



# Commune de Port-Vendres

## Plan Local d'Urbanisme

### Modification simplifiée N° 3

#### Notice de présentation

juillet 2015

P.O.S. partiel Nord : approuvé le 10.07.1981	P.O.S. partiel Sud : approuvé le 10.07.1981	P.L.U. approuvé 25.09.2012	
Révision partielle N° 2 : 28.03.2002	Révision	Révision	Modification
Révision simplifiée N° 1 : 30.12.2009	Révision simplifiée		
Modification N° 3 : 14.04.2010 N° 4 : 22.09.2011  Modification simplifiée N° 1 : 30.03. 2011	Modification N° 1 : 18.11.1983 N° 2 : 13.06.1985 N° 3 : 28.05.1986 N° 4 : 13.02.1987 N° 5 : 15.06.1988 N° 6 : 19.03.1998 N° 7 : 28.03.2001	Révision allégée	
	Mise à jour N° 1 : 17.09.2006 N° 2 : 02.11.2006 N° 3 : 11.04.2007	Mise à jour	Modification simplifiée N° 1 : 11 mars 2015 N° 2 : 16 juillet .2015 N° 3 : jj.mm.2015

# **Commune de PORT-VENDRES**

## **Plan Local d'Urbanisme**

### **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3**

#### **Sommaire**

1 - Introduction.....	2
2 - Objet de la modification simplifiée n°3 et détails point par point.....	4
3 - Principe de présentation des points de modification :.....	5
4 - Les points de modification :.....	5
5 - Note d'incidence sur les sites Natura 2000.....	15
6 - Le projet de modification : impacts sur le dossier du P.L.U. en vigueur.....	16

# Commune de PORT-VENDRES

## Plan Local d'Urbanisme

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

#### 1 - Introduction

La présente modification est la troisième modification simplifiée du P.L.U. depuis son approbation le 25/09/2012.

La modification simplifiée du P.L.U. est une procédure simple et relativement rapide dans la préparation du dossier, prévue par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un P.L.U. de le faire évoluer aisément. Contrairement à une procédure de modification ou de révision, il n'y pas à organiser une enquête publique.

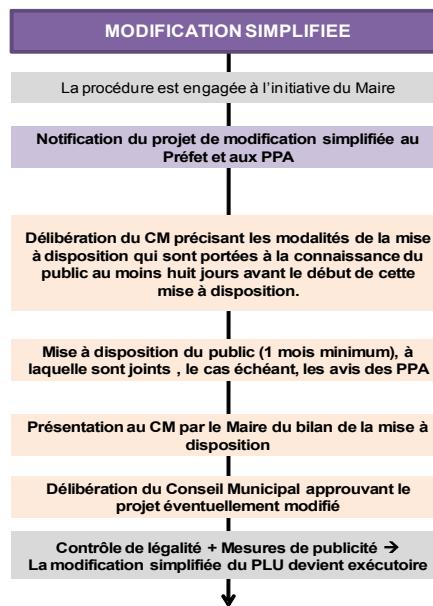
La procédure de modification simplifiée du PLU prévue aux articles L.123-13-1 et L.123-13-3 du code de l'urbanisme est utilisée dans la mesure où les modifications apportées au dossier :

- Ne portent pas atteinte aux orientations du PADD ;
- N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances ;
- Ne portent pas sur une augmentation de plus de 20% des possibilités de construction ;
- Ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Visent à rectifier des erreurs matérielles et à modifier des éléments mineurs.

Cette procédure d'évolution du PLU ne peut être utilisée que pour des changements considérés comme mineurs qui ne peuvent entraîner une obligation de mise à jour de l'évaluation environnementale.

#### Mise à disposition du public

Pour que chacun puisse être informé et s'exprimer sur le projet de modification simplifiée, un dossier de présentation est mis à disposition du public pendant 1 mois avant la décision du conseil municipal. Cette mise à disposition est organisée par la commune.



## **2 - Objet de la modification simplifiée n°3 et détails point par point**

La modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) envisagée par la Commune de PORT-VENDRES prévoit de petits ajustements du règlement et de l'orientation particulière d'aménagement n° 2.

La modification simplifiée n°3 du PLU de Port-Vendres a pour objet principal de rectifier des erreurs matérielles sur le règlement écrit et/ou de compléter celui-ci afin d'apporter certaines précisions réglementaires nécessaires à la bonne instruction des autorisations d'urbanisme ou d'avoir une cohérence architecturale sur certains secteurs.

Il s'agit de modifier, clarifier et simplifier certains points du règlement afin d'améliorer son application, et de mieux adapter la couleur du plan à la légende ainsi qu'un des accès de l'orientation particulière d'aménagement n° 2.

### **Les différents points de la modification :**

1. Orientation d'aménagement n°2 du secteur 1AUh de Coma Sadulle
  - Ajuster les couleurs du plan avec celles de la légende qui diffèrent quelque peu du fait de transparences
  - Modifier l'accès à la zone suite aux travaux de voirie périphériques.
2. Zone UE :
  - Permettre la possibilité d'une extension ou de création d'un hôtel ou d'une résidence hôtelière.
3. Règlement : Dispositions générales
  - Amender pour l'article 10 (stationnement des véhicules) la règle sur les rampes d'accès, notamment pour l'approche de la marge de recul et l'approche de la voie publique.
  - Préciser la notion d'extension.
4. Règlement : Zone UA, UB et UC et 1AU :
  - Article 11 : pour les toitures terrasses, lever l'ambiguité d'interprétation de l'expression "à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant"
5. Zones UB et UC :
  - Article 10, rechercher une adaptation permettant aux surélévations pouvant reprendre des caractéristiques de hauteur des constructions existantes.
6. Zone UB :
  - Article 7 : lever l'obligation d'implantation d'une limite latérale à l'autre afin de permettre la réalisation de constructions dite « trois faces » et réglementer les conditions d'implantation sur les limites arrière.
- Secteur 1AU (château Parès)
  - Mieux prendre en compte les marges de recul existantes dans la règle de l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)
8. Zone 1AUb (route stratégique)
  - Légère adaptation de la règle de la hauteur (H) des constructions pour tenir compte de la pente du profil en long de la route stratégique (article 10)
  - Modification de la règle sur les toitures terrasses par assouplissement de la prescription commune aux secteurs 1AU (article 11 paragraphe 2.6)
9. Zone UA Rue Arago : Clarifier la notion de mise en jeu de l'habitabilité attachée à l'adaptation de la règle qui fige les hauteurs des constructions.
10. Annexe 10 : Préciser la phrase portant sur les conditions de mesure des hauteurs H et HF pour les façades de plus de 20 m.

Ces points relèvent bien de la procédure de modification simplifiée, selon les dispositions de l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme.

### 3 - Principe de présentation des points de modification :

La présentation des modifications dans le règlement des différents articles est pour l'essentiel établie point par point selon un tableau en deux colonnes : à gauche celle du texte de référence à modifier, et à droite la proposition de changement, repérée en couleur bleue généralement.

La motivation ou la justification de la modification est donnée avant le tableau

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
Texte en vigueur	Texte modifié

### 4 - Les points de modification :

#### .1 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N°2 DU SECTEUR 1AUh DE COMA SADULLE : amélioration de la lisibilité du plan et modification d'un accès

##### Motivation :

1. Ajuster les couleurs du plan avec celles de la légende qui diffèrent quelque peu du fait de transparences
2. Modifier l'accès à la zone suite aux travaux de voirie périphériques.



Plan illustratif de l'orientation d'aménagement de Coma Sadulle avant modification



Plan illustratif de l'orientation d'aménagement de Coma Sadulle après modification

## MODIFICATION DU REGLEMENT

### .2 ZONE UE :

#### Affirmer la possibilité d'hôtellerie au sein de la zone UE

##### Motivation :

L'hôtel Le Cèdre, classé au PLU en zone UC a la possibilité de s'agrandir sur une parcelle voisine classée dans la zone UE voisine dont le règlement ne précise pas la destination d'hôtellerie.

Le règlement de la zone UE en termes de constructibilité (gabarit, hauteur) est plus favorable que celui de la zone UC. Etendre la zone UC au détriment de la zone UE conduirait à diminuer la constructibilité du secteur impacté.

Or l'article 1 - UE listant les destinations non autorisées ne désigne pas dans cette catégorie l'hébergement hôtelier, mais indique que la zone peut accueillir des activités commerciales et de services.

Cependant le rappel du Rapport de Présentation en introduction des règles de la zone UE pourrait laisser supposer que comme cette destination n'y est pas précisée, elle pourrait être considérée comme non autorisée.

Ainsi, tout en rappelant que la règle applicable dans chaque zone est fixée dans les 14 articles de son règlement, il est proposé de préciser que l'hébergement hôtelier est bien autorisé en zone UE.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<b>ZONE UE</b> <p><u>Rappel du rapport de présentation :</u></p> <p>Cette zone a pour vocation principale l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. [.../...]</p>	<b>ZONE UE</b> <p><u>Rappel du rapport de présentation :</u></p> <p>Cette zone a pour vocation principale l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services (<b>dont les constructions d'hébergement hôtelier</b>), ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. [.../...]</p>

### **.3 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **Article 6 : Définition de la notion d'extension d'une construction existante**

##### **Motivation :**

Afin d'éviter toute ambiguïté concernant la notion d'extension d'un bâtiment existant dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations il convient d'en préciser le sens.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>Dispositions générales ARTICLE 6 – LES NEUFS CATEGORIES DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Construction : élément, réalisé bâti en dur, émergeant en superstructure (habitation, commerce...), ou en sous-sol en infrastructure (garage, cave enterrée ...) et non meuble (qui n'est donc pas destiné à être déplacé).</p> <p>[.../...]</p>	<p><b>Dispositions générales ARTICLE 6 – LES NEUFS CATEGORIES DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Construction : élément, réalisé bâti en dur, émergeant en superstructure (habitation, commerce...), ou en sous-sol en infrastructure (garage, cave enterrée ...) et non meuble (qui n'est donc pas destiné à être déplacé).</p> <p>Extension d'une construction existante : addition d'une surface de plancher supplémentaire sur les parties latérales, arrières ou en surélévation en vue de l'agrandissement d'une construction existante</p> <p>[.../...]</p>

#### **Article 10 : modification de la règle sur les rampes d'accès**

##### **Motivation :**

Pour l'approche de la marge de recullement ou de la voie publique la règle actuelle pose problème. Cette règle difficilement applicable dans le cas de la commune de Port-Vendres au relief très escarpé : il est proposé de la rendre plus souple.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>Dispositions générales ARTICLE 10 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</b></p> <p>[.../...]</p> <p>4. Les rampes d'accès aux bâtiments et aux zones de stationnement extérieures ne doivent pas présenter de pentes supérieures à 15%. Elles doivent déboucher sur la marge de recullement sans empiéter sur cette dernière en bordure de la voie publique, par une section au moins égale à 5 mètres avec une pente inférieure à 5%.</p>	<p><b>Dispositions générales ARTICLE 10 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</b></p> <p>[.../...]</p> <p>4. Les rampes d'accès aux bâtiments et aux zones de stationnement extérieures ne doivent pas présenter de pentes supérieures à 15%. <i>Elles doivent déboucher sur la marge de recullement sans empiéter sur cette dernière en bordure de la voie publique, par une section au moins égale à 5 mètres avec une pente inférieure à 5%.</i></p>

#### **.4 Zones UA, UB et UC et 1AU :**

##### **Article 11 : toitures terrasses**

###### **Motivation :**

L'article 11 des dispositions générales édicte que :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines. De plus, l'intégralité de la zone UA et une majeure partie des zones UB, UC et 1AU se trouvent couverte par le périmètre de protection d'un monument historique et à ce titre l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Ainsi, l'application de ces dispositions permet de supprimer la prescription « à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant », imposée aux toitures terrasses et qui figure dans l'article 11 de chaque zone, levant ainsi toute ambiguïté d'interprétation de la notion d'intégration.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>ARTICLE 11- UA UB UC et 1AU - ASPECT EXTERIEUR</b></p> <p>[.../...]</p> <p>Les toitures-terrasses sont admises, à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant, et qu'elles soient accessibles. Leur surface ne doit pas dépasser la moitié de la surface totale de la couverture de la construction [.../...]</p>	<p><b>ARTICLE 11- UA UB UC et 1AU - ASPECT EXTERIEUR</b></p> <p>[.../...]</p> <p>Les toitures-terrasses sont admises. <u>à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant, et qu'elles soient accessibles</u>. Leur surface ne doit pas dépasser la moitié de la surface totale de la couverture de la construction [.../...]</p>

#### **.5 Zones UB et UC : règlement**

**Article 10, rechercher une adaptation permettant aux surélévations pouvant reprendre des caractéristiques de hauteur des constructions existantes**

###### **Motivation :**

Lors de travaux de surélévation de constructions existantes, le règlement dans sa forme actuelle ne permet pas certains travaux dont le gabarit s'intègre dans le bâti environnant.

Il est donc proposé d'assouplir l'article 10 et de permettre aux extensions de constructions existantes d'atteindre la hauteur de ladite construction.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<b>ARTICLE 10- UB - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b> <p>[.../...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur <b>H</b> est fixée à un maximum de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 9 mètres en zone UB</li> <li>• 10 m dans le secteur UBb et UBd</li> <li>• 14 m dans le secteur UBa (et dans le respect des hauteurs fixées par l'orientation d'aménagement figurant en pièce n° 3 du dossier de PLU)</li> </ul> </li> </ul> <p>[.../...]</p>	<b>ARTICLE 10- UB - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b> <p>[.../...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur <b>H</b> est fixée à un maximum de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 9 mètres en zone UB</li> <li>• 10 m dans le secteur UBb et UBd</li> <li>• 14 m dans le secteur UBa (et dans le respect des hauteurs fixées par l'orientation d'aménagement figurant en pièce n° 3 du dossier de PLU)</li> </ul> </li> </ul> <p>Toutefois une hauteur différente peut être admise pour les extensions des constructions existantes sans qu'elle puisse excéder celle de la construction existante.</p> <p>[.../...]</p>
<b>ARTICLE 10- UC - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b> <p>[.../...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur <b>H</b> est fixée à un maximum de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 mètres en zone UB</li> <li>- 10 m dans le secteur UBb et UBd</li> <li>- 14 m dans le secteur UBa (et dans le respect des hauteurs fixées par l'orientation d'aménagement figurant en pièce n° 3 du dossier de PLU)</li> </ul> </li> </ul> <p>[.../...]</p>	<b>ARTICLE 10- UC - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b> <p>[.../...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur <b>H</b> est fixée à un maximum de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8,5 mètres dans le secteur UCc</li> <li>- 6 mètres dans la zone UC et les secteurs UCa, UCb, et UCe</li> <li>- 3 mètres dans les secteurs UCd et UCf</li> </ul> </li> </ul> <p>Toutefois une hauteur différente peut être admise pour les extensions des constructions existantes sans qu'elle puisse excéder celle de la construction existante.</p> <p>[.../...]</p>

## .6 Zone UB

**Article 7 : permettre la réalisation de constructions dite « à trois faces » et réglementer les conditions d'implantation sur les limites arrières**

### Motivation :

Il s'agit de permettre l'implantation de constructions dites villas "à trois faces" et donc d'assouplir l'article 7 qui ne permet que celles dites "à 4 faces" quand le bâti n'est pas en continu.

La règle sur les distances aux limites est la même pour les limites latérales et la limite arrière.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>ARTICLE 7- UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>[.../...]</p> <p>1. Lorsqu'elles ne sont pas édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, l'implantation des constructions est réalisée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (<math>L \geq 4m</math> et <math>L \geq H/2</math>).</p> <p>2. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.</p> <p>3. Un bâtiment nouveau peut-être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.</p> <p>4. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.</p> <p>5. Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur, de ne pas excéder 6 mètres de longueur sur limite séparative et de ne pas servir d'habitation.</p> <p>[.../...]</p>	<p><b>ARTICLE 7- UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>[.../...]</p> <p>1.—Lorsqu'elles ne sont pas édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, <b>les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales.</b> Hors implantation en limite latérale, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (<math>L \geq 4m</math> et <math>L \geq H/2</math>).</p> <p>2.— <b>Par rapport aux limites arrières, les constructions à édifier le sont de telle façon que :</b></p> <p>3.—<b>latérales.</b> Hors implantation en limite latérale, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (<math>L \geq 3m</math> et <math>L \geq H/2</math>).</p> <p>4.—Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.</p> <p>5.—<b>Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.</b></p> <p>6.—Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.</p> <p>7.—Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, <b>arrières et latérales</b> à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur, de ne pas excéder 6 mètres de longueur sur limite séparative et de ne pas servir d'habitation.</p> <p>[.../...]</p>

## **.7 Secteur 1AUp (Château Parès)**

### **Article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)**

#### **Motivation :**

Il s'agit de mieux prendre en compte les marges de recul des bâtiments existants dans la règle de l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>ARTICLE 7- 1AUp - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>[.../...]</p> <p>4. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.</p> <p>[.../...]</p>	<p><b>ARTICLE 7- 1AUp - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>[.../...]</p> <p>4. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif <b>et en secteur 1AUp</b> afin de prendre en compte les implantations des constructions existantes, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.</p> <p>[.../...]</p>

## **.8 Secteur 1AUb (route stratégique)**

### **Article 10 (hauteur) et article 11 (aspect des constructions)**

#### **Motivation (article 10) :**

Pour tenir compte de la pente du profil en long de la route stratégique il s'agit de procéder à une légère adaptation de 0,50 m de la règle de la hauteur (H) des constructions qui ne remet pas en cause le gabarit (R +2)

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>ARTICLE 10- 1AUb - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>[.../...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur <b>H</b> est fixée à un maximum de :</li> <li>- 6 mètres dans les secteurs 1AUf et 1AUt</li> <li>- 8,5 mètres dans les secteurs 1AUe, 1AUp et 1AUh</li> <li>- 9 mètres dans les secteurs 1AUb et 1AUc</li> </ul> <p>[.../...]</p>	<p><b>ARTICLE 10- 1AUb - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>[.../...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur <b>H</b> est fixée à un maximum de :</li> <li>- 6 mètres dans les secteurs 1AUf et 1AUt</li> <li>- 8,5 mètres dans les secteurs 1AUe, 1AUp et 1AUh</li> <li>- 9 mètres dans les secteurs <b>1AUb et 1AUc</b></li> <li>- <b>9,5 mètres dans les secteurs 1AUb</b></li> </ul>

	[.../...]
--	-----------

**Motivation (article 11) :**

Afin de permettre une architecture d'expression plus contemporaine, notamment en lisière de la ville en zone 1AUb tout en conservant une partie de couverture en tuiles canal de couleur rouge, perceptible depuis le port, il est envisagé reprendre la règle sur les toitures terrasses par assouplissement de la prescription commune aux secteurs 1AU (article 11 paragraphe 2.6).

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>ARTICLE 11- 1AU - ASPECT EXTERIEUR</b></p> <p>[.../...]            Dans secteurs 1AUC, 1AUf, 1AUh et 1AUp les toitures- terrasses sont admises, à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant et peuvent constituer l'intégralité de la couverture. elles doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde, aucune étanchéité apparente n'est acceptée) et doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation.</p> <p>[.../...]</p>	<p><b>ARTICLE 11- 1AU - ASPECT EXTERIEUR</b></p> <p>[.../...]            Dans secteurs 1AUC, 1AUf, 1AUh et 1AUp les toitures- terrasses sont admises, à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant et peuvent constituer l'intégralité de la couverture. elles doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde, aucune étanchéité apparente n'est acceptée) et doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation  <b>Dans le secteur 1AUb les toitures terrasses sont admises à condition que leur surface ne puisse toutefois excéder plus de 60% de la surface d'emprise des constructions et que le dernier niveau comprenne au moins un pant de toiture en tuile canal de couleur rouge dans le sens de la pente du terrain naturel.</b>  [.../...]</p>

## **.9 Zone UA, rue Arago**

### **Article 10 (hauteur)**

#### **Motivation :**

Rue Arago, entre l'église et la limite avec la zone UC la hauteur de toute construction doit s'inscrire dans le gabarit de la construction existante.

Cependant, des adaptations à cette règle sont possibles à condition qu'elles soient motivées par des impératifs techniques mettant en jeu l'habitabilité des logements et qu'elles ne compromettent pas la perspective architecturale de la façade urbaine de la rue.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>ARTICLE 10- UA - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>[.../...]</p> <p>Rue Arago, entre l'église et la limite avec la zone UC la hauteur de toute construction doit s'inscrire dans le gabarit de la construction existante.</p> <p>Cependant, des adaptations à cette règle sont possibles à condition qu'elles soient motivées par des impératifs techniques mettant en jeu l'habitabilité des logements et qu'elles ne compromettent pas la perspective architecturale de la façade urbaine de la rue.</p> <p>[.../...]</p>	<p><b>ARTICLE 10- UA - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>[.../...]</p> <p>Rue Arago, entre l'église et la limite avec la zone UC la hauteur de toute construction doit s'inscrire dans le gabarit de la construction existante.</p> <p>Cependant, des adaptations à cette règle sont possibles, <b>pour la hauteur h sans que celle-ci puisse excéder 3 m et</b> à condition qu'elles soient motivées par des impératifs techniques mettant en jeu l'habitabilité des logements et qu'elles ne compromettent pas la perspective architecturale de la façade urbaine de la rue.</p> <p>[.../...]</p>

## **10. Annexe 10 (hauteur)**

**Préciser la phrase portant sur les conditions de mesure des hauteurs H et HF pour les façades de plus de 20 m**

#### **Motivation :**

L'interprétation de la phrase portant sur les conditions de mesure des hauteurs H et HF pour les façades de plus de 20 m est à faciliter (la notion d'inscription dans un volume enveloppe étant suffisante et celle du point de mesure pris au centre de la façade s'avérant inutile, voire ambiguë)

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>ARTICLE 10- UA - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>[.../...]</p> <p>Au point de mesure, pris au centre de la façade, par tranche de 20 mètres de longueur au maximum, les constructions à édifier s'inscrivent en totalité dans le gabarit enveloppe de la manière suivante :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. l'égout des toitures en pente ou à l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasse, à l'aplomb du nu extérieur des façades se situe au dessous du premier velum (H)</li> <li>2. le point le plus haut du faîte de la couverture ou de la plus haute des superstructures et édicules techniques se situe au dessous du second velum (h).</li> <li>3. le point le plus haut de l'égout des toitures en pente ou de l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasse se situe au dessous du plan horizontal (<b>HF</b>).</li> </ol> <p>[.../...]</p>	<p><b>ARTICLE 10- UA - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>[.../...]</p> <p><b>Au point de mesure, pris au centre de la façade,</b> Par tranche de 20 mètres de longueur au maximum, les constructions à édifier s'inscrivent en totalité dans le gabarit enveloppe, de la manière suivante :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. l'égout des toitures en pente ou à l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasse, à l'aplomb du nu extérieur des façades se situe au dessous du premier velum (H)</li> <li>5. le point le plus haut du faîte de la couverture ou de la plus haute des superstructures et édicules techniques se situe au dessous du second velum (h).</li> <li>6. le point le plus haut de l'égout des toitures en pente ou de l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasse se situe au dessous du plan horizontal (<b>HF</b>).</li> </ol> <p>[.../...]</p>

## **5 - Note d'incidence sur les sites Natura 2000**

L'évaluation des incidences a pour but de vérifier la compatibilité d'une activité avec les objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000. Plus précisément, il convient de déterminer si le projet peut avoir un effet significatif sur les habitats et les espèces végétales et animales ayant justifié la désignation du site Natura 2000. Si tel est le cas, l'autorité décisionnaire doit s'opposer au projet (sauf projet d'intérêt public majeur et sous certaines conditions). Seuls les projets qui n'ont pas d'impact significatif peuvent être autorisés.

Le dispositif d'évaluation des incidences Natura 2000 résulte de la transposition d'une directive communautaire, la directive 92/43 dite « Habitats » et existe en droit français depuis 2001. Cette procédure a cependant fait l'objet d'une réforme mise en œuvre par les textes législatifs et réglementaires suivants:

- La loi du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale (art 13)
- Le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000.
- La loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (art.125)
- Le décret n° 2011-966 du 16 août 2011 relatif au régime d'autorisation administrative propre à Natura 2000

La commune de Port-Vendres est concernée par trois sites Natura 2000 qui se superposent en partie. Il s'agit :

### **Au titre de la Directive Habitat – Sites d'Importance Communautaire (SIC)**

- SIC FR9101481 « Côte rocheuse des Albères » : 43 ha
- SIC FR9101482 « Posidonie de la côte des Albères » : 4 229 ha

### **Au titre de la Directive Oiseaux – Zone de Protection Spéciale (ZPS)**

- FR 9112034 « Cap Béar et Cap Cerbère » : 38 450 ha

Seul le SIC FR9101481 Côte rocheuse des Albères s'étend sur la surface terrestre et fait ainsi l'objet d'un zonage au PLU.

Pour chaque site Natura 2000, un document d'objectifs (DOCOB) est élaboré. Ce document constitue le plan de gestion du site Natura 2000 : il définit les objectifs de conservation des espèces et des habitats et les mesures de gestion.

- le SIC FR9101482 « Posidonie de la côte des Albères » dispose d'un DOCOB terminé et approuvé par arrêté préfectoral du 16 octobre 2006
- le SIC FR9101481 « Côte rocheuse des Albères » dispose d'un DOCOB approuvé le 17 décembre 2010.

Au regard de ces documents et des objectifs, l'incidence du PLU de Port-Vendres lors de son élaboration a été évaluée comme partiellement significative seulement sur le site Natura 2000, SIC FR9101481 *Côte Rocheuse des Albères*, et non significative sur les deux autres sites

Ci-dessous, tableau des effets éventuels induits par la modification simplifiée n°3 du PLU sur le site Natura 2000, SIC FR9101481 *Côte Rocheuse des Albères*.

Les points de la modification n°3 du PLU	commentaire	Effet sur l'espace urbanisable	Effets sur le SIC FR9101481 Côte Rocheuse des Albères.
1. Orientation d'aménagement n°2 du secteur 1AUh de Coma Sadulle	Concerne la lisibilité d'un plan et la localisation d'un accès	néant	nul
2. Zone UE	Précision sur le règlement	néant	nul
3. Disposition générales : règle sur les rampes d'accès et définition de la notion d'extension	Précision sur le règlement	néant	nul
4. Règlement : Zone UA, UB et UC et 1AU : toitures-terrasses .	Précision sur le règlement	néant	nul
5. Règlement : Zones UB et UC, article 10	Précision sur le règlement	néant	nul
6. Règlement : Zone UB Article 7 :	Précision sur le règlement	néant	nul
7. Zone 1AU, secteur 1AUp : Article 7	Précision sur le règlement	néant	nul
8. Zone 1AU secteur 1AUb route stratégique, Articles 10 et 11	Précision sur le règlement	néant	Nul
9. Zone UA, rue Arago : Article 10	Précision sur le règlement	néant	Nul
10. Annexe 10	Précision sur le règlement	néant	Nul

En conclusion, par rapport au PLU applicable (approuvé le 25 septembre 2012) et ses deux modifications simplifiées 1 et 2 la modification simplifiée n°3 est sans effet supplémentaire sur les sites Natura 2000 à considérer pour la commune de Port-Vendres.

## 6 - Le projet de modification : impacts sur le dossier du P.L.U. en vigueur

Le projet de modification entraîne des changements dans le dossier du P.L.U. applicable :

- La présente notice de présentation explicitant les points de modification, venant en complément du rapport de présentation du P.L.U (pièce 1)
- Des modifications dans le règlement de différentes zones (pièce 4),
- Des modifications dans le document des orientations d'aménagement (pièce 3)