

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée N° 6

Notice de présentation

Cette notice est une annexe
au rapport de présentation du PLU approuvé le 25.09.2012

février 2018

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 : 11.03.2015 N° 2 : 16.07.2015 N° 3 : 22.10.2015 N° 4 : 17.03.2016 N° 5 : 15.03.2017 N° 6 :

Commune de PORT-VENDRES

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6

Sommaire

1 - Introduction.....	3 -
2 - Objet de la modification simplifiée n°6 et détails point par point.....	4 -
4 - Les points de modification :	5 -
5 - Note d'incidence sur les sites Natura 2000.....	19 -
6 - Le projet de modification : impacts sur le dossier du P.L.U. en vigueur	21 -

Commune de PORT-VENDRES

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6

1 - Introduction

La présente modification est la sixième 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.

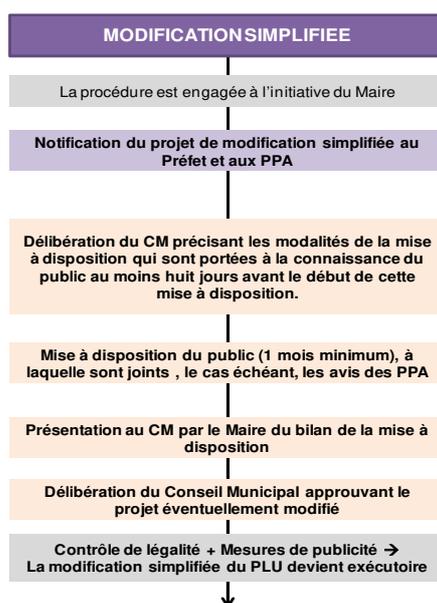
La procédure de modification simplifiée du PLU prévue aux articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme est utilisée dans la mesure où les modifications apportées au dossier :

- 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 a été mis à disposition du public pendant 1 mois, du **lundi 5 mars 2018 à 9 heures au mercredi 4 avril 2018 à 17 heures**, avant la décision du Conseil Municipal. Cette mise à disposition est organisée par la commune.



2 - Objet de la modification simplifiée n°6 et détails point par point

La modification simplifiée n° 6 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) engagée par la Commune de PORT-VENDRES prévoit des modifications du règlement, des plans de zonages et des orientations particulières d'aménagement.

La modification simplifiée n°6 du PLU de Port-Vendres a pour objet principal :

- d'appliquer les arrêts n° 15MA03833 et n° 15MA03888 rendus par la Cour Administrative d'Appel de Marseille le 12 janvier 2017,
- de modifier ou de compléter le règlement afin d'apporter certaines précisions réglementaires nécessaires à la bonne instruction des autorisations d'urbanisme ou d'avoir une cohérence architecturale sur certains secteurs,
- de corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage commune entière et dans l'annexe 10 du règlement
- d'autoriser la réalisation de terrasses et de piscines dans l'espace identifié « jardin paysagé » de la zone 1Aub dans l'orientation d'aménagement n° 5 secteur route stratégique.

Les différents points de la modification :

I - Application de l'arrêt de la CAA n° 15MA03833

Classement du secteur de la Gendarmerie en secteur UCe

II - Application de l'arrêt de la CAA n° 15MA03888

- Annulation de la zone 1 AUh – retour aux dispositions antérieures à savoir zone 2NA de la 2^{ème} révision du Plan d'Occupation des Sols partiel Nord approuvée le 28 mars 2002.
- Parcelles AE 188, 386, 387 et 460 : Annulation du zonage UC – classement en espace remarquable zone NI.

III – Règlement

1) Pour l'ensemble des zones

Article 11 :

- Autoriser les toitures terrasse sans conditions d'accessibilité ni de surface quand le projet reçoit un avis favorable de l'ABF ou du chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (hors périmètre MH)
- Autoriser les crevés de toitures
- Autoriser les vérandas et préciser la nature de leurs couvertures

2) Zone UA

Article 10 : Ne pas réglementer la hauteur relative rendant inapplicable la mise en œuvre de la hauteur absolue

Article 11 : Supprimer l'obligation de verticalité des ouvertures

3) Zone A :

Préciser la notion d'extension pour une meilleure lecture

4) Zone NI :

Autoriser la reconstruction du fort de la Mauresque dans le cadre d'un projet touristique et/ou culturel.

5) Annexe 10 :

Définition de la hauteur HF : corriger une erreur matérielle

IV - Zonage

Corriger l'erreur matérielle classant en zone naturelle le Mas cadastré AS 490 attaché à l'exploitation agricole : classement en zone A

V – Orientation particulière d'aménagement n° 5 – Route Stratégique

Permettre la réalisation de terrasses et de piscines à l'intérieur de la zone matérialisée en vert de la zone 1AUb – étendre l'intitulé : jardin paysagé – terrasses - piscine

Ces points relèvent bien de la procédure de modification simplifiée, selon les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

3- Les points de modification :

I - Application de l'arrêt de la CAA n° 15MA03833

Motivation :

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 septembre 2012 a fait l'objet d'un recours formé par « FRENE 66 », « Port-Vendres Nature Environnement » et M. Jean-Paul HOSPITAL. Par jugement rendu le 16 juillet 2015 le Tribunal Administratif de Montpellier a annulé la délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2012 en tant qu'elle concerne les secteurs 1AUe, 1AUf, UCe, UCa et UCb des Tamarins et le secteur 1AUc du Pont de l'Amour, la zone N du lieu-dit « la Mirande » et la partie de zone UC étendue à la parcelle 400 au-delà de la parcelle 384.

La Commune a interjeté appel de cette décision devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille.

Par arrêt rendu le 12 janvier 2017, la Cour Administrative d'Appel de Marseille a annulé le jugement du 16 juillet 2015 du Tribunal Administratif de Montpellier en tant qu'il a annulé la délibération du 25 septembre 2012 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le plan local d'urbanisme en tant qu'elle avait institué le secteur UCe du quartier des Tamarins.

La Cour a en effet considéré :

« la zone économique portuaire, classée en zone UE, fait partie de l'agglomération dès lors qu'elle est en continuité de quartiers d'habitation urbanisés et qu'elle présente une densité significative de constructions à usage commercial et d'entrepôt ; que la zone UCe n'est séparée de cet espace que par une route et est dès lors en continuité avec cette zone déjà urbanisée ; qu'en revanche, au-delà de cette zone UCe vierge de toute construction, les zones 1AUf, 1AUe, UCa et UCb ne se situent pas en continuité de l'agglomération de Port-Vendres ; que le lotissement occupant une partie des zones UCa et UCb ne constitue pas une zone déjà urbanisée au sens des dispositions précitées en continuité de laquelle une extension de l'urbanisation pouvait être réalisée ; que, par suite, si la commune est fondée à soutenir que c'est à tort que les premiers juges ont considéré que le secteur UCe n'était pas en continuité avec l'agglomération, le moyen doit être écarté en ce qui concerne les secteurs 1AUf, 1AUe, UCa et UCb ; »

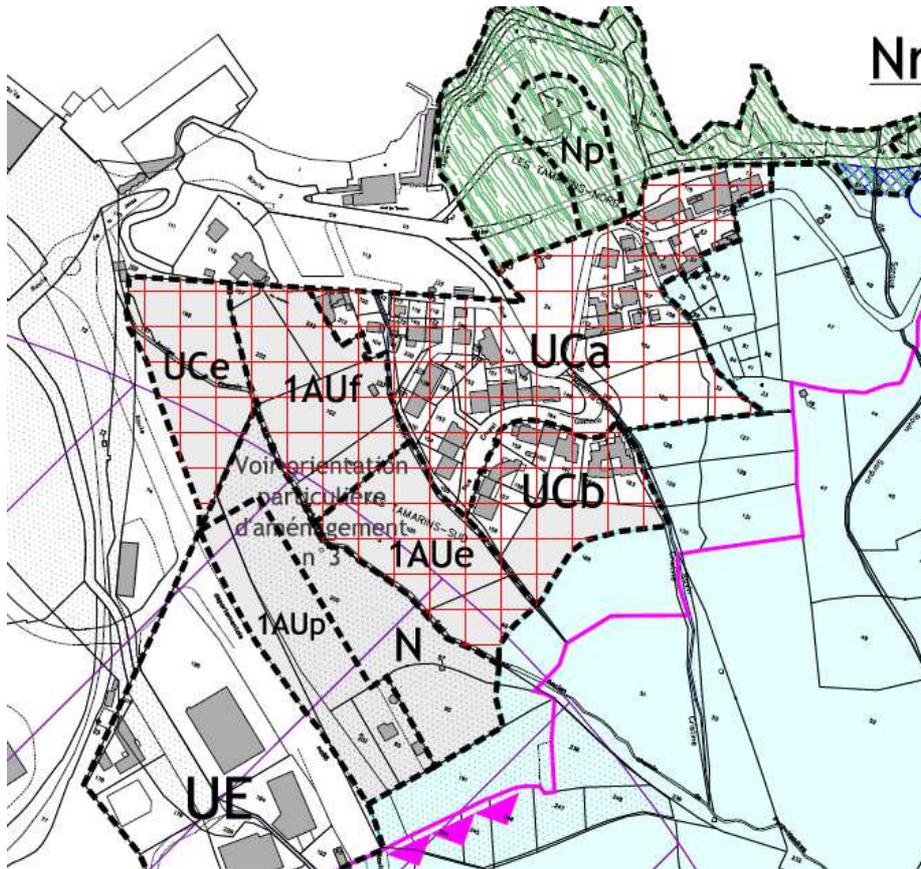
De plus, la Cour a soulevé un vice procédure dans l'élaboration du PLU et a fait droit à la demande formulée par la Commune, conformément aux dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme, d'avoir la possibilité de régulariser ce vice de forme qui entachait le PLU. Par arrêt du 5 janvier 2018, la Cour a constaté la régularisation et à rejeté les conclusions aux fins d'annulation de l'intégralité du PLU pour vice de forme.

L'article L.153-7 V du Code de l'Urbanisme dispose qu'en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation.

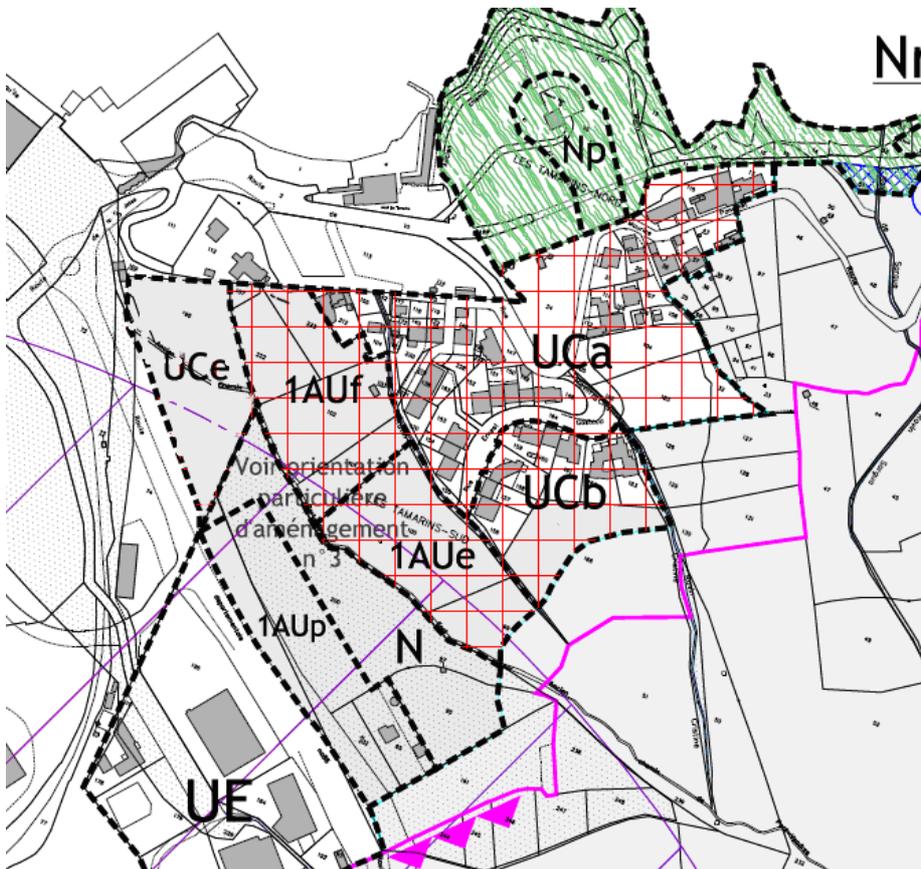
Modification :

Ainsi, les plans de zonages, règlement et orientations particulières d'aménagements seront modifiés en ce sens pour réintégrer la zone UCe.

Avant la modification



Après la modification



II - Application de l'arrêt de la CAA n° 15MA03888

Motivation :

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 septembre 2012 a fait l'objet d'un recours formé par « FRENE 66 », « Port-Vendres Nature Environnement » et M. Jean-Paul HOSPITAL. Par jugement rendu le 16 juillet 2015 le Tribunal Administratif de Montpellier a annulé la délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2012 en tant qu'elle concerne les secteurs 1AUe, 1AUf, UCe, UCa et UCb des Tamarins et le secteur 1AUc du Pont de l'Amour, la zone N du lieu-dit « la Mirande » et la partie de zone UC étendue à la parcelle 400 au-delà de la parcelle 384.

FRENE 66 et l'Association Port-Vendres Nature Environnement ont interjeté appel de cette décision devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille.

Par arrêt rendu le 12 janvier 2017 la Cour Administrative d'Appel de Marseille a annulé le classement en zone UC des parcelles 188, 386, 387, 400 et 460 et la zone 1AUh du PLU.

La Cour a en effet considéré :

En ce qui concerne les parcelles n° 188, 386, 387, 400 et 460,

« que par une décision n° 173229 du 28 juillet 2000, le Conseil d'Etat a annulé la délibération du 21 décembre 1993 du conseil municipal de Port-Vendres approuvant la révision du plan d'occupation des sols de la commune au motif que le classement d'une partie des collines de la Mauresque et de la Mirande en zones autorisant une urbanisation future méconnaissait les dispositions précitées du code de l'urbanisme dès lors que cet espace présentait le caractère d'un site remarquable ; qu'ainsi le classement par le plan local d'urbanisme de la partie Sud de la zone N à partir de la parcelle n° 77, ainsi que le classement en zone UC des parcelles n° 188, 386, 387, 400 et 460, méconnaissent les dispositions précitées de l'article L. 146-6 ; »

En ce qui concerne la zone 1 AUh - Secteur de Coma Sadulle

« qu'aux termes du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur à la date de la délibération en litige : «L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.» ; qu'il résulte de ces dispositions, qui sont applicables à tout terrain situé sur le territoire d'une commune littorale, que ce terrain soit ou non situé à proximité du rivage, que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations ; Considérant que le secteur de «Coma Sadulle», qui fait l'objet d'un classement en zone 1AUh au plan local d'urbanisme, est destiné à accueillir des logements et une infrastructure hôtelière ; que ce secteur est, d'une part, constitué par un amphithéâtre naturel formant un compartiment de terrain séparé de l'agglomération par son relief particulier ; que, d'autre part, il est entouré sur deux côtés par une zone naturelle classée N et Nc et sur les deux autres côtés par des zones urbaines qui ne comportent pas de constructions à proximité ; qu'ainsi ce secteur 1AUh n'est pas en continuité de l'agglomération, et a, dès lors, été institué en méconnaissance des dispositions précitées ; »

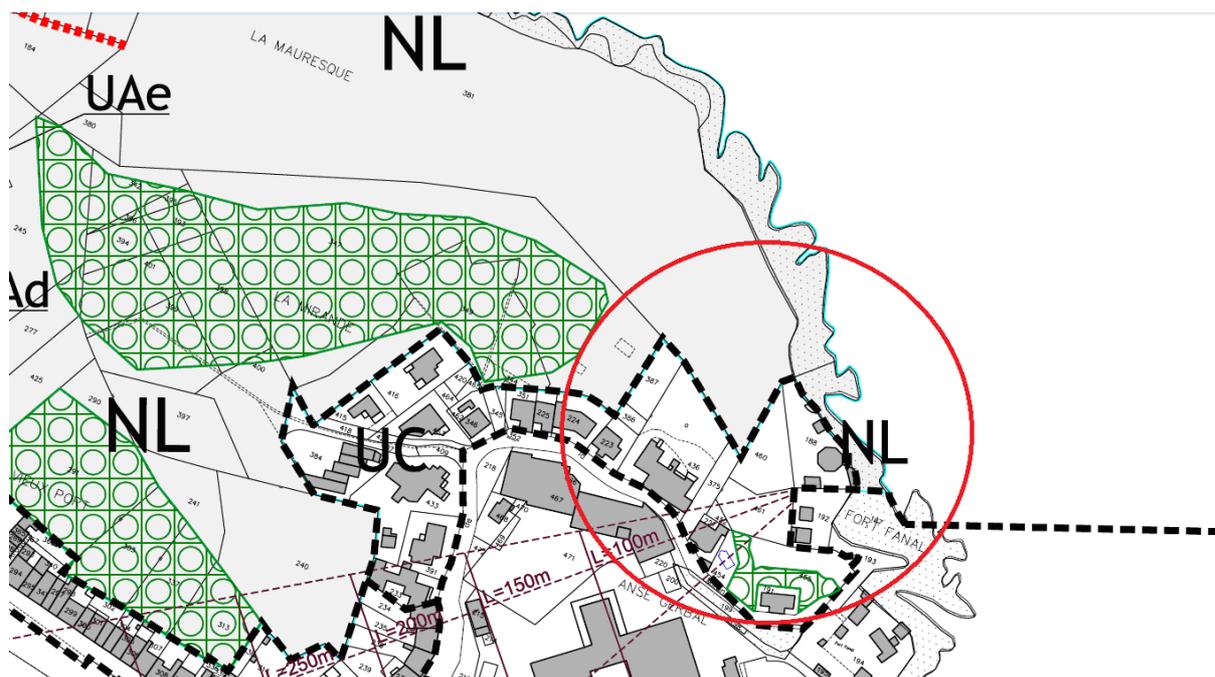
De plus, la Cour a soulevé un vice procédure dans l'élaboration du PLU et a fait droit à la demande formulée par la Commune, conformément aux dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme, d'avoir la possibilité de régulariser ce vice de forme qui entachait le PLU. Par arrêt du 5 janvier 2018, la Cour a constaté la régularisation et à rejeté les conclusions aux fins d'annulation de l'intégralité du PLU pour vice de forme.

L'article L.153-7 V du Code de l'Urbanisme dispose qu'en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation.

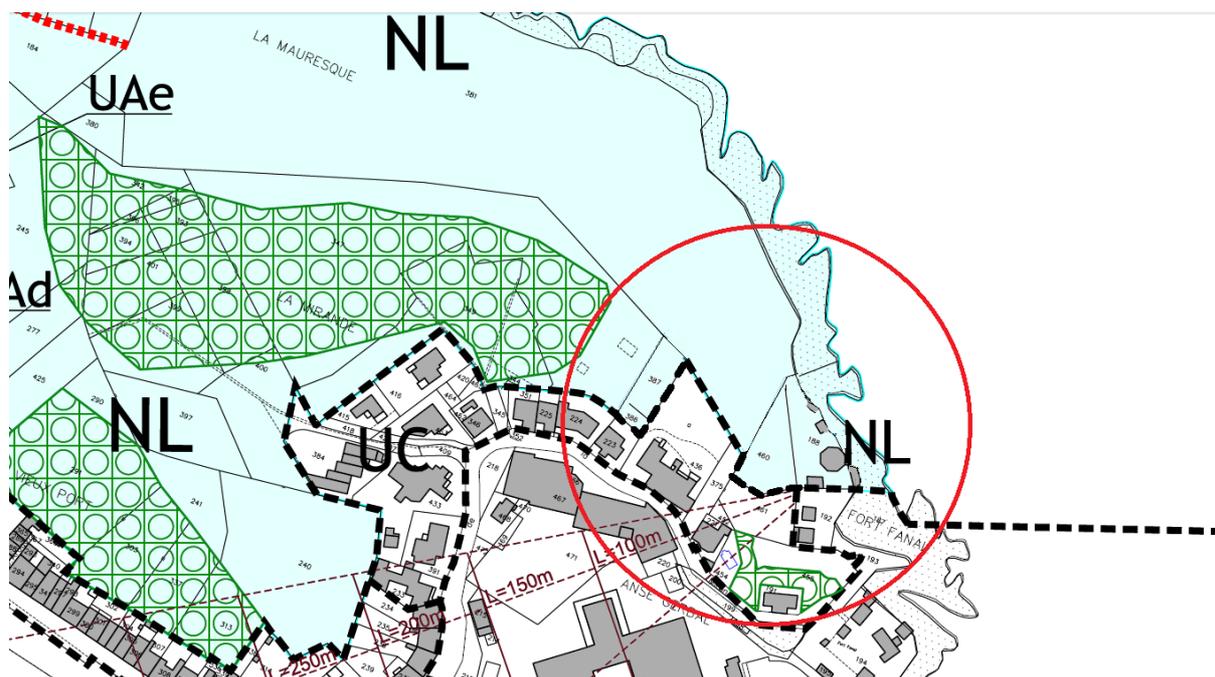
Modification :

Les parcelles 188, 386, 387 et 460 seront classées en zone NI du PLU et qualifiées d'espaces remarquables au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme (ancien article L. 146-4), la parcelle 400 ayant déjà fait l'objet d'un reclassement (cf modification simplifiée n° 4) en application du jugement rendu par le Tribunal Administratif le 16 juillet 2015.

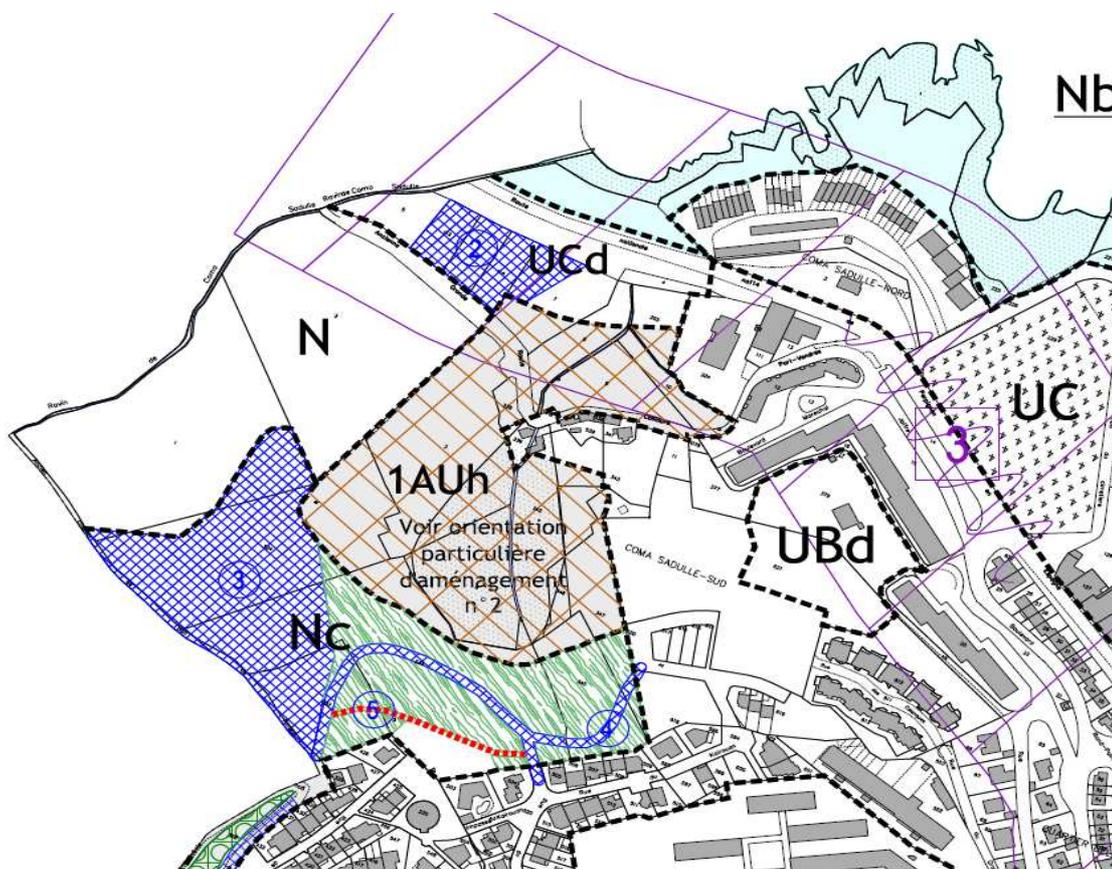
Avant la modification



Après la modification



En ce qui concerne la zone 1AUh, en application de l'article L.153-7 V du Code de l'Urbanisme il convient de revenir au document d'urbanisme antérieur, en l'occurrence la 2^{ème} révision du Plan d'Occupation des Sols partiel Nord approuvée le 28 mars 2002, classant cette zone en zone 2 NA et de supprimer du PLU l'orientation particulière d'aménagement n°2.



Orientation 2 - Secteur 1AUh de Coma Sadulle

Le zonage du secteur 1AUh a été annulé par arrêt de la Cour Administrative de Marseille en date du 12 janvier 2018

III - MODIFICATION DU REGLEMENT

1°) Sur l'ensemble des zones

Article 11 :

- Autoriser les toitures terrasses sans conditions d'accessibilité ni de surface quand le projet reçoit un avis favorable de l'ABF ou du chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (hors périmètre MH)
- Autoriser les crevés de toitures
- Autoriser les vérandas et préciser la nature de leurs couvertures

Motivation :

La Commune s'inscrit dans une démarche affichée de valorisation de son agglomération et souhaite ainsi permettre une architecture d'expression plus contemporaine. Il convient de reprendre la règle sur les toitures terrasses pour une cohérence sur l'ensemble des zones du PLU.

L'intégralité de la zone UA et une majeure partie des zones UB, UC et 1AU se trouvent couvertes par un 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, il est proposé d'autoriser les toitures terrasse sans condition d'accessibilité, ni de surface sur l'ensemble des zones du PLU. Toutefois, le projet devra au préalable recueillir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. Hors périmètre de protection d'un Monument Historique les qualités architecturales du projet seront évaluées par le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

Seront également autorisés les terrasses constituant les toitures des niveaux inférieurs, les crevés de toitures et les vérandas.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>2.8 Toitures :</p> <p>a. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées comprises entre 25 à 35 %. Elles sont recouvertes de tuiles rondes dite « canal » de teinte rouge. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc...), ces pentes peuvent être modifiées, pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes, ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique et ne pas déroger à l'article UA 10.</p> <p>b. Dans le cadre d'une création architecturale contemporaine peuvent être admises les toitures terrasses et peuvent constituer l'intégralité de la couverture, à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale signifiante dont les qualités seront évaluées par le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine. Ce projet devra au préalable recueillir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>c. Les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none">- quand elles sont destinées et limitées à être occupées par des éléments techniques (climatiseurs, échangeurs VMC, dispositifs de captage d'énergie renouvelable)	<p>2.8 Toitures :</p> <p>a. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées comprises entre 25 à 35 %. Elles sont recouvertes de tuiles rondes dite « canal » de teinte rouge. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc...), ces pentes peuvent être modifiées, pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes, ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique et ne pas déroger à l'article UA 10.</p> <p>b. Cependant, dans le cadre d'une création architecturale contemporaine peuvent être admises les toitures terrasses sans condition d'accessibilité ni de surface et peuvent constituer l'intégralité de la couverture à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale signifiante. Le projet devra au préalable recueillir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. Hors périmètre de protection d'un Monument Historique les qualités architecturales du projet seront évaluées par le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.</p> <p>c. Pour les constructions plus traditionnelles, les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées quand elles sont destinées et limitées à être occupées par des éléments</p>

<p>- en secteur Uad</p> <p>d. La nature des couvertures des abris de jardin n'est pas réglementée.</p> <p>e. Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et coloris que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.</p>	<p>techniques (climatiseurs, échangeurs VMC, dispositifs de captage d'énergie renouvelable)</p> <p>—en secteur Uad</p> <p>d. Les ouvertures en terrasses sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale de un mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de la surface totale du pan de toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique</p> <p>e. La nature des couvertures des abris de jardin n'est pas réglementée.</p> <p>f. La couverture des vérandas peut comporter plusieurs pentes dont le pourcentage est compris entre 15 % et 35 %. Elle est réalisée dans les mêmes matériaux que la structure verticale.</p> <p>g. Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et coloris que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.</p>
--	---

2°) Zone UA :

Article 10 : Ne pas réglementer la hauteur relative rendant inapplicable la mise en œuvre de la hauteur absolue

Motivation :

La hauteur relative est calculée en fonction de la largeur de la voie et de ses accessoires. Ainsi, la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder en secteur UA et UAb une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points et en secteur UAa une fois et deux tiers.

La hauteur absolue a été définie pour donner une forme urbaine et une densité cohérente aux différents quartiers de la ville. Le secteur UA centre ancien est desservi par des rues étroites qui sont pour la plupart en sens unique, la hauteur relative rend ainsi inapplicable les dispositions de la hauteur absolue (H : 13 m et h : 2,5 m.) et met un frein au renouvellement urbain du centre ancien.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>2. Hauteur relative (sauf rue Arago, entre l'église et la limite avec la zone UC)</p> <p>a. La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans la zone UA et les secteurs UAb et 	<p>2. Hauteur relative (sauf rue Arago, entre l'église et la limite avec la zone UC)</p> <p>e. La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans la zone UA et les secteurs UAb et

<p>UAc, une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 3/2L$).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le secteur UAa, une fois et deux tiers la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L+2/3L$). Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante, ou de la largeur de la voie prévue au PLU. Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement. <p>b. Si la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large 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. Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.</p> <p>c. Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.</p> <p>d. Si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.</p>	<p>UAc, une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 3/2L$).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le secteur UAa, une fois et deux tiers la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L+2/3L$). Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante, ou de la largeur de la voie prévue au PLU. Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement. <p>f. Si la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large 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. Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.</p> <p>g. Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.</p> <p>Si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.</p> <p>Non réglementée</p>
---	--

Article 11 : Supprimer l'obligation de verticalité des ouvertures

Motivation :

La contrainte de la dominante verticale fixée pour les ouvertures doit être supprimée afin de permettre des dispositions (baies vitrées sur loggia par exemple) plus en accord avec les demandes et sur certaines compositions offrant une expression architecturale contemporaine.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR 1 - <u>Dispositions générales</u> :</p> <p>1.1. 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.</p> <p>1.2. Les modifications de façades et de</p>	<p>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR 1 - <u>Dispositions générales</u> :</p> <p>1.1 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.</p> <p>1.2 Les modifications de façades et de</p>

<p>couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.</p> <p>2 - <u>Dispositions particulières</u> :</p> <p>2.4 Espaces non bâtis contigus à l'espace public : Les parties de propriétés concernées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.</p> <p>2.4 Echelle et ordonnancement Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et l'ordonnancement des façades doit être constitué par les alignements verticaux des ouvertures ainsi que les continuités horizontales soulignées par les alignements des linteaux et des appuis de baies. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.</p> <p>2.3 Néanmoins pour les opérations de restructuration de bâtiments existants et les constructions neuves, une expression architecturale contemporaine peut être admise pour la composition des façades et la proportion des ouvertures.</p> <p>2.4 Les façades (...)</p> <p>2.5 Murs pignons et retours de façade (...)</p> <p>2.6 Les ouvertures : Les ouvertures aux étages doivent être déterminées de telle sorte que les pleins en maçonnerie dominant sur les vides afin de se rapprocher des ouvertures traditionnelles hormis pour les locaux commerciaux en rez-de-chaussée et les garages destinés aux véhicules automobiles. En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets peuvent être rabattables en tableau, ou roulants qui doivent alors : - soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie, - soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie. Les garde-corps constitués de balustres sont interdits Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.</p>	<p>couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.</p> <p>2 - <u>Dispositions particulières</u> :</p> <p>2.1 Espaces non bâtis contigus à l'espace public : Les parties de propriétés concernées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.</p> <p>2.2 Echelle et ordonnancement Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et l'ordonnancement des façades doit être constitué par les alignements verticaux des ouvertures ainsi que les continuités horizontales soulignées par les alignements des linteaux et des appuis de baies. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.</p> <p>2.3 Néanmoins pour les opérations de restructuration de bâtiments existants et les constructions neuves, une expression architecturale contemporaine peut être admise pour la composition des façades et la proportion des ouvertures.</p> <p>2.4 Les façades (...)</p> <p>2.5 Murs pignons et retours de façade (...)</p> <p>2.6 Les ouvertures : Les ouvertures aux étages doivent être déterminées de telle sorte que les pleins en maçonnerie dominant sur les vides afin de se rapprocher des ouvertures traditionnelles hormis pour les locaux commerciaux en rez-de-chaussée et les garages destinés aux véhicules automobiles. En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets peuvent être rabattables en tableau, ou roulants qui doivent alors : - soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie, - soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie. Les garde-corps constitués de balustres sont interdits Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.</p>
---	--

2.7 Les saillies Cf. article 12 des dispositions générales. (...)	2.7 Les saillies Cf. article 12 des dispositions générales. (...)
---	---

3) Zone A : Préciser la notion d'extension pour une meilleure lecture.

Motivation :

Afin d'éviter toute ambiguïté concernant l'extension d'un bâtiment existant dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations, il convient de corriger la phrase concernant l'extension des constructions, dont le sens premier était de permettre des extensions limitées à 50 m² des constructions existantes à usage d'habitation qu'elles soient directement nécessaires ou pas à l'exploitation agricole.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 2 - A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SPECIALES</p> <p>Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :</p> <p>1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe 2) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments techniques s'ils permettent exclusivement à l'exploitant agricole d'abriter ses outils de travail sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils soient situés à proximité immédiate de l'exploitation, - qu'ils soient implantés en contiguïté ou à proximité immédiate de bâtiments existants sans que cette implantation puisse présenter un caractère isolé, - La restauration ou l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU avec un maximum cumulé de 50m² de surface de plancher pour l'extension (50 m² non renouvelables). - Les publicités, enseignes ou pré-enseignes - Les dépôts et les entrepôts 	<p>ARTICLE 2 - A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SPECIALES</p> <p>Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :</p> <p>1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments techniques s'ils permettent exclusivement à l'exploitant agricole d'abriter ses outils de travail sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils soient situés à proximité immédiate de l'exploitation, - qu'ils soient implantés en contiguïté ou à proximité immédiate de bâtiments existants sans que cette implantation puisse présenter un caractère isolé, La restauration ou l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU avec un maximum cumulé de 50m² de surface de plancher pour l'extension (50 m² non renouvelables) - Les publicités, enseignes ou pré-enseignes - Les dépôts et les entrepôts <p>2. La restauration ou l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 50m² de surface de plancher pour l'extension (50 m² non renouvelables).</p>

5°) Zones NL

Autoriser la reconstruction du fort de la Mauresque dans le cadre d'un projet touristique et/ou culturel.

Motivation :

Le règlement édicte que dans le secteur NI, sont autorisés « *les travaux assurant la protection, la mise en valeur, la requalification et la restauration des constructions et des bâtiments existants dont la destination est de constituer un équipement (constructions et installations publiques ou privées nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), à usage culturel ou touristique* »

Afin de permettre la reconstruction du fort de la Mauresque dans le cadre d'un projet touristique et ou culturel sans qu'il soit conditionné à la nécessité d'un service public ou service d'intérêt collectif, l'article 2 N doit être complété, pour que revive ce lieu.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 2 - N - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SPECIALES</p> <p>Dans le secteur NL :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les aménagements légers définies par l'Article R. 121-5 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.- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative- Les travaux assurant la protection, la mise en valeur, la requalification et la restauration des constructions et des bâtiments existants dont la destination est de constituer un équipement (constructions et installations publiques ou privées nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), à usage culturel ou touristique	<p>ARTICLE 2 - N - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SPECIALES</p> <p>Dans le secteur NL :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les aménagements légers définies par l'Article R. 121-5 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.- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative- Les travaux assurant la protection, la mise en valeur, la requalification et la restauration des constructions et des bâtiments existants dont la destination est de constituer un équipement (constructions et installations publiques ou privées nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), à usage culturel ou touristique- Les travaux de restauration, de reconstruction et d'entretien du Fort de la Mauresque dans le cadre d'un projet touristique et/ou culturel.

5°) Annexe 10 : correction d'une erreur matérielle

Motivation :

Afin d'être en parfaite cohérence avec la définition des conditions de mesures de la hauteur HF en annexe 10 et éviter toute confusion d'interprétation, il convient de corriger une erreur matérielle

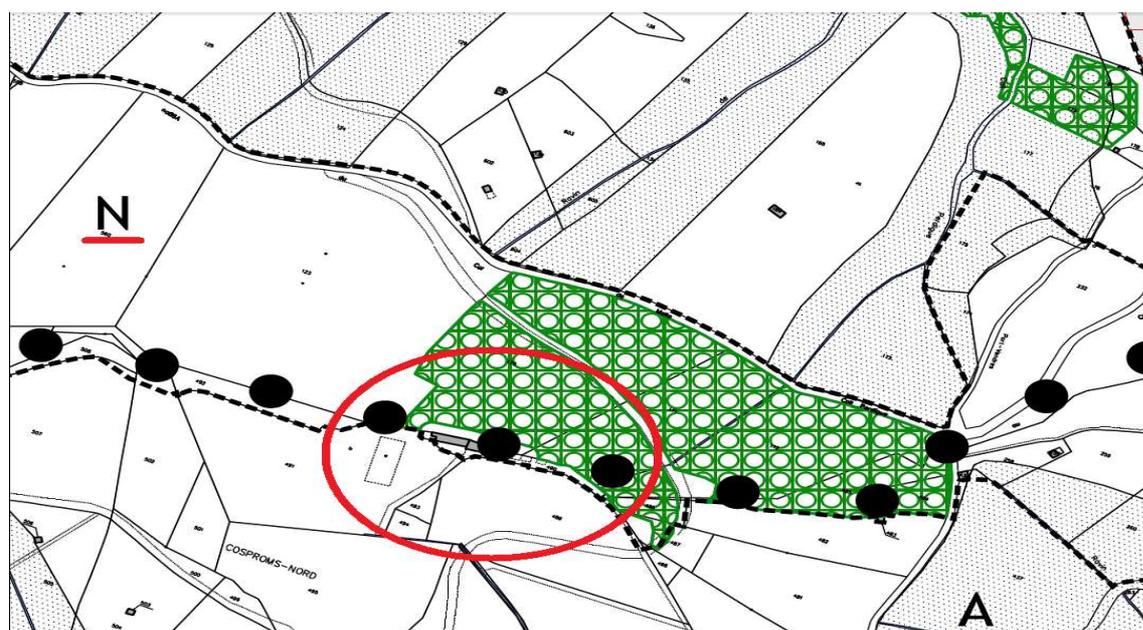
Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><u>Hauteurs H et HF</u> du gabarit enveloppe (Cf. croquis ci-après) :</p> <p>Le gabarit enveloppe est défini par 3 surfaces situées au dessus du sol composées par :</p> <ol style="list-style-type: none">1. un premier vélum situé à une hauteur H mesurée depuis le niveau du sol de référence.2. un second vélum situé à une hauteur h du vélum précédent.3. un plan horizontal situé à une hauteur HF mesurée depuis le niveau du sol naturel ou du sol excavé apparent au point le plus bas de la construction	<p><u>Hauteurs H et HF</u> du gabarit enveloppe (Cf. croquis ci-après) :</p> <p>Le gabarit enveloppe est défini par 3 surfaces situées au dessus du sol composées par :</p> <ol style="list-style-type: none">1. un premier vélum situé à une hauteur H mesurée depuis le niveau du sol de référence.2. un second vélum situé à une hauteur h du vélum précédent.3. un plan horizontal situé à une hauteur HF mesurée depuis le niveau du sol naturel ou du sol excavé apparent au point le plus bas haut de la construction

IV- Zonage : Corriger l'erreur matérielle classant en zone N le Mas cadastré AS 490 attaché à l'exploitation agricole : classement en zone A

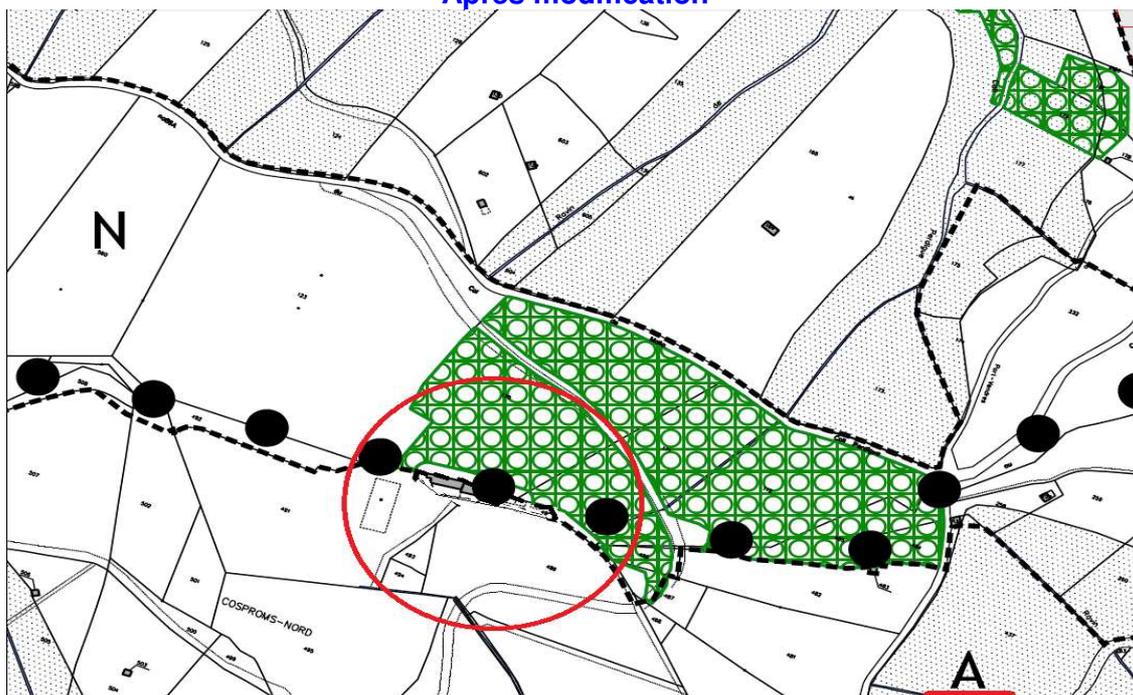
Motivation :

Lors de l'élaboration du PLU le mas cadastré section AS 490 lieudit Olive de Ram, situé à la lisière d'un espace boisé classé et du trait de zonage, a été classé par erreur en zone N. En effet, directement attaché à l'exploitation agricole des parcelles de la zone A contigües, sa présence en zone N n'est pas justifiée.

Avant modification



Après modification

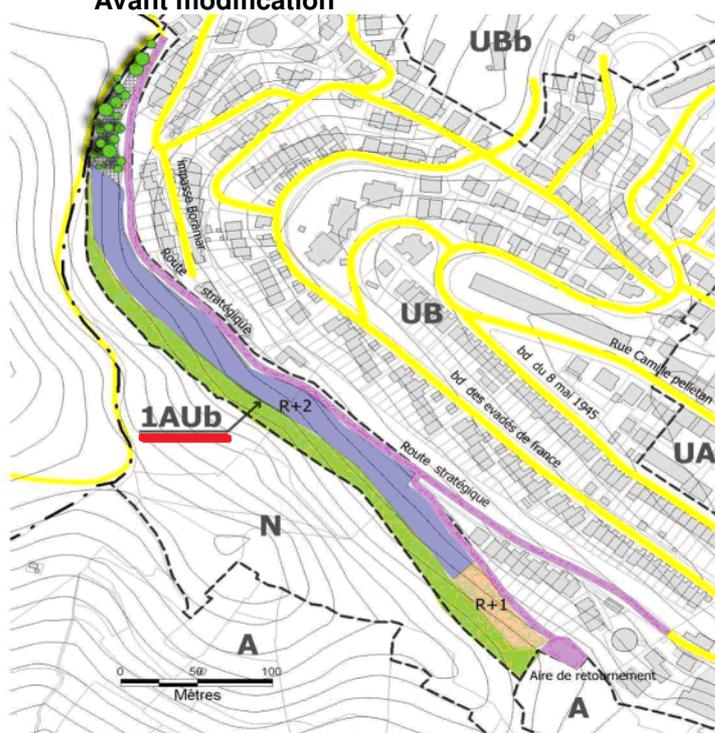


V – Orientation particulière d'aménagement n° 5 – Route stratégique : Permettre la réalisation de terrasses et de piscines à l'intérieur de la zone matérialisée en vert de la zone 1Aub – étendre l'intitulé : Jardin paysagé – terrasses – piscine

Motivation :

L'orientation d'aménagement n° 5 définit les espaces consacrés au bâti et aux jardins dans la zone 1Aub. L'intitulé précis de jardin paysagé a été utilisé et ne permet pas la réalisation de terrasses et de piscines à l'arrière des constructions, réalisations courantes dans les jardins de quartiers périphériques. Il convient d'étendre l'intitulé de ces espaces extérieurs.

Avant modification



Après modification

Implantation du bâti

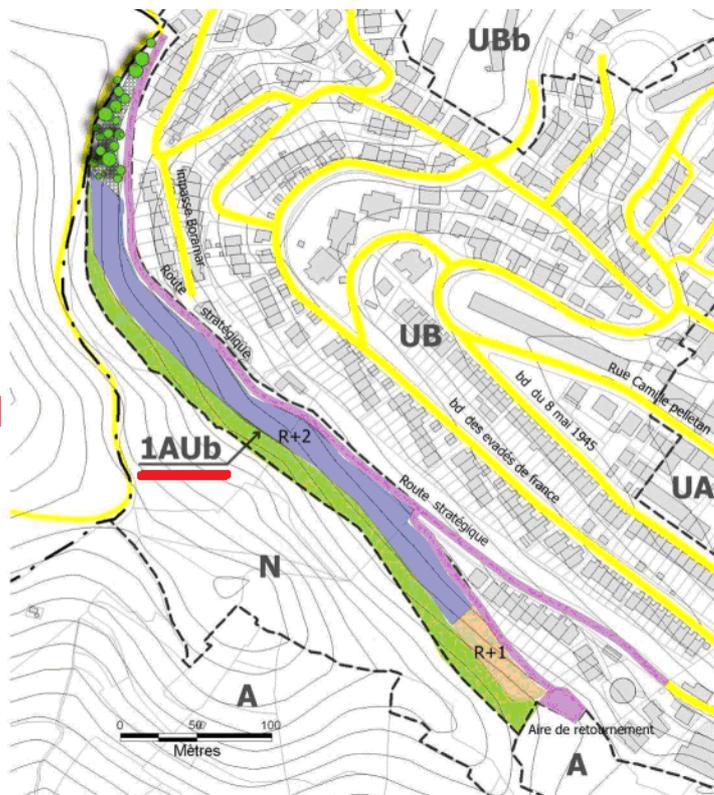
- Secteur d'implantation du bâti
Hauteur R+2 maximum
(Hmax = 8,5 m et HF max = 13,5 m)
- Secteur d'implantation du bâti
Hauteur R+1 maximum
(Hmax = 6 m et HF max = 11 m)

Mesures d'accompagnement

- Végétation existante, à préserver
- Jardin paysagé - terrasses - piscine

Voie, cheminements

- Réseau viaire à recalibrer



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 approuvé le 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°6 du PLU sur le site Natura 2000, SIC FR9101481 *Côte Rocheuse des Albères*.

Les points de la modification n°6 du PLU	Commentaires	Effet sur l'espace urbanisable	Effets sur le SIC FR9101481 Côte Rocheuse des Albères.
I - Application de l'arrêt de la CAA n° 15MA03833 Classement du secteur de la Gendarmerie en secteur UCe	retour au zonage créé par le PLU approuvé le 25 septembre 2012	Permet la création de la gendarmerie	faible
II - Application de l'arrêt de la CAA n° 15MA03888 - Annulation de la zone 1 AUh – retour aux dispositions antérieures à savoir zone 2NA de la 2 ^{ème} révision du Plan d'Occupation des Sols partiel Nord approuvée le 28 mars 2002. - Parcelles AE 188, 386, 387 et 460 : Annulation du zonage UC – classement en espace remarquable zone NI.	Annulation de la zone 1AUh Classement en zone NI des parcelles AE 188, 386, 387 et 460	néant	nul
Règlement : 1) Pour l'ensemble des zones Article 11 : - Autoriser les toitures terrasse sans conditions d'accessibilité ni de surface quand le projet reçoit un avis favorable de l'ABF ou du chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (hors périmètre MH) - Autoriser les crevés de toitures - Autoriser les vérandas et préciser la nature de leurs couvertures	Précision sur le règlement	néant	nul
2) Zone UA Article 10 : Ne pas réglementer la hauteur relative rendant inapplicable la mise en œuvre de la hauteur absolue Article 11 : Supprimer l'obligation de verticalité des ouvertures	Précision sur le règlement	Permet une légère densification du secteur UA	nul
3) Zone A : Préciser la notion d'extension pour une meilleure lecture	Précision sur le règlement	néant	nul
4) Zone NI : Autoriser la reconstruction du fort de la Mauresque dans le cadre d'un projet touristique et/ou culturel.	Précision sur le règlement	néant	nul
5) Annexe 10 : Définition de la hauteur HF : corriger une erreur matérielle	Précision sur le règlement	néant	nul
IV – Zonage Corriger l'erreur matérielle classant en zone Naturelle le Mas Cadastré AS 490 attaché à l'exploitation agricole : Classement en zone A	Modification du plan de zonage	néant	nul
Orientation particulière d'aménagement n° 5 – Route Stratégique Permettre la réalisation de terrasses et de piscines à l'intérieur de la zone matérialisée en vert de la zone 1AUb – étendre l'intitulé : jardin paysagé – terrasses – piscine.	Modification de l'OPA n°5	néant	nul

En conclusion, par rapport au PLU applicable (approuvé le 25 septembre 2012) et ses modifications simplifiées n° 1, 2, 3, 4 et 5 la modification simplifiée n°6 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 les documents graphiques (pièces 4.1 et 4.2)
- Des modifications des orientations particulières d'aménagement n° 2 – Coma Sadulle (annulation) et 5 – route stratégique (Pièce 5)