

## **PLU CERBERE**

SYNTHESE DES AVIS SUR LE PROJET DE PLU ARRETE LE 3 MARS 2020 ET ADAPTATIONS PROJETÉES

| Personne Publique associée                                                 | Synthèse de l'avis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Adaptation du PLU projetée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Préfet des Pyrénées-Orientales/ DDTM<br/>Avis reçu en date 27/10/20</p> | <p><u>Réserves</u></p> <p>Apporter des précisions sur le nombre total de nouveaux logements prévus, notamment en prenant en compte la future résidence pour seniors.</p> <p>Des poches non bâties en périphérie de la zone UB auraient dû être incluses dans les zones à urbaniser et comptées dans la consommation d'espace. Ces zones situées à proximité de « La Solane » d'une superficie de 6 700 m<sup>2</sup> mériteraient d'être classées en zone 1AU. Elles pourraient accueillir 20 logements (30 log./ha).</p> <p>Une parcelle non bâtie en zone UD peut être classée en zone naturelle.</p> <p>Le SCOT Littoral Sud indique que la commune doit mobiliser au moins 10 logements vacants.</p> <p>10 logements vacants + capacité constructive zone UB : besoin de zones à urbaniser ramené à 0,5 ha, soit 15 logements.</p> <p>Le secteur « La Solane » devrait être classé en zone 2AU compte tenu de sa très faible densité.</p> <p>Développer les éléments liés au risque inondation, à l'imperméabilisation des sols et à la limitation du risque de ruissellement.</p> <p>Risque incendie : le PLU fait référence à l'arrêté préfectoral du 26 août 2013 or celui-ci a été annulé et remplacé par l'arrêté du 15 avril 2019.</p> <p>Ressource en eau à développer. Le PLU devra démontrer la satisfaction des besoins complémentaires en eau à l'horizon du PLU est compatible avec les directives des SAGE.</p> | <p>Les précisions sur le nombre total de nouveaux logements seront apportées.</p> <p>Certaines parcelles situées à proximité de la Solane présentent une topographie rendant le terrassement, et par conséquent leur construction, soit impossible soit extrêmement onéreuse.</p> <p>Les zones 1AUa, 1AUb et 2AU sont maintenues.<br/>La zone 1AUC est en revanche supprimée.</p> <p>Concernant les logements vacants qui sont des propriétés privées, un plan d'aide à la rénovation est proposé par l'intercommunalité en lien avec les programmes de rénovation des services de l'Etat (OPAH, etc.)<br/>La commune prend en compte cette remarque.</p> <p>La date de réalisation du document (Evaluation environnementale – Octobre 2018) est antérieure au Porter à Connaissance concernant le risque inondation.<br/>Une mise à jour du document sera réalisée.</p> <p>Il sera fait mention de l'arrêté du 15 avril 2019.</p> <p>L'adéquation Besoins-Ressources est développée dans le chapitre du même nom au sein des annexes sanitaires.<br/>Il ressort des projections que la capacité de pompage et donc de renouvellement des réserves restera près de deux fois supérieure au volume distribué maximal. La capacité de réserve est largement suffisante.</p> |

|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                               | <p>Loi Littoral : Zone UBa doit être circonscrite au plus près des constructions existantes (discontinuité de l'urbanisation + bande de 100 m).</p> <p>Le HNIE sur le secteur « El Repairo » est incompatible avec les dispositions de la loi Elan</p> <p>Géoportail de l'urbanisme</p> | <p>Actuellement, la commune de Cerbère ne représente que 2,9 % de cette capacité d'alimentation en basse saison et 7,8 % en haute saison. A termes, avec un rendement de réseau conservé égal à 77,7 %, elle représente 3,0 % de cette capacité d'alimentation en basse saison et 8,2 % en haute saison. La capacité apparaît donc suffisante pour accueillir la population future et ne nécessite pas de nouvelle demande de prélèvement.</p> <p>La commune va prendre en compte ces remarques et ainsi circonscire la zone UBa au plus près des constructions existantes.</p> <p>La commune de Cerbère décide de retirer le projet de hameau nouveau et donc la zone 1AUc. Conformément à l'avis émis par les services de la DDTM et du Conseil Départemental, gestionnaire de la réserve marine CERBERE-BANYULS, à l'ensemble des contraintes environnementales de ce site, la nouvelle municipalité en accord avec les différents services de l'Etat, Régionaux, Départementaux, initie un aménagement environnemental qui puisse répondre à la fréquentation croissante de ce site tout en préservant les espaces naturels.</p> <p>Le PLU sera publié sur le Géoportail de l'Urbanisme au format compatible CNIG.</p> |
| CCI Perpignan -<br>Avis reçu en date<br>du 12/06/2020                                         | <u>Avis favorable</u>                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Institut National de<br>l'Origine et de la<br>Qualité – Avis reçu<br>en date du<br>23/07/2020 | <u>Avis favorable</u>                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Commune de Port-Vendres - Avis en date du 27/07/2020    | <u>Avis favorable</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Département – Avis reçu en date du 27/07/2020           | <p><u>Observations :</u></p> <p>Compléter le diagnostic au sujet des zones humides.</p> <p>Urbanisation globale : Deux chiffres différents sont évoqués quant au nombre d'hectares à ouvrir à l'urbanisation.</p> <p>Réserves quant au projet de réaménagement du secteur de Peyrefite.</p> <p>Sur les infrastructures, les projets en entrée Nord de l'agglomération (aménagement du carrefour existant pour nouvelle urbanisation) et sur le secteur de Peyrefite (complément de signalétique) devront être présentés au Département le plus en amont possible pour recueillir un avis favorable.</p> | <p>La cartographie des Zones Humides sera intégrée dans le document complété (Atlas départemental des Zones Humides et SAGE Tech Albères). A noter que les Zones Humides sont toutes incluses dans les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue. Un extrait est présenté dans l'évaluation environnementale.</p> <p>Le chiffre de 5,65 ha mentionné en p. 114 est une erreur. Ce chiffre sera corrigé</p> <p>La commune de Cerbère décide de retirer le projet de hameau nouveau et donc la zone 1AUC. Conformément à l'avis émis par les services de la DDTM et du Conseil Départemental, gestionnaire de la réserve marine CERBERE-BANYULS, à l'ensemble des contraintes environnementales de ce site, la nouvelle municipalité en accord avec les différents services de l'Etat, Régionaux, Départementaux, initie un aménagement environnemental qui puisse répondre à la fréquentation croissante de ce site tout en préservant les espaces naturels.</p> <p>La commune prend en compte cette remarque.</p> |
| Chambre d'Agriculture – Avis reçu en date du 10/08/2020 | <p><u>Avis favorable</u></p> <p>Actualisation des chiffres de l'activité agricole.</p> <p>Dispositions de la loi Littoral issue de la loi Elan à prendre en compte concernant les paragraphes A-5-6 et N-5-6 du règlement.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Le chiffre de 79,3 hectares de vignes issu de l'OCAGER sera pris en compte.</p> <p>Ces paragraphes seront adaptés dans le règlement.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>SCOT Littoral Sud –<br/>Avis reçu en date<br/>du 30/11/2020</p> | <p><u>Avis favorable sous réserve :</u></p> <p>Un objectif de 16 logements vacants à mobiliser.</p> <p>Les réserves :</p> <p>Encourager dans le règlement, 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 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par hectare minimum sur le périmètre communal.</p> <p>Développer sur des terrains situés en « dents creuses » des outils tels que des emplacements réservés afin notamment d'encourager la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.</p> | <p>Concernant les logements vacants qui sont des propriétés privées, un plan d'aide à la rénovation est proposé par l'intercommunalité en lien avec les programmes de rénovation des services de l'Etat (OPAH, etc.)<br/>La commune prend en compte cette remarque.</p> <p>Au regard du relief topographique accidenté de la commune, la contrainte de 30 logements à l'hectare pour répondre à cet objectif paraît élevée.</p> <p>Les emplacements réservés constituent un outil très spécifique. Toutefois, la commune de Cerbère compte 1372 habitants et dispose de 38 % de logements sociaux et n'est pas soumise aux contraintes réglementaires imposées aux communes de plus de 3500 habitants.</p> |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Christine TRÉBAOL**  
**15, rue du Canigou**

**66300 THUIR**

**Mobile : 06.72.38.48.61**

**Thuir, le 31 mars 2021**

**Monsieur Christian GRAU, Maire de Cerbère,**

**Objet :** procès-verbal de synthèse des observations du public.

**Référence :** arrêté d'enquête publique de la Mairie de Cerbère n° 003/2021 du 19 janvier 2021,

Le 26 mars 2021 à la clôture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cerbère, nous avons eu un entretien de présentation des observations faites par le public.

Vous voudrez bien trouver ci-après une synthèse de ces observations. Les observations recueillies sont au nombre de trente, dont treize sur le registre d'enquête trois courriers et quatorze courriels annexés par mes soins au registre.

**Sur les trente observations recueillies :**

**4 personnes s'interrogent sur la hauteur des constructions dans le lotissement Terrimbo dont le règlement a plus de 10.** J'ai pu répondre aux intéressés qu'il était prévu dans le règlement du PLU article UB-4 alinéa 1 des règles particulières concernant ce quartier, assorti d'un graphique en page 17. (R2/6/7).

**2 sont défavorables au déclassement de la zone UBa en NI.** Ces personnes ont acquis des terrains constructibles avec des projets, un couple y possède sa résidence principale. Sur le plan de zonage ces parcelles sont bien en zone UBa, Il semblerait que les services de l'Etat ait demandé à la commune de requalifier cette zone, pouvez-vous me le confirmer ainsi que les motifs. (R8 et CL1).

**1 personne demande le classement en zone constructible de ses parcelles AC90 et 91 dans la zone de Terrimbo Est.** La présence de terres agricoles à proximité des constructions voisines générerait des nuisances dues aux traitements des cultures et aux travaux des sols. (CR3)

**Secteur la Solane – OAP N°2 :**

**1 personne demande pourquoi les terrains situés en dessous de l'OAP N°2 ont été déclassées de la zone 1AUB en A ?** (R2).

**1 personne s'interroge sur les emplacements réservés 1 et 2. Dans quel but envisager 2 voies d'une emprise de 6 mètres ?** (R9).

**1 personne préconise de prévoir des solutions pour récupérer efficacement les eaux de ruissellement qui engendre des dégâts sur sa parcelle en contre-bas du chemin des Vignes.** Il craint que l'artificialisation des sols de l'OAP N°2 aggrave ce phénomène. (CR2), merci de donner des informations à ce sujet.

**1 personne suggère de lancer une réflexion sur la rénovation du centre ancien, de nombreuses maisons étant inoccupée, cela redonnerait une dynamique dans le village plutôt que continuer à construire. (R9).**

**Secteur Les Fresses d'en Parbau – OAP N°3 :**

**6 personnes sont défavorables au projet pour les motifs suivants (R4/5/9 – CR1/2 – CL6/14) :**

- **Atteinte à l'espace naturel de la côte qui est à préserver.**
- **Accès dangereux et difficultés d'accessibilité pour les secours.**
- **Augmentation hydraulique du pluvial aggravant le risque d'inondation sur fonds inférieurs.**
- **Proposition d'aménager cet espace pour lutter contre le risque d'incendie.**
- **Pourquoi inscrire cette OAP malgré les décisions de justices antérieures ?**

**Secteur Peyrefite OAP- N°4 : (R3/4/9 – CR2 – CL2/3/4/5/7/8/9/10/11/12/13/14)**

**16 personnes sont opposées à l'aménagement de ces secteurs pour les raisons suivantes :**

- **Le projet de hameau est contraire à l'avis du préfet.**
- **Il est contraire à l'avis du Conseil d'Etat qui a considéré que la partie nord de Peyrefite ne pouvait être aménagée.**
- **Il est concerné par Natura 2000, une ZINEFF, la réserve marine et les risques naturels inondations et incendies.**
- **Saturation de la plage et du parking en période estivale.**
- **Pourquoi ne pas penser à un aménagement tel que le site de Paulilles ?**
- **Défavorables au zonage 1AUc demande la requalification en zone N.**

**1 personne estime que le tracé de la bande des 100 mètres est minimisée sur les plans.**

**1 personne fait remarquer que certains documents sont inaccessibles sur le site Internet et que les observations ne sont pas en ligne.** Pour ma part je n'ai pas rencontré de difficultés, peut-être y a-t-il des dysfonctionnements ponctuels du site internet de la Mairie de cerbère

**Par ailleurs, pourriez-vous me communiquer quelques chiffres concernant les demandes de logements sur la commune, en accession à la propriété ou en location.**

A réception du courrier, vous disposez de quinze jours, pour me faire part de vos éventuelles observations.

Je vous prie de bien vouloir accepter, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

R = Registrar + N° de Page  
CR = Courrier  
CL = Courrier.

Christine TREBAOL, Commissaire Enquêteur

