présidente
Fabienne BONET

Pour la Présidente Fabienne BONET
et par délégation le Directeur - Adjoint
Alain HALMA

CCI PYRÉNÉES ORIENTALES

Le Président,

Perpignan, le 4 juin 2020

Monsieur Jean-Claude PORTELLA
Maire
23 avenue Général de Gaulle

66290 CERBERE

Objet : Avis sur le projet de PLU de la commune
Nos réf. : 2020/048

Monsieur le Maire,

Conformément à l'art. L.153-4 du Code de l'Urbanisme, vous nous consultez pour connaître notre avis sur le projet de de PLU de la commune de Cerbère, ce dont je vous remercie.

Après examen des différents éléments que vous avez bien voulu porter à notre connaissance, la CCI des Pyrénées-Orientales, que je représente, n'a pas d'observations particulières à formuler concernant ce projet d'élaboration du PLU et émet un avis favorable.

Au regard de vos ambitions en terme de développement économique et plus particulièrement touristique, nous espérons que la CCI des Pyrénées-Orientales restera votre interlocuteur privilégié pour vous accompagner dans vos projets au sein de votre territoire.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Bernard FOURCADE.

Palais consulaire - Quai de-Lattre-de-Tassigny - BP 10941 - 66020 Perpignan Cedex
T. 04 68 35 66 33 www.pyrenees-orientales.cci.fr

DÉPARTEMENT DES
PYRÉNÉES-ORIENTALES

Arrondissement de CÉRET

Port-Vendres
Cité de Vénus

Commune de Port-Vendres

URBANISME
ET AFFAIRES JURIDIQUES

Tél : 04.68.82.60.91
Fax : 04.68.82.19.62
urba@port-vendres.com

GM/ED/KA

Le 17 juillet 2020

Le Maire de Port-Vendres

REÇU le
27 JUIL. 2020
Rép: 4.1.6./2020...

à

Monsieur le Maire
Commune de Cerbère
Hôtel de Ville
23 Avenue Général de Gaulle
66290 CERBERE

Objet : AVIS SUR LE PROJET DE PLU ARRETE DE LA COMMUNE DE CERBERE
Affaire suivie par : Madame AMOURI

Monsieur le Maire,

J'ai le plaisir de vous transmettre sous ce pli, un exemplaire de la délibération par laquelle le Conseil Municipal, lors de sa séance du 2 juillet dernier, a émis un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de votre Commune.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Le Maire

MAIRIE DE PORT-VENDRES (Pyr.-Or.)

Grégory MARTY

COMMUNE DE PORT-VENDRES

REÇU le
27 JUIL. 2020
Rép: .....

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 02 JUILLET 2020

---ooOOoo---

L'an deux mille vingt et le deux juillet à neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Grégory MARTY, Maire.

Date de la convocation :

Le 26 juin 2020

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice :

27

Nombre de Conseillers Municipaux présents ou représentés :

24

Étaient présents :

M. MARTY, Mme VILVET, M. BELLET, Mme SERRE, M. ASTIE, Mme GUILLOUET-GELYS, Mme RICO, Mme ALBAREDE, M. BLIN, Mme MARTELL, Mme RASTOLL, M. MARIA, Mme RUIZ, M. FERNANDEZ, M. MUCCHIELLI, Mme CRIADO, Mme ALABAU-DAIDER, Mme CARRERAS-MARTOS, M. BELTRA

Procuration :

Mme HECQUET	à	Mme VILVET
M. NETTI	à	M. ASTIE
M. RASTOLL	à	M. MARTY
Mme CHACON	à	Mme RASTOLL
M. CATALAN	à	M. BELLET

Absent excusé : M. BLAY

Absents : M. ROMERO, Mme MONTAVON VACHET

TRAME UNIQUE

Les membres présents étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, Monsieur le Maire déclare la séance ouverte.

Le procès-verbal de la séance du 4 juin 2020 est adopté à l'unanimité des membres présents et représentés.

Madame Dominique VILVET est nommée Secrétaire de séance.

Accusé de réception en préfecture
066-216601484-20200702-DCM35-2020-DE
Date de télétransmission : 17/07/2020
Date de réception préfecture : 17/07/2020

/2020

REPUBLIQUE FRANCAISE Département des Pyrénées-Orientales Commune de PORT-VENDRES Séance du Conseil Municipal 3 juillet 2020 Trame unique	CLASSEMENT ISSU DE LA NOMENCLATURE « ACTES » 2.1	DELIBERATION MUNICIPALE 35-2020
OBJET : AVIS SUR LE PROJET DE PLU ARRETE DE LA COMMUNE DE CERBERE		

Monsieur le Maire,

INDIQUE QUE la Commune de Cerbère a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 3 mars 2020 et l'a adressé le 7 avril 2020 à l'ensemble des personnes publiques associées et consultées dont la Ville de Port-Vendres.

RAPPELLE QUE selon les articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'Urbanisme les personnes publiques associées et consultées donnent leur avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables.

PRECISE QUE le projet de PLU de Cerbère a fait l'objet d'un premier arrêt en octobre 2018 et que suite à la réception des avis demandés aux Personnes Publiques Associés, le Conseil Municipal dans sa délibération du 29 mars 2019 avait rouvert la phase de concertation et entrepris une modification du document avec les recommandations qui avait été émises.

EXPOSE les 4 axes majeurs définis par le diagnostic du PLU partagé avec les acteurs du territoire communal :

- **AXE 1 : Requalification urbaine et amélioration du cadre de vie**

  Les orientations générales d'aménagement sont :
  - Requalifier les espaces urbains par un aménagement d'espaces publics vecteurs de vie publique, une amélioration des conditions de vie générales.
  - Promouvoir les loisirs en préservant la vie sociale, culturelle et événementielle.
  - Pérenniser le dynamisme du village en permettant le maintien et l'accueil d'une population pérenne.
  - Assurer une diversification de l'offre de logements et la mise en place d'une réflexion respectueuse de l'environnement dans le cadre des dernières opérations d'urbanisation des franges urbaines.
  - Permettre le développement des communications numériques.

- **AXE 2 : Maintien et développement de l'activité touristique liée à un environnement naturel riche et à une activité viticole attractive**

  Les orientations générales d'aménagement sont :
  - Maintenir et développer l'activité touristique en pérennisant et diversifiant l'offre de commerces de proximité et de services.
  - Garantir le respect du patrimoine, de la viticulture et de l'environnement sous toutes leurs formes.

Accusé de réception en préfecture
066-216601484-20200702-DCM35-2020-DE
Date de télétransmission : 17/07/2020
Date de réception préfecture : 17/07/2020

- **AXE 3 : Amélioration des déplacements internes à la Commune tout en favorisant les connexions avec la plateforme ferroviaire**

  L'orientation générale d'aménagement est :
  - Améliorer les déplacements et l'offre de stationnement sur la commune en privilégiant les alternatives à l'automobile et en rétablissant le rôle structurant du terminal ferroviaire.

- **AXE 4 : Requalification et préservation du site de Peyrefite**

  L'orientation générale d'aménagement est :
  - Préserver les espaces naturels remarquables, tout en réhabilitant, requalifiant et homogénéisant l'urbanisation existante du site, tout en améliorant et sécurisant les déplacements.

RAJOUTE QUE la stratégie vise à répondre à ces enjeux et propose une vision du développement et de l'aménagement de la commune sur le long terme.

INFORME des objectifs chiffrés :

- 2,75 hectares destinés à accueillir de l'urbanisation à destination principalement d'habitat au village.
- Sur Peyrefite, 1,2 hectare destiné à accompagner la requalification du site.

Avec 3,95 hectares contre 7,5 hectares, le projet porté par la commune de Cerbère propose une réduction significative de la consommation de l'espace. Les dernières années, la consommation a été destinée presque exclusivement à la production de logements. La volonté à l'échelle du PLU est de travailler sur une revitalisation du tourisme, pour envisager une croissance démographique indispensable au maintien des équipements, services existants.

PRECISE QUE le PLU doit être compatible avec les documents supra communaux dont le Schéma de Cohérence Territoriale Littoral Sud. De ce rapport de compatibilité dépend la mise en cohérence des politiques, des réflexions et études menées ces dernières années sur l'ensemble de la Côte Vermeille dans le domaine de la planification urbaine.

CONSIDERANT QUE la réduction de plus de 20 % répond aux objectifs fixés par le SCOT sur ce point.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés,

EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la Commune de Cerbère dont les objectifs sont les suivants :

- Adapter le document d'urbanisme aux dernières dispositions législatives intervenues depuis 2003, en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement
- Maîtriser l'urbanisme en assurant l'équilibre entre renouvellement et développement urbain, tout en préservant les espaces naturels
- Assurer un équilibre entre les diverses activités de la commune : agriculture, tourisme, commerce et artisanat

Accusé de réception en préfecture
066-216601484-20200702-DCM35-2020-DE
Date de télétransmission : 17/07/2020
Date de réception préfecture : 17/07/2020

- Assurer le développement économique, protéger les commerces et les services existant sur la commune et faciliter l'implantation de nouveaux services et d'activités sur le territoire communal
- Maintenir et Valoriser la vocation touristique
- Protéger le pôle de santé de la commune en préservant l'existant et en développant les activités potentielles
- Permettre le renouvellement urbain, afin de maintenir la population sur la commune et permettre son renouvellement ;
- Favoriser la qualité architecturale des constructions en prenant en compte les caractéristiques des terrains, les volumétries des constructions tout en veillant à la qualité environnementale des extensions urbaines et des réhabilitations ;
- Prendre en compte dans le document d'urbanisme la ZAC de Peyrefitte et la mettre en conformité avec les prescriptions de la loi Littoral en adaptant au besoin le PAZ et le RAZ, et l'intégrer à l'existant.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus et ont tous les membres présents signé au Registre.

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire,
Grégory MARTY

Acte rendu exécutoire après
Télétransmission en Préfecture le :
et publication ou notification du :
Affichée du : au :
Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'État.

Accusé de réception en préfecture
066-216601484-20200702-DCM35-2020-DE
Date de télétransmission : 17/07/2020
Date de réception préfecture : 17/07/2020

/2020