



COMMUNE DE CERBERE



4

REGLEMENT
4-1 PRESCRIPTIONS ECRITES

PLU approuvé le 07 octobre 2021

ZONE UA

Il s'agit de la zone urbaine dense composée principalement d'habitat, de services, d'équipements publics et d'activités commerciales.

Elle comprend un secteur UAa où est prévue des règles spécifiques retraçant les implantations existantes qui diffèrent de la zone UA.

Sur les documents graphiques est représenté un périmètre autour duquel, au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la diversité commerciale doit être préservée. A ce titre, les changements de destination du rez-de-chaussée occupé par une activité commerciale sont interdits.

EPP

La zone UA comprend deux périmètres réglementés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, identifiés aux plans de zonage comme élément de paysage à protéger.

Servitudes d'utilité publique

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publique. Celles-ci sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

Site archéologique

La zone comprend un site archéologique.

Loi Littoral

La commune de Cerbère est soumise à la Loi Littoral, l'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées : bande des 100 mètres, coupure d'urbanisation, espace proche du rivage, espace remarquable et caractéristique.

PPR

Le territoire est soumis au risque inondation et mouvement de terrain, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques.

Risque incendie

La commune est en totalité soumise à l'obligation de débroussaillage de minimum de 50 mètres autour des constructions (arrêté préfectoral n°2019-105-0001 du 15 avril 2019 relatif aux mesures de débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention des incendies de forêts dans les zones forestières des Pyrénées-Orientales).

SOUS SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone UA est destinée à recevoir principalement les destinations suivantes :

- habitation
- commerce et activité de service
- équipements d'intérêt collectif et services publics
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o bureau
 - o centre de congrès et d'exposition

Article UA-1 : Destinations et sous-destination interdites

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
5. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
8. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.

9. Dans les périmètres identifiés comme élément du patrimoine naturel à protéger, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tous travaux devront faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23h du code de l'urbanisme.

Article UA-2 : Admis sous conditions

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
3. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit de ravins et cours d'eau, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.
4. Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les abris de jardin à condition de ne pas excéder 3,00 mètres de hauteur et une superficie de 15 m² de surface de plancher.
6. Dans le secteur UAa, les occupations et autorisations des sols sous réserve de respecter les règles de volumétrie et d'implantation des constructions.

Article UA-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

De part et d'autre des voies identifiées sur les documents graphiques pour la préservation de la diversité commerciale (L151-16 code de l'urbanisme), tout changement de destination d'un rez-de-chaussée occupé par une activité commerciale est interdit.

SOUS SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA-4 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise.

Hauteur relative : La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < 3/2L$).

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 13 mètres.

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large (ou du niveau le plus haut) sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur UAa, les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement soit à 5 mètres minimum.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, notamment :

- Lorsqu'il existe sur les parcelles immédiatement voisines des constructions différemment édifiées.
- Dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes.

Dans ces deux cas, les constructions devront respecter l'implantation du bâti immédiatement voisin ou du bâti existant.

Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies publiques, la règle d'implantation s'entend au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet. Cette voie doit être signalée au permis de construire.

L'alignement sur voie doit être respecté sur toute la hauteur de la construction, aucun débord sur emprise publique n'est autorisé. Dans le cas de réhabilitation, les débords existants peuvent être conservés.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites sur emprise publiques. Cette distance est comptée de la limite sur voie au bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être édifiés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

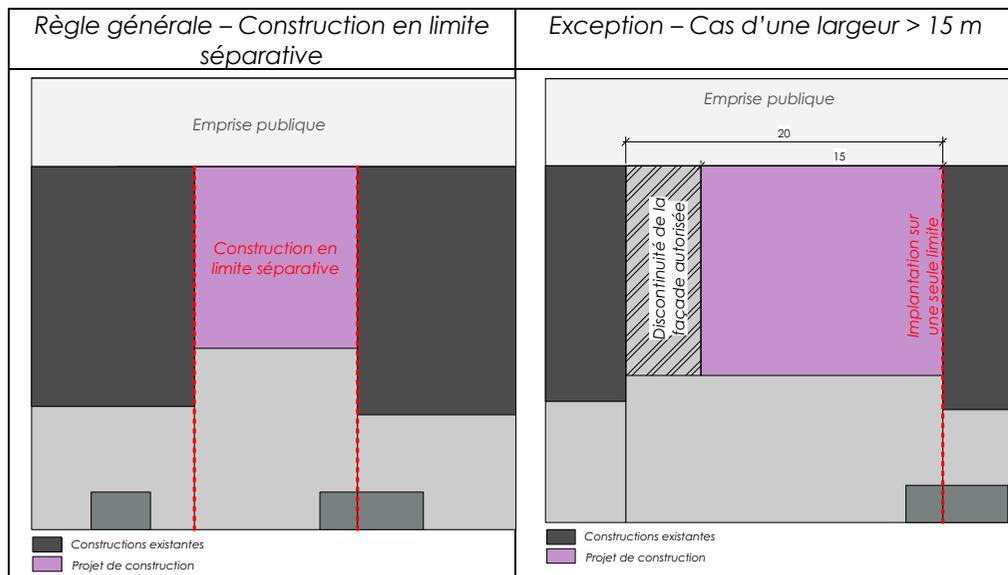
Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée dans les cas suivants :

- Le terrain voisin n'est pas construit.
- Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.
- La largeur du terrain sur voie est trop importante (largeur du terrain supérieure à 15,00 mètres) pour que la construction soit édifiée d'une limite latérale à l'autre. Dans ce cas, les constructions devront au moins s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

Dans le cas d'un retrait par rapport la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L > H/3$).

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur et de ne pas servir d'habitation.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Cette distance est comptée de la limite sur voie au bord du bassin.



Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

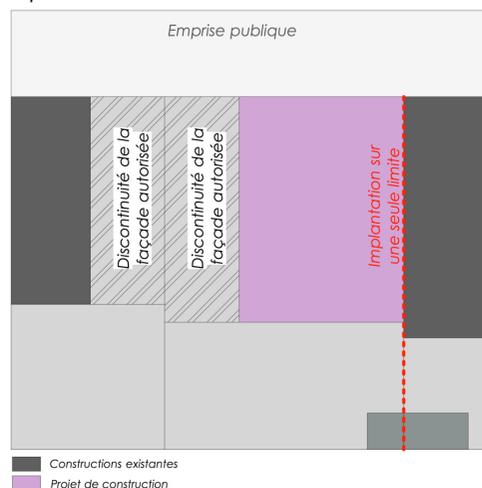
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Dans le secteur UAa, deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale au tiers de la somme de leur hauteur ($L > H + H' / 3$). Les bâtiments annexes (abri de jardin, garage...) ne sont pas concernés par cette disposition. Cette distance est réduite de moitié pour les bâtiments en vis à vis qui ne comportent pas de pièces habitables. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres.

Article UA-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Exception – Cas d'une construction voisine ne joignant pas la limite séparative



Une partie de la zone UA est concernée par le périmètre de 500 mètres de protection des monuments historiques, les autorisations d'urbanisme devront faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Formes et volumes

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. L'organisation du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrasses importants.

2. Toitures

Elles seront couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge unie. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles avec une inclinaison entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses accessibles sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 50% de la superficie de la toiture.

Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites.

Les toitures des abris de jardins et constructions annexes pourront être réalisées en toiture terrasse accessible ou non.

Dans le secteur UAq, les toitures terrasses accessibles ou non sont admises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

3. Façades

Les façades seront la représentation stricte des volumes simples, épurés et contemporains de composition. Toutes les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux traditionnels suivant :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté fin.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local et jointé à la chaux grasse.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées verticales ou horizontales.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier disponible en mairie. Les changements de couleur de façade ou de traitement devront obligatoirement correspondre à une logique architecturale de décrochés de volume.

6. Constructions annexes

Les constructions annexes ne doivent pas servir d'habitation, et ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur et une superficie de 15 m² de surface de plancher.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

7. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue des constructions.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

8. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

9. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent paragraphe pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

Article UA-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1,30 mètres en bordure des voies publiques et emprises publiques ou voie privée ;
- 1,80 mètres sur limites séparatives.

La hauteur des clôtures sur voies publiques ou privés devra faire l'objet d'une consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.

Elles pourront être constituées au choix :

- De murettes en schistes.
- De talus plantés de plantes grasses.

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Si les clôtures sont établies sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets techniques sur 1 mètre maximum de part et d'autre.

Les murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration du terrain ne sont pas assujettis à ces dispositions.

2. Surfaces non construites

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 30 m² de surface.

Les espèces pour climat méditerranéen et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées sur tous les espaces non bâtis et abords des constructions.

Dans les périmètres réglementés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, identifiés aux plans de zonage comme élément de paysage à protéger :

EPP n°2 : Les platanes de la Place de la République doivent être préservés. Dans l'éventualité où des arbres viendraient à être malade, leur remplacement devra être fait le plus rapidement possible par un sujet de la même espèce. Dans l'éventualité où l'ensemble des arbres devrait être remplacés et que l'espèce en place ne convienne plus, les nouveaux sujets devront tous être de la même espèce, au port équivalent à celui des platanes existants aujourd'hui.

EPP n°5 : Dans la masse végétale significative repérée dans le tissu urbain, les coupes d'entretien sont admises mais doivent être raisonnées au maximum. D'éventuels aménagements devront mettre l'accent sur

l'accessibilité du lieu pour en faire un espace public en conservant au maximum le couvert végétal.

Article UA-7 : Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les services compétents peuvent autoriser le constructeur :

- soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après.
- soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après.
- soit, à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300 mètres maximum pour les places de stationnement requises.

2. Stationnement de véhicules

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement ou de garage par unité de logement. Dans le cas de réhabilitation de construction à usage d'habitation existante, il n'est pas fixé de nombre de places minimum.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées au commerce et activité de service, il n'est pas imposé de place de stationnement, excepté pour la sous-destination, hébergement hôtelier et touristique où une place de stationnement ou de garage par chambre est exigée.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

SOUS SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article UA-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques

techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres, doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction.

Article UA-9 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une préépuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la voie.

Les postes de transformations E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitat résidentiel, comprenant des commerces, des équipements et des services.

La zone UB comprend un secteur UBa correspondant à une zone urbanisée entre la RD et la voie ferrée en entrée de ville Nord, sur cette zone la définition de la hauteur est limitée pour permettre de préserver les vues sur la mer et les îles Canadell.

Une partie de la zone UB fait l'objet d'une représentation graphique des règles de hauteur. Le périmètre concerné est reporté aux plans de zonage.

EPP

La zone UB comprend un périmètre réglementé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, identifiés aux plans de zonage comme élément de paysage à protéger. Il s'agit d'une masse végétale significative au sein du tissu urbain qu'il convient de préserver.

ER

La zone comprend des emplacements réservés instaurés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, ils concernent des élargissements de voiries existantes.

Servitudes d'utilité publique

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publique. Celles-ci sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

Loi Littoral

La commune de Cerbère est soumise à la Loi Littoral, l'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées : bande 100 mètres, coupure d'urbanisation, espace proche du rivage, espace remarquable et caractéristique.

PPR

Le territoire est soumis au risque inondation et mouvement de terrain, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques.

Risque incendie

La commune est en totalité soumise à l'obligation de débroussaillage de minimum de 50 mètres autour des constructions (arrêté préfectoral n°2019-105-0001 du 15 avril 2019 relatif aux mesures de débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention des incendies de forêts dans les zones forestières des Pyrénées-Orientales).

SOUS SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone UB est destinée à recevoir principalement les destinations suivantes :

- Habitation,
- commerce et activité de service,
- équipements d'intérêt collectif et services publics,
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o bureau,
 - o centre de congrès et d'exposition.

Article UB-1 : Destination et sous-destination interdites

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
5. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.

6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
8. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.
9. Les clôtures, à moins de 5 mètres de la rive naturelle des ravins et cours d'eau. La distance peut être majorée jusqu'à 10 mètres maximum, en considération de la topographie des lieux, après avis des services compétents.
10. Dans le périmètre identifié comme élément du patrimoine naturel à protéger, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tous travaux devront faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23h du code de l'urbanisme.

Article UB-2 : Admis sous conditions

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
3. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus dans le lit de ravins et cours d'eau, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.
4. Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par parcelle, de ne pas excéder 3,00 mètres de hauteur et une superficie de 15 m² de surface de plancher.
6. Dans les périmètres réglementés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

7. Dans un secteur faisant l'objet d'une représentation graphique, reporté sur les plans de zonage, des règles de hauteur sont imposés.
8. Dans le secteur UBa, les occupations et autorisations des sols sous réserve de respecter les règles de volumétrie des constructions.

Article UB- 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

SOUS SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UB-4 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise.

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 9 mètres.

Dans le secteur UBa, la hauteur des futures constructions ne pourra excéder le niveau de la RD.

Une partie de la zone UB fait l'objet d'une représentation graphique des règles de hauteur en page suivante, comme indiqué aux plans de zonage. Les hauteurs affichées ne peuvent être majorées.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées :
- soit en limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique,
 - soit en arrière de l'alignement des voies et emprises publiques à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Le choix entre ces deux possibilités sera conditionné par l'implantation des constructions voisines de sorte à garantir une cohérence et une harmonie de l'implantation par rapport aux emprises publiques.

Le secteur entrée Nord est soumis au respect d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Les constructions annexes peuvent être édifiées en limite par rapport aux voies et emprise publique, à condition de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur et de ne pas servir d'habitation.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites sur emprise publiques. Cette distance est comptée de la limite sur voie au bord du bassin.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être réalisées soit en limite séparative, soit à 3,00 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur et de ne pas servir d'habitation.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Cette distance est comptée de la limite sur voie au bord du bassin.

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L > H+H'/2$).

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Article UB-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Une partie de la zone UB est concernée par le périmètre de 500 mètres de protection des monuments historiques, les autorisations d'urbanisme devront faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Formes et volumes

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. L'organisation du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrasses importants.

2. Toitures

- Les toitures pourront être réalisées soit :
- En tuile canal de teinte naturelle rouge unie avec une inclinaison entre 25 et 35%.

- En toiture terrasse accessible ou non. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

3. Façades

Les façades seront la représentation stricte des volumes simples, épurés et contemporains de composition. Toutes les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux traditionnels suivant :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté fin.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local et jointé à la chaux grasse.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées verticales ou horizontales.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier disponible en mairie. Les changements de couleur de façade ou de traitement devront obligatoirement correspondre à une logique architecturale de décrochés de volume.

6. Constructions annexes

Les constructions annexes ne doivent pas servir d'habitation, ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur et une superficie de 15 m² de surface de plancher.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

7. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue des constructions.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

8. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

9. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent paragraphe pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

Article UB-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1,30 mètres en bordure des voies publiques et emprises publiques ou voie privée ;
- 1,80 mètres sur limites séparatives.

La hauteur des clôtures sur voies publiques ou privés devra faire l'objet d'une consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.

Elles pourront être constituées au choix :

- De murettes en schistes
- De talus plantés de plantes grasses.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Si les clôtures sont établies sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets techniques sur 1 mètre maximum de part et d'autre.

Les murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration du terrain ne sont pas assujettis à ces dispositions.

2. Surfaces non construites

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 30 m² de surface.

Les espèces pour climat méditerranéen et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées sur tous les espaces non bâtis et abords des constructions.

Dans les périmètres réglementés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, identifiés aux plans de zonage comme élément de paysage à protéger, les coupes d'entretien sont admises mais doivent être raisonnées au maximum. D'éventuels aménagements devront mettre l'accent sur l'accessibilité du lieu pour en faire un espace public en conservant au maximum le couvert végétal.

Article UB-7 : Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Stationnement de véhicules

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé 1 place visiteur pour 5 logements.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées au commerce et activité de service :

- 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant.
- 1 place par chambre pour l'hébergement hôtelier et touristique.
- 1 place pour 25 m² de surface de vente pour l'artisanat et le commerce de détail.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

SOUS SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article UB-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder 80 m de longueur avec une raquette de retournement à partir de 30 m de longueur.

Article UB-9 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une prééparation appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la voie.

ZONE UC

Il s'agit de l'urbanisation des Alouès et du centre Cap Peyrefite sur le site de Peyrefite.

Servitudes d'utilité publique

La zone est en partie concernée par une servitude d'utilité publique. Celle-ci est reportée sur le plan des servitudes annexé au PLU.

Loi Littoral

La commune de Cerbère est soumise à la Loi Littoral, l'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées : bande 100 mètres, coupure d'urbanisation, espace proche du rivage.

La zone UC n'est pas définie comme espace remarquable et caractéristique au titre de la loi littoral, de par le caractère urbain affirmé des lieux. Le bâtiment existant du centre de rééducation se situe en partie dans la bande de protection des 100 mètres.

PPR

Le territoire est soumis au risque inondation et mouvement de terrain, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques.

Risque incendie

La commune est en totalité soumise à l'obligation de débroussaillage de minimum de 50 mètres autour des constructions (arrêté préfectoral n°2019-105-0001 du 15 avril 2019 relatif aux mesures de débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention des incendies de forêts dans les zones forestières des Pyrénées-Orientales).

Sous section 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone UC est composée principalement des destinations suivantes :

- habitation
- commerce et activité de services :
 - o artisanat et commerce de détail
 - o restauration
 - o activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - o hébergement hôtelier et touristique
- équipements d'intérêt collectif et services publics

Article UC-1 : Destinations et sous-destinations interdites

1. Les constructions nouvelles sont interdites, seule la réhabilitation des constructions existantes du village des Alouès et du centre Cap Peyrefite est admise.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
4. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
7. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.
8. Les clôtures, à moins de 5 mètres de la rive naturelle des ravins et cours d'eau. La distance peut être majorée jusqu'à 10 mètres maximum, en considération de la topographie des lieux, après avis des services compétents.

Article UC-2 : Admis sous conditions

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
3. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit de ravins et cours d'eau, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.
4. Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article UC- 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SOUS SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UC-4 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise.

Hauteur absolue : Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, aucune majoration de hauteur n'est autorisée. Les travaux pouvant être réalisés ne doivent pas venir impacter les volumes existants.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les travaux pouvant être réalisés sur les constructions existantes ne doivent pas venir impacter les volumes existants, les implantations actuelles ne peuvent être modifiées.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les travaux pouvant être réalisés sur les constructions existantes ne doivent pas venir impacter les volumes existants, les implantations actuelles ne peuvent être modifiées.

Article UC-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Formes et volumes

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. L'organisation du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrasses importants.

2. Toitures

Le traitement des toitures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU doit strictement reprendre le traitement d'origine, pour la pente et les matériaux.

3. Façades

Les façades seront la représentation stricte des volumes simples, épurés et contemporains de composition. Toutes les constructions devront représenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux traditionnels suivant :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté fin.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture contemporaine.
- Le béton brut.
- Acier corten.
- Habillage métallique de qualité avec une tenue garantie dans le temps.

La mixité des revêtements de façade est conseillée.

4. Couleurs

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier proposé dans les OAP. Les changements de couleur de façade ou de traitement devront obligatoirement correspondre à une logique architecturale de décrochés de volume.

5. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue des constructions.

6. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Article UC-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

D'une manière générale, l'édification de clôtures est à éviter. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,30 mètres.

Elles pourront être constituées au choix :

- De murettes en schistes,
- De talus plantés de plantes grasses.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

2. Surfaces non construites

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 30 m² de surface. Le traitement des espaces de stationnements devra être perméable.

Les espèces pour climat méditerranéen et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées sur tous les espaces non bâtis et abords des constructions.

Le choix des espèces devra s'inspirer de la palette végétale proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

Article UC-7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet. Le traitement des espaces de stationnements devra être perméable.

SOUS SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Article UC-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

2. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UC-9 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une préépuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la voie.

ZONE UD

Il s'agit de la zone où se développent les activités spécialisées liées à l'emprise ferroviaire de Cerbère. Le règlement de cette zone doit permettre un maintien et un développement des activités présentes.

EPP

La zone UD comprend en partie deux périmètres réglementés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, identifiés aux plans de zonage comme élément de paysage à protéger.

Servitudes d'utilité publique

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publique. Celles-ci sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

Loi Littoral

La commune de Cerbère est soumise à la Loi Littoral, l'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées : bande 100 mètres, coupure d'urbanisation, espace proche du rivage, espace remarquable et caractéristique.

PPR

Le territoire est soumis au risque inondation et mouvement de terrain, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques.

Risque incendie

La commune est en totalité soumise à l'obligation de débroussaillage de minimum de 50 mètres autour des constructions (arrêté préfectoral n°2019-105-0001 du 15 avril 2019 relatif aux mesures de débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention des incendies de forêts dans les zones forestières des Pyrénées-Orientales).

SOUS SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone UD est destinée à recevoir principalement les destinations suivantes :

- équipements d'intérêt collectif et services publics,
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article UD-1 : Destinations et sous-destinations interdites

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. Les habitations exceptées celles citées à l'article UD-2.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
5. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
8. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.

Article UD-2 : Admis sous conditions

1. Les habitations destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
2. Les commerces et activités de service en lien avec l'activité ferroviaire.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur

- installation.
4. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
 5. Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article UD-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SOUS SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UD-4 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 13 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics et aux ouvrages nécessités par l'exploitation ferroviaire).

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres. Exception faite des constructions dont

l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives d'au minimum 4,00 mètres. Cependant, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

Dans le cas d'impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire, les constructions sur les limites séparatives sont admises.

Article UD-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Une partie de la zone UD est concernée par le périmètre de 500 mètres de protection des monuments historiques, les autorisations d'urbanisme devront faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Formes et volumes

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. L'organisation du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrasses importants.

2. Toitures

- Les toitures pourront être réalisées soit :
- En tuile canal de teinte naturelle rouge unie avec une inclinaison entre 25 et 35%.
 - En toiture terrasse. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

3. Façades

Les façades seront la représentation stricte des volumes simples, épurés et contemporains de composition. Toutes les constructions devront représenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et une bonne intégration dans le site.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique, seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

Article UD-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 30 m² de surface.

Les espèces pour climat méditerranéen et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées sur tous les espaces non bâtis et abords des constructions.

Article UD-7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

SOUS SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article UD-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder 80 m de longueur avec une raquette de retournement à partir de 30 m de longueur.

Article UD-9 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une préépuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la voie.

ZONE 1AU

Il s'agit de secteurs destinés à recevoir des constructions nouvelles en continuité de l'urbanisation existante de Cerbère. Ces secteurs font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation permettant d'assurer une intégration des constructions dans leur environnement. Les travaux, aménagements et constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Compte tenu de l'insuffisance des équipements internes, elles prennent la forme de zones AU règlementées.

La zone 1AU comprend deux secteurs :

- 1AUa, secteur Entrée Nord.
- 1AUB, secteur La Solane.

ER

La zone comprend des emplacements réservés instaurés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

Loi Littoral

La commune de Cerbère est soumise à la Loi Littoral, l'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées : bande 100 mètres, coupure d'urbanisation, espace proche du rivage, espace remarquable et caractéristique.

PPR

Le territoire est soumis au risque inondation et mouvement de terrain, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques.

Risque incendie

La commune est en totalité soumise à l'obligation de débroussaillage de minimum de 50 mètres autour des constructions (arrêté préfectoral n°2019-105-0001 du 15 avril 2019 relatif aux mesures de débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention des incendies de forêts dans les zones forestières des Pyrénées-Orientales).

Sous section 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone 1AU est destinée à recevoir principalement les destinations suivantes :

- Habitation,
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AU-1 : Destinations et sous-destinations interdites

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. Les commerces et activités de service.
3. Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
9. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.
10. Les clôtures, à moins de 5 mètres de la rive naturelle des ravins et cours d'eau. La distance peut être majorée jusqu'à 10 mètres maximum, en considération de la topographie des lieux, après avis des services compétents.

Article 1AU-2 : Admis sous conditions

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en

dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
3. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus dans le lit de ravins et cours d'eau, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.
4. Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les aménagements, travaux, constructions sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
6. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par parcelle, de ne pas excéder 3,00 mètres de hauteur et une superficie de 15 m² de surface de plancher.
7. Les aménagements, travaux, constructions sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
8. Chaque secteur indépendamment doit être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
9. Les occupations et autorisations des sols sous réserve de respecter les règles de volumétrie des constructions.

Article 1AU-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SOUS SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 1AU-4 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise.

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 7 mètres.

Dans le cas d'une forte déclivité, un dépassement de 1 mètre peut être admis sous réserve d'une bonne intégration des constructions dans la pente.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Seule l'intégration des projets dans le site est recherchée, les constructions pourront être implantées en limite par rapport aux voies et emprises publiques.

Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à la RD 914.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Seule l'intégration des projets dans le site est recherchée, les constructions pourront être implantées en limites séparatives.

Dans le cas d'un retrait par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est fixée à 3,00 mètres.

Il est imposé un recul de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives extérieures des zones 1AU.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur et de ne pas servir d'habitation.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Cette distance est comptée de la limite sur voie au bord du bassin.

Article 1AU-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Formes et volumes

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. L'organisation du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrasses importants.

2. Toitures

Les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal de teinte naturelle rouge unie avec une inclinaison entre 25 et 35%.
- En toiture terrasse accessible ou non. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

3. Façades

Les façades seront la représentation stricte des volumes simples, épurés et contemporains de composition. Toutes les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux traditionnels suivant :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté fin.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture contemporaine.
- Le béton brut.
- Acier corten.
- Habillage métallique de qualité avec une tenue garantie dans le temps.

La mixité des revêtements de façade est conseillée.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées verticales ou horizontales.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier en annexe du présent règlement. Les changements de couleur de façade ou de traitement devront obligatoirement correspondre à une logique architecturale de décrochés de volume.

6. Constructions annexes

Les constructions annexes ne doivent pas servir d'habitation, ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur et une superficie de 15 m² de surface de plancher.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

7. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue des constructions.

8. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

9. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent paragraphe pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

Article 1AU-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures.

D'une manière générale, l'édification de clôtures est à éviter. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,30 mètres.

Elles pourront être constituées au choix :

- De murettes en schistes
- De talus plantés de plantes grasses.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets techniques sur 1 mètre maximum de part et d'autre.

Les murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration du terrain ne sont pas assujettis à ces dispositions.

2. Surfaces non construites

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 30 m² de surface.

Les espèces pour climat méditerranéen et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées sur tous les espaces non bâtis et abords des constructions.

Le choix des espèces devra s'inspirer de la palette végétale proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

Article 1AU-7 : Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Stationnement de véhicules

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé 1 place visiteur pour 5 logements.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article 1AU-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres, doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction.

Article 1AU-9 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une préépuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la voie.

Les postes de transformations E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

ZONE A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur AI correspondant aux espaces remarquables définis au titre de la Loi Littoral.

ER

La zone comprend des emplacements réservés instaurés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

EPP

La zone A comprend des périmètres réglementés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, identifiés aux plans de zonage comme élément de paysage à protéger.

EBC

La zone A comprend un espace boisé classé défini à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Servitudes d'utilité publique

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publique. Celles-ci sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

Loi Littoral

La commune de Cerbère est soumise à la Loi Littoral, l'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées : bande 100 mètres, coupure d'urbanisation, espace proche du rivage, espace remarquable et caractéristique.

PPR

Le territoire est soumis au risque inondation et mouvement de terrain, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques.

Risque incendie

La commune est en totalité soumise à l'obligation de débroussaillage de minimum de 50 mètres autour des constructions (arrêté préfectoral n°2019-105-0001 du 15 avril 2019 relatif aux mesures de débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention des incendies de forêts dans les zones forestières des Pyrénées-Orientales).

SOUS SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone A est destinée à recevoir principalement la destination exploitation agricole et forestière.

Article A-1 : Destination et sous-destinations interdites

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article A-2.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
4. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
7. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15 mètres à compter de leurs rives.
8. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux indiqués à l'article A-2.
9. Dans l'espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, identifiant le bois du Mas Nadal, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

10. Dans les périmètres réglementés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérant les fonds de vallon au Nord-Ouest de la gare de triage, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection de ces espaces.

Article A-2 : Admis sous conditions

1. Les installations et constructions nouvelles, sous réserve de respecter les dispositions de la loi Littoral :
 - si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.
 - si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'ils s'agissent de bâtiments d'habitation :
 - Pour les extensions, dans la limite d'une seule par habitation à compter de la date d'approbation du PLU :
 - o Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.
 - o Etre implantées en continuité du bâti existant en respectant les règles d'implantation.
 - o Que la surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 30 m².
 - o 250 m² de surface totale de plancher après travaux.
 - o Que l'emprise au sol n'augmente pas de plus de 30% l'emprise au sol initiale.
 - o Cette extension ne doit pas créer de logement supplémentaire.
 - Pour les annexes, dans la limite d'une seule par habitation à compter de la date d'approbation du PLU :
 - o Ne pas dépasser une hauteur de 3,00 mètres.
 - o Etre implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
 - o Ne pas représenter une surface de plus de 15 m².

3. Les clôtures avec murs bahuts sont interdites, pour assurer la transparence hydraulique et les continuités écologiques, elles devront être constituées d'un grillage ou traité dans l'esprit local : murette en schistes ou talus planté de plantes grasses.
4. Les installations nécessaires aux services publics et collectifs ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'élargissement et au réaménagement de la RD 914.
5. Les affouillements et exhaussements des sols à caractère agricole sont admis sous réserve de ne pas être supérieur à 3 mètres et concernant 15% de pente, de réaliser une étude géotechnique et après avis des services compétents.
6. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux des lits des ravins et cours d'eau, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.
7. Dans les périmètres réglementés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage devra faire l'objet d'une déclaration préalable.
8. Dans le secteur AI, sont autorisés les aménagements légers définis par l'article R121-5 du code de l'urbanisme dans la mesure où leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Conformément à l'article R121-6 du code de l'urbanisme, les aménagements légers, qui ne sont pas soumis à enquête publique, font l'objet d'une mise à disposition du public organisée par un arrêté de l'autorité compétente pour statuer sur la demande d'autorisation du projet.

Article A-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SOUS SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A-4 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise.

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- 8,50 mètres pour les habitations et les bâtiments agricoles.
- 3,00 mètres pour les constructions annexes.

Dans le cas de travaux ou d'extension d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est strictement limitée à celle du bâtiment existant.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 35 mètres de l'axe de la RD914 et à 15 mètres de l'axe des autres voies publiques et emprises publiques, comprenant la limite d'emprise SNCF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et pour les constructions existantes ne respectant pas ces règles (dans ce cas, les travaux ne doivent pas diminuer le recul existant).

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L > H/2$).

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Article A-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Une partie de la zone A est concernée par le périmètre de 500 mètres de protection des monuments historiques, les autorisations d'urbanisme devront faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Formes et volumes

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. L'organisation du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrasses importants.

2. Toitures

Les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal de teinte naturelle rouge unie avec une inclinaison entre 25 et 35%.
- En terrasse partielle et accessible, à condition que leur emprise ne dépasse pas 50% de la superficie de la toiture.
- Végétalisée.

3. Façades

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux traditionnels suivant :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté fin.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture contemporaine.

4. Couleurs

Les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie. L'adaptation au site et l'intégration au milieu doit être la priorité dans le choix des couleurs.

5. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue des constructions.

6. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent paragraphe pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

D'autres types de matériaux peuvent être utilisés pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole sous réserve que le bâtiment présente un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article A-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

D'une manière générale, l'édification de clôtures est à éviter. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,30 mètres.

Elles pourront être constituées au choix :

- De murettes en schistes
- De talus plantés de plantes grasses.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

2. Surfaces non construites

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.

Dans l'espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, identifiant le bois du Mas Nadal, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Dans les espaces identifiées comme élément du paysage à protéger, repérant les fonds de vallon au Nord-Ouest de la gare de triage, l'enjeu est de laisser ces espaces les plus naturels possible. Seules des coupes d'entretien peuvent être réalisées afin que la végétation ne gêne pas l'écoulement des eaux de ruissellement. Les aménagements doivent être réduit à leur strict minimum être totalement réversible.

Article A-7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

SOUS SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article A-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article A-9 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ZONE N

Sont classés en zone naturelle les espaces sur le territoire communal destinés à être protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Dans cette zone, tout aménagement ou construction est limité pour assurer la continuité écologique des espaces.

Les bâtiments de l'ancienne douane sont identifiés aux plans de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans l'emprise exclusive des bâtis existants.

Elle comprend un secteur NI correspondant aux espaces remarquables définis au titre de la Loi Littoral.

EBC

La zone N comprend des espaces boisés classés, définis à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit des pinèdes de Peyrefite, où la volonté est de préserver et de participer à la conservation de ces espaces significatifs du paysage.

EPP

La zone N comprend un périmètre réglementé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, identifié aux plans de zonage comme élément de paysage à protéger.

Servitudes d'utilité publique

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publique. Celles-ci sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

Site archéologique

La zone comprend plusieurs sites archéologiques.

Loi Littoral

La commune de Cerbère est soumise à la Loi Littoral, l'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées : bande 100 mètres,

coupure d'urbanisation, espace proche du rivage, espace remarquable et caractéristique.

PPR

Le territoire est soumis au risque inondation et mouvement de terrain, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques.

Risque incendie

La commune est en totalité soumise à l'obligation de débroussaillage de minimum de 50 mètres autour des constructions (arrêté préfectoral n°2019-105-0001 du 15 avril 2019 relatif aux mesures de débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention des incendies de forêts dans les zones forestières des Pyrénées-Orientales).

SOUS SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone N est destinée à recevoir principalement la destination exploitation agricole et forestière.

Les bâtiments de l'ancienne douane repérés comme pouvant obtenir un changement de destination peuvent accueillir les destinations suivantes :

- habitation uniquement nécessaire à l'activité déployée et si la présence d'un logement sur place est indispensable au fonctionnement de l'activité
- commerces et activités de services
- équipements d'intérêt collectif et services publics

Article N-1 : Destination et sous-destinations interdites

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article N-2.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

3. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
4. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
7. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15 mètres à compter de leurs rives.
8. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux indiqués à l'article N-2.
9. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, identifiant les boisements significatifs et les pinèdes de Peyrefite, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
10. Dans le périmètre réglementé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérant la jeune pinède sur le secteur de Peyrefite, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection de ces espaces.

Article N-2 : Admis sous conditions

1. Le changement de destination des bâtiments, identifiés sur les plans de zonage, au titre de l'article L.151.11 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le changement de destination pourra permettre :
 - Les constructions en lien avec l'exploitation agricole et forestière.
 - Les habitations sous réserve d'être nécessaire à l'activité déployée et si la présence d'un logement sur place est indispensable au fonctionnement de l'activité.

- Commerces et activités de services : artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
 - Equipements d'intérêt collectif et services publics.
2. Les installations et constructions nouvelles, sous réserve de respecter les dispositions de la loi Littoral :
 - Si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 3. Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'ils s'agissent de bâtiments d'habitation :
 - Pour les extensions, dans la limite d'une seule par habitation à compter de la date d'approbation du PLU :
 - o Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.
 - o Etre implantées en continuité du bâti existant en respectant les règles d'implantation.
 - o Que la surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 30 m².
 - o 250 m² de surface totale de plancher après travaux.
 - o Que l'emprise au sol n'augmente pas de plus de 30% l'emprise au sol initiale.
 - o Cette extension ne doit pas créer de logement supplémentaire.
 - Pour les annexes, dans la limite d'une seule par habitation à compter de la date d'approbation du PLU :
 - o Ne pas dépasser une hauteur de 3,00 mètres.
 - o Etre implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
 - o Ne pas représenter une surface de plus de 15 m².
 4. Sur la plage, les ouvrages, équipements, installations, travaux et activités concernant l'aménagement, la sécurisation de la plage et la protection contre les dégâts de la mer, tels que prévus dans le cahier des charges de la concession de plage naturelle accordée par l'Etat à la Commune, les installations et

- établissements liés à l'exploitation des bains de mer et de la plage à conditions qu'ils soient démontables.
5. Les équipements, travaux et installation :
 - directement liés à la concession à charge d'endiguage approuvée (piscine, gymnase, club de plongée...) sous le strict respect de la réglementation en vigueur.
 - strictement nécessaires à l'aménagement d'un centre de plongée sous-marine, à l'exclusion de tout hébergement.
 6. Les clôtures avec murs bahuts sont interdites, pour assurer la transparence hydraulique et les continuités écologiques, elles devront être constituées d'un grillage ou traité dans l'esprit local : murette en schistes ou talus planté de plantes grasses.
 7. Les installations nécessaires aux services publics et collectifs ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'élargissement et au réaménagement de la RD 914.
 8. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.
 9. Excepté dans la bande des 100 mètres, les installations destinées à la promotion des produits du terroir sont autorisées.
 10. Dans les périmètres réglementés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage devra faire l'objet d'une déclaration préalable.
 11. Dans le secteur NI, sont autorisés les aménagements légers définis par l'article R121-5 du code de l'urbanisme dans la mesure où leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Conformément à l'article R121-6 du code de l'urbanisme, les aménagements légers, qui ne sont pas soumis à enquête publique, font l'objet d'une mise à disposition du public organisée par un arrêté de l'autorité compétente pour statuer sur la demande d'autorisation du projet.

Article N-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

SOUS SECTION N2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N-4 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise.

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- 8,50 mètres pour les habitations et les bâtiments agricoles.
- 3,00 mètres pour les constructions annexes.

Dans le cas de travaux ou d'extension d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est strictement limitée à celle du bâtiment existant, y compris pour les constructions de l'ancienne douane.

La volumétrie actuelle des bâtiments de l'ancienne douane repérés comme pouvant obtenir un changement de destination devra être conservée.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 35 mètres de l'axe de la RN114 et à 15 mètres de l'axe des autres voies publiques et emprises publiques, comprenant la limite d'emprise SNCF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et pour les constructions existantes ne respectant pas ces règles (dans ce cas, les travaux ne doivent pas diminuer le recul existant).

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L > H/2$).

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Article N-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Une partie de la zone N est concernée par le périmètre de 500 mètres de protection des monuments historiques, les autorisations d'urbanisme devront faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Formes et volumes

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. L'organisation du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrasses importants.

2. Toitures

Les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal de teinte naturelle rouge unie avec une inclinaison entre 25 et 35%.
- En terrasse partielle et accessible, à condition que leur emprise ne dépasse pas 50% de la superficie de la toiture.
- Végétalisée.

3. Façades

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux traditionnels suivant :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté fin.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture contemporaine.

4. Couleurs

Les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie. L'adaptation au site et l'intégration au milieu doit être la priorité dans le choix des couleurs.

5. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue des constructions.

6. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent paragraphe pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

D'autres types de matériaux peuvent être utilisés pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole sous réserve que le bâtiment présente un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article N-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

D'une manière générale, l'édification de clôtures est à éviter. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,30 mètres.

Elles pourront être constituées au choix :

- De murettes en schistes
- De talus plantés de plantes grasses.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

2. Surfaces non construites

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Dans les périmètres réglementés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans les périmètres réglementés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, identifiés aux plans de zonage comme élément de paysage à protéger :

- EPP n°1 : Concernant la jeune pinède du secteur de Peyrefite, le couvert boisé de cette pinède doit être préservé. Des coupes ponctuelles sont possibles afin d'entretenir l'espace et d'en permettre l'accès aux usagers. Les éventuels aménagements devront être réversibles et ne pas imperméabiliser des surfaces de sol.
- EPP n°3 : L'alignement d'arbre sur l'anse du bord de mer doit être préservé, les tailles d'entretien devront être raisonnés et les

éventuels aménagements futurs devront intégrer les arbres en place.

Article N-7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

SOUS SECTION N3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Article N-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

L'avis des services compétents devra être consulté pour tout aménagement des bâtiments de l'ancienne douane.

2. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques

techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article N-9 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.