

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée N° 8

Notice de présentation

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

DECEMBRE 2020

P.O.S. partiel Nord : approuvé le 10.07.1981	P.O.S. partiel Sud : approuvé le 10.07.1981	PLU 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 : 12.04.2018 N° 7 : 04.07.2019

Commune de PORT-VENDRES

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°8

Sommaire

1 - Introduction.....	- 3 -
2 - Objet de la modification simplifiée n°8 et détails point par point.....	- 4 -
4 - Les points de modification :	- 5 -
5 - Note d'incidence sur les sites Natura 2000	- 17 -
6 - Le projet de modification : impacts sur le dossier du P.L.U. en vigueur.....	- 18 -

Commune de PORT-VENDRES
Plan Local d'Urbanisme
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°8

1 - Introduction

La présente modification est la huitième modification simplifiée du P.L.U. depuis son approbation le 25 septembre 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.

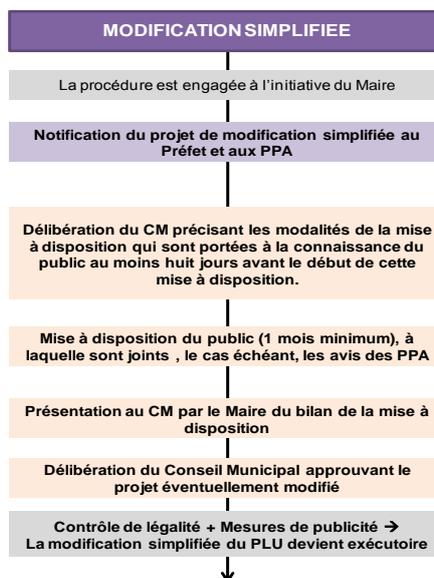
La procédure de modification simplifiée du PLU prévue aux articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme est utilisée dans la mesure où les modifications apportées au dossier :

- 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 est mis à disposition du public pendant 1 mois, du lundi 18 janvier 2021 au jeudi 18 février 2021, avant la décision du Conseil Municipal. Cette mise à disposition est organisée par la Commune.



2 - Objet de la modification simplifiée n°8 et détails point par point

La modification simplifiée n° 8 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) engagée par la Commune de PORT-VENDRES prévoit des modifications du règlement.

Ainsi, par arrêté « URBA n° 15 » du 10 décembre 2020, Monsieur le Maire a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée n°8 du PLU de Port-Vendres en vue de satisfaire aux objectifs suivants :

- Modifier ou compléter le règlement afin d'apporter certaines précisions réglementaires nécessaires à la bonne instruction des autorisations d'urbanisme ou d'avoir une cohérence architecturale et urbaine sur certains secteurs.

Les différents points de la modification :

REGLEMENT

Dispositions générales

Article 15 :

Déroger aux règles d'implantation et d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt général ou d'intérêt collectif

Zones UA, UB et UC

Adapter la hauteur aux hauteurs des constructions voisines sur les parcelles adjacentes

Zone UA :

Diminution de la hauteur H :

Zone UA et secteur UAb : de 13 mètres à 11 mètres

Secteurs UAa et UAd : de 11 mètres à 9 mètres

Zone UB :

Création d'un sous secteur avec diminution de l'emprise au sol pour les constructions nouvelles et de la hauteur H.

Zone A

Préciser les activités commerciales autorisées (restauration)

Zone N

Zone N et Secteur Np

Permettre les activités culturelles, touristiques et commerciales

Réglementer les logements de fonction et la taille des bassins

Annexe 10

Préciser les conditions de mesure

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 :

MODIFICATION DU REGLEMENT

Dispositions Générales

Article 15 :

Déroger aux règles d'implantation et d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt général ou d'intérêt collectif

Motivation :

Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt général ou d'intérêt collectif ont parfois des contraintes techniques à respecter. Afin de favoriser l'installation de ces services publics sur le territoire il est nécessaire de permettre l'implantation des constructions différentes de celles édictées par les articles 6 et 7 des différentes zones du présent règlement pour des projets présentant une conception architecturale cohérente et de ne pas réglementer les règles d'emprise au sol des constructions.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 15 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF</p> <p>1. Aires de stationnement : Il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.</p> <p>2. Hauteur : Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du PLU, et à la condition que la hauteur totale des constructions (H + h), définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement, n'excède pas 25 mètres.</p> <p>3. Aspect extérieur des constructions : Des variantes par rapport aux règles édictées dans l'article 11 des zones et secteurs du présent règlement peuvent être tolérées pour des projets présentant une conception architecturale cohérente, sous réserve de leur intégration au caractère général du quartier</p>	<p>ARTICLE 15 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF</p> <p>1. Aires de stationnement : Il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.</p> <p>2. Hauteur : Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du PLU, et à la condition que la hauteur totale des constructions (H + h), définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement, n'excède pas 25 mètres.</p> <p>3. Aspect extérieur des constructions : Des variantes par rapport aux règles édictées dans l'article 11 des zones et secteurs du présent règlement peuvent être tolérées pour des projets présentant une conception architecturale cohérente, sous réserve de leur intégration au caractère général du quartier</p> <p>4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives : Des implantations différentes de celles édictées par les articles 6 et 7 des différentes zones du présent règlement peuvent être admises pour des projets présentant une conception architecturale</p>

	cohérente. 5. Emprise au sol des constructions : Non réglementée
--	---

Zones UA, UB et UC

Adapter la hauteur aux hauteurs des constructions voisines sur les parcelles adjacentes

Motivation : Au regard de la morphologie urbaine de la Commune, il est apparu que l'application des règles de hauteurs édictées par le règlement peuvent être inadaptées sur des axes dont les constructions n'auraient pas exploité les hauteurs maximales autorisées par les documents d'urbanismes successifs. Ainsi, afin de conserver une forme urbaine adaptée au quartier, une prise en compte des hauteurs des constructions voisines s'avère nécessaire.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLES 10 UA et UB - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. Hauteur absolue (sauf rue Arago, entre l'église et la limite avec la zone UC) :</p> <p>Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. La mesure de la hauteur H ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau excavé (Cf. croquis N°4 en annexe).</p> <p>La hauteur H est fixée à un maximum de : (....°)</p> <p>La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.</p>	<p>ARTICLES 10 UA et UB -- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. Hauteur absolue (sauf rue Arago, entre l'église et la limite avec la zone UC) :</p> <p>Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. La mesure de la hauteur H ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau excavé (Cf. croquis N°4 en annexe).</p> <p>La hauteur H est fixée à un maximum de : (....°)</p> <p>La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.</p> <p>La hauteur des constructions doit en outre respecter les hauteurs des constructions voisines (constructions existantes sur les parcelles adjacentes ou sur les parcelles immédiatement situées de l'autre côté de la voie). Lorsque les constructions existantes sur les parcelles adjacentes ne sont pas de hauteur identique, la hauteur des nouvelles constructions doit être égale à la moyenne des hauteurs des constructions présentes sur les parcelles adjacentes et sur les parcelles immédiatement situées de l'autre côté des voies (latérales et face à la parcelle), sans pouvoir excéder les hauteurs H et h fixées ci-dessus.</p> <p>Pour les secteurs UA et UB, si l'application de cette moyenne impose une hauteur maximale inférieure à 6 m, la hauteur H pourra cependant atteindre 6 m et la hauteur h 2,5 m.</p> <p>En cas de reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.</p>

Zone UA :

Diminution de la hauteur H :

Zone UA et secteur UAb : de 13 mètres à 11 mètres

Secteurs UAa et UAd : de 11 mètres à 9 mètres

Motivation : Au regard de la morphologie urbaine de la Commune, il est apparu que l'application des règles de hauteurs édictées par le règlement se trouvent être inadaptées pour une intégration des constructions futures dans le contexte urbain. Ainsi, afin de conserver une forme urbaine plus adaptée, il convient de diminuer la hauteur H des constructions.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 10 – HAUTEUR DES UA - CONSTRUCTIONS</p> <p>1. Hauteur absolue (sauf rue Arago, entre l'église et la limite avec la zone UC) :</p> <p>1.1. Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. La mesure de la hauteur H ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau excavé (Cf. croquis N°4 en annexe).</p> <p>La hauteur H est fixée à un maximum de :</p> <ul style="list-style-type: none">- 13 mètres en zone UA et en secteur UAb.- 11 mètres en secteurs UAa et UAd.- 6 mètres en secteurs UAc et UAe. <p>La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.</p> <p>1.2. Toutefois, 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 pour la hauteur h sans que celle-ci ne puisse excéder 3 m et 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>2. Hauteur relative : Non réglementée.</p>	<p>ARTICLE 10 – UA - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. Hauteur absolue (sauf rue Arago, entre l'église et la limite avec la zone UC) :</p> <p>1.1. Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. La mesure de la hauteur H ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau excavé (Cf. croquis N°4 en annexe).</p> <p>La hauteur H est fixée à un maximum de :</p> <ul style="list-style-type: none">- 13 11 mètres en zone UA et en secteur UAb.- 11 9 mètres en secteurs UAa et UAd.- 6 mètres en secteurs UAc et UAe. <p>La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.</p> <p>1.2. Toutefois, 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 pour la hauteur h sans que celle-ci ne puisse excéder 3 m et 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>2. Hauteur relative : Non réglementée.</p>

1) Zone UB :

Création d'un sous-secteur avec diminution de l'emprise au sol pour les constructions nouvelles et de la hauteur.

Motivation :

La création d'un sous-secteur couvrant la limite haute de la zone UB et intégrant les boulevards des Évadés de France et du 8 Mai 1945 permettra de réduire la hauteur et l'emprise au sol des nouvelles constructions et conserver ainsi la cohérence morphologique de ces franges urbaines et d'éviter la multiplication des divisions de terrains pour la réalisation de constructions inadaptées au secteur.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><u>DISPOSITIONS GENERALES</u></p> <p>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :</p> <p>Zones urbaines :</p> <p>Les zones urbaines dites « zones U », qui font l'objet des chapitres du titre II, sont :</p> <ul style="list-style-type: none">- La zone UA avec cinq secteurs : UAa, UAb, UAc, UAd et UAe.- La zone UB avec trois secteurs : UBa, UBb et UBd.- La zone UC avec six secteurs : UCa, UCb, UCc, UCd, UCe et UCf.- La zone UD.- La zone UE avec un secteur UEv. <p>ZONE UB</p> <p><u>Rappel du rapport de présentation :</u></p> <p>Il s'agit d'une zone d'habitat dense en périphérie du centre ancien. Dans cette zone, le groupement des habitations, des commerces et des constructions qui sont le complément naturel de l'habitation doit être maintenu, développé ou créé.</p> <p>La zone UB comprend trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le secteur UBa recouvrant le quartier de la gare en entrée de ville et fait l'objet d'Orientations Particulières d'Aménagement figurant en pièce n° 3 du dossier de PLU. Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques (article L.151-7 du CU).- Le secteur UBb délimitant le site du collège.- Le secteur UBd quartier Coma Sadulle qui fait l'objet de règles spécifiques en ce qui concerne la hauteur des constructions.	<p><u>DISPOSITIONS GENERALES</u></p> <p>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :</p> <p>Zones urbaines :</p> <p>Les zones urbaines dites « zones U », qui font l'objet des chapitres du titre II, sont :</p> <ul style="list-style-type: none">- La zone UA avec cinq secteurs : UAa, UAb, UAc, UAd et UAe.- La zone UB avec trois quatre secteurs : UBa, UBb, UBc et UBd.- La zone UC avec six secteurs : UCa, UCb, UCc, UCd, UCe et UCf.- La zone UD.- La zone UE avec un secteur UEv. <p>ZONE UB</p> <p><u>Rappel du rapport de présentation :</u></p> <p>Il s'agit d'une zone d'habitat dense en périphérie du centre ancien. Dans cette zone, le groupement des habitations, des commerces et des constructions qui sont le complément naturel de l'habitation doit être maintenu, développé ou créé.</p> <p>La zone UB comprend trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le secteur UBa recouvrant le quartier de la gare en entrée de ville et fait l'objet d'Orientations Particulières d'Aménagement figurant en pièce n° 3 du dossier de PLU. Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques (article L.151-7 du CU).- Le secteur UBb délimitant le site du collège.- Le secteur UBc, quartiers Boulevards des Evadés de France et du 8 Mai 1945, qui fait l'objet de règles spécifiques en ce qui concerne la hauteur des constructions nouvelles.- Le secteur UBd quartier Coma Sadulle qui fait l'objet de règles spécifiques en ce qui concerne la hauteur des constructions.

ARTICLE 9 – UB - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (voir définition en annexe) est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 – UB - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur absolue :

Les hauteurs absolues H, h et HF sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. La mesure des hauteurs H et HF ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau excavé (Cf. croquis N°4 en annexe).

La **hauteur H** est fixée à un maximum de :

- 9 mètres en zone UB.
- 10 m dans le secteur UBb.
- 14 m dans le secteur UBd.
- 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).

Toutefois une hauteur différente peut être admise pour les extensions des constructions existantes sans qu'elle puisse excéder celle de la construction existante.

La **hauteur h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

La **hauteur HF** est fixée à un maximum de :

- 14 mètres en zone UB.
- 15 mètres en secteurs UBb.
- 16,50 mètres en secteur UBd.
- Non réglementée en secteur UBa.

ARTICLE 9 – UB - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (voir définition en annexe) est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBc l'emprise au sol est limitée à 30 % de la superficie du terrain. Cependant, cette emprise est fixée à 50 % dans le cadre d'une extension d'une construction existante, emprise de la construction existante comprise.

Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 – UB - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur absolue :

Les hauteurs absolues H, h et HF sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. La mesure des hauteurs H et HF ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau excavé (Cf. croquis N°4 en annexe).

La **hauteur H** est fixée à un maximum de :

- 6 mètres en zone UBc.
- 9 mètres en zone UB.
- 10 m dans le secteur UBb.
- 14 m dans le secteur UBd.
- 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).

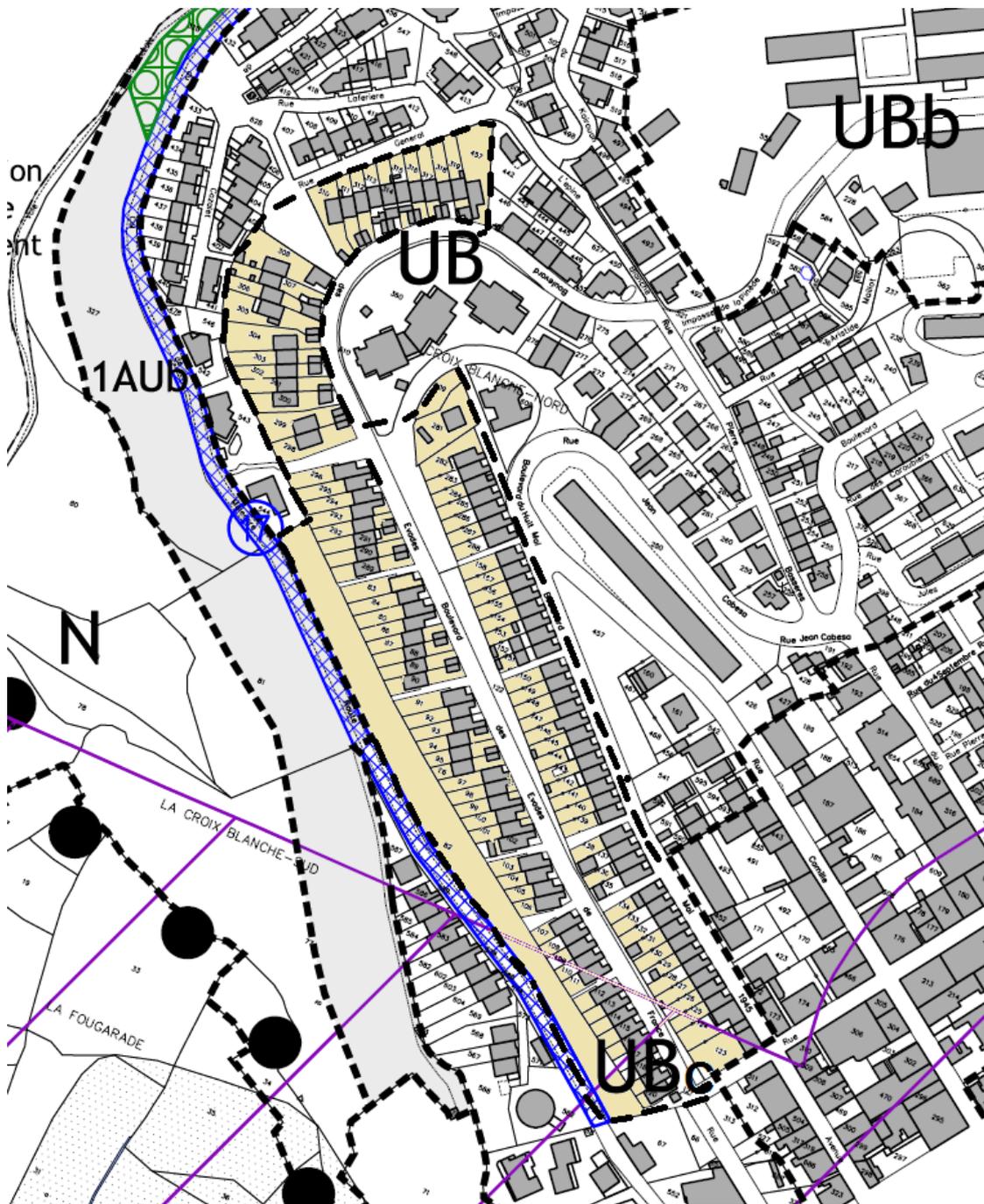
Toutefois une hauteur différente peut être admise pour les extensions des constructions existantes sans qu'elle puisse excéder celle de la construction existante.

La **hauteur h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

La **hauteur HF** est fixée à un maximum de :

- 14 mètres en zone UB.
- 15 mètres en secteurs UBb.
- 16,50 mètres en secteur UBd.
- Non réglementée en secteur UBa.



4) Zone A
Préciser les activités commerciales autorisées (restauration)

Motivation :

La zone A permet les aménagements et constructions destinées à des prestations de restauration sous la forme de ferme-auberge, apéritif fermier, table d'hôte. Au vu des activités déjà existantes sur cette zone, il convient d'inclure les restaurants dans la définition des prestations de restauration et de permettre une extension limitée à 40 m² pour les besoins du fonctionnement de ces activités.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 2 - A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS 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. - 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 cumulé de 50m² de surface de plancher pour l'extension (50 m² non renouvelables).</p> <p>3. Les aménagements et constructions s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole à la condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles au bon fonctionnement technico-économique de l'exploitation agricole concernée, destinées à des prestations agritouristiques d'hébergement (camping à la ferme, chambres, d'hôtes, gîtes ruraux, gîtes d'étapes), restauration (ferme-auberge, apéritif fermier, table d'hôte), loisirs (ferme pédagogique/de découverte) et, pour la vente des produits de l'exploitation par l'exploitant, l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation dans ou en extension d'un bâtiment technique et sans que la surface de vente n'excède 40 m² de surface de plancher.</p> <p>4. Pour chaque habitation existante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - (...) 	<p>ARTICLE 2 - A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS 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. - 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 cumulé de 50m² de surface de plancher pour l'extension (50 m² non renouvelables).</p> <p>3. Les aménagements et constructions s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole à la condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles au bon fonctionnement technico-économique de l'exploitation d'une exploitation agricole concernée, destinées à des prestations agritouristiques d'hébergement (camping à la ferme, chambres, d'hôtes, gîtes ruraux, gîtes d'étapes), des prestations de restauration (restaurant, ferme-auberge, apéritif fermier, table d'hôte), loisirs (ferme pédagogique/de découverte) et, pour la vente des produits de l'exploitation par l'exploitant, l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation dans ou en extension d'un bâtiment technique et sans que la surface de vente n'excède 40 m² de surface de plancher.</p> <p>4. L'extension mesurée des constructions existantes pour les besoins des activités agritouristiques d'hébergement, de restauration et de loisirs développées dans</p>

	<p>le bâtiment existant sans que la surface n'excède 40 m² de surface de plancher (40 m² non renouvelable)</p> <p>(...)</p>
--	---

5) Zone N et Secteur Np
Permettre les activités culturelles, touristiques et commerciales

MOTIVATION :

Le règlement édicte que dans le secteur Np sont autorisés « sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement :

- Les travaux assurant la protection, la mise en valeur, la requalification et la restauration des constructions et des bâtiments dont la destination est de constituer un service public ou d'intérêt collectif avec possibilité d'un changement de destination pour constituer des locaux d'accueil (gîtes ruraux, restaurant, activités culturelles et œnologiques, promotion des produits locaux) ou d'équipements de la défense nationale.... »

Afin de permettre la reconstruction ou réhabilitation des bâtiments militaires ou patrimoniaux 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 doit être complété, pour que revivent ces lieux.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 2- N - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES</p> <p>Dans la zone N, à l'exception de tous les secteurs et sous réserve de la compatibilité de l'occupation des sols avec les règles de sécurité relatives à la protection et à la lutte contre l'incendie (accès, point d'eau, implantation des constructions sur le terrain, ...) et d'une intégration optimale dans l'environnement naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Dans le secteur Np, sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux assurant la protection, la mise en valeur, la requalification et la restauration des constructions et des bâtiments dont la destination est de constituer un service public ou d'intérêt collectif avec possibilité d'un changement de destination pour constituer des locaux d'accueil (gîtes ruraux, restaurant, activités culturelles et œnologiques, promotion des produits locaux) ou d'équipements de la défense nationale. - 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 	<p>ARTICLE 2- N - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES</p> <p>Dans la zone N, à l'exception de tous les secteurs et sous réserve de la compatibilité de l'occupation des sols avec les règles de sécurité relatives à la protection et à la lutte contre l'incendie (accès, point d'eau, implantation des constructions sur le terrain, ...) et d'une intégration optimale dans l'environnement naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'extension mesurée des constructions et des bâtiments militaires ou patrimoniaux pour des projets de valorisation patrimoniale à caractère touristique, culturel, environnemental et commercial. - Un logement de fonction attaché directement à l'activité dont la superficie ne pourra excéder 30 % de la surface de plancher totale du projet dans la limite de 110 m². - Les piscines attachées directement à l'activité dont la superficie du bassin ne pourra excéder 60 m² <p>Dans le secteur Np, sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement :</p>

<p>au fonctionnement des services publics portuaires lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.</p> <p>- Les équipements temporaires à caractère exceptionnel, exclusivement pour les manifestations événementielles.</p>	<p>- Les travaux assurant la protection, la mise en valeur, la requalification et la restauration des constructions et des bâtiments dont la destination est de constituer un service public ou d'intérêt collectif avec possibilité d'un changement de destination pour constituer des locaux d'accueil (gîtes ruraux, restaurant, activités culturelles et œnologiques, promotion des produits locaux) ou d'équipements de la défense nationale.</p> <p>- Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'extension mesurée des constructions et des bâtiments pour des projets de valorisation patrimoniale à caractère touristique, culturel, environnemental et commercial</p> <p>- Un logement de fonction attaché directement à l'activité dont la superficie ne pourra excéder 30 % de la surface de plancher totale du projet dans la limite de 110 m².</p> <p>- Les piscines attachées directement à l'activité dont la superficie du bassin ne pourra excéder 60 m².</p> <p>- 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 services publics portuaires lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.</p> <p>- Les équipements temporaires à caractère exceptionnel, exclusivement pour les manifestations événementielles.</p>
---	---

6) Annexe 10

Préciser les conditions de mesure

MOTIVATION : Afin d'être en parfaite cohérence avec la définition des conditions de mesures des hauteurs en annexe 10 et éviter toute confusion d'interprétation, il convient d'apporter certaines précisions.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>Conditions de mesure :</p> <p>- Par tranche de 20 mètres de longueur au maximum, les constructions à édifier s'inscrivent dans le gabarit enveloppe de la manière suivante :</p> <p>· L'égout des toitures en pente, à l'aplomb du nu extérieur des façades se situe au dessous du premier velum (H).</p>	<p>Conditions de mesure :</p> <p>- Par tranche de 20 mètres de longueur au maximum, les constructions à édifier s'inscrivent dans le gabarit enveloppe de la manière suivante :</p> <p>· L'égout des toitures en pente, à l'aplomb du nu extérieur des façades se situe au dessous du premier velum (H).</p> <p>- La hauteur comptée entre le niveau du sol de</p>

- Le point le plus haut du faîtage de la couverture, l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasses ou de la plus haute des superstructures et édifices techniques se situe au-dessous du second velum (**h**).
- Le point le plus haut de l'égout des toitures en pente ou de l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasses se situe au-dessous du plan horizontal (**HF**).
- Pour les constructions sur voie ou espace public ou collectif (cf. croquis n°1), la hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir ou, à défaut, du bombé de la chaussée. Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser plus de 1m, au point le plus défavorable, de la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur, les hauteurs H et h sont ainsi augmentées d'un mètre.
- Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne peut excéder en aucun point la hauteur maximum (H + h)
- La mesure de la hauteur (H et HF) ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau **excavé (cf. croquis n°4)**.

référence et l'égout des toitures en pente, à l'aplomb du nu extérieur des façades doit s'inscrire dans le premier velum (**H**)

- ~~· Le point le plus haut du faîtage de la couverture, l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasses ou de la plus haute des superstructures et édifices techniques se situe au-dessous du second velum (**h**).~~
- La hauteur comptée entre l'égout du toit et le point le plus haut du faîtage des toitures en pente doit s'inscrire dans le second vélum (**h**). Il comprend également l'acrotère des toitures terrasses.
- ~~· Le point le plus haut de l'égout des toitures en pente ou de l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasses se situe au-dessous du plan horizontal (**HF**).~~

La hauteur **HF** est comprise entre le point le plus haut de la construction (faîtage des toitures en pentes ou arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasses) et le point le plus bas de la construction.

- ~~- Pour les constructions sur voie ou espace public ou collectif (cf. croquis n°1), la hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir ou, à défaut, du bombé de la chaussée.~~
- Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser plus de 1m, au point le plus défavorable, de la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur, les hauteurs H, ~~et h et HF~~ sont ainsi augmentées d'un mètre.
- Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne peut excéder en aucun point la hauteur maximum (H + h)
- La mesure de la hauteur (H et HF) ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau excavé (**cf. croquis n°4**).

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

Les points de la modification simplifiée n°8 du PLU	Commentaires	Effet sur l'espace urbanisable	Effets sur le SIC FR9101481 Côte Rocheuse des Albères.
1 - Dispositions générales Article 15 : Déroger aux règles d'implantation et d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt général ou d'intérêt collectif	Précision sur le règlement	Néant	nul
2 - Zones UA, UB et UC Adapter la hauteur aux hauteurs des constructions voisines sur les parcelles adjacentes	Précision sur le règlement	Néant	nul
3 - Zone UA : Diminution de la hauteur H : Zone UA et secteur UAb : de 13 mètres à 11 mètres Secteurs UAa et UAd : de 11 mètres à 9 mètres	Précision sur le règlement	Néant	nul
4 - Zone UB : Création d'un sous secteur avec diminution de l'emprise au sol pour les constructions nouvelles et de la hauteur H.	Précision sur le règlement	Néant	nul
5 - Zone A Préciser les activités commerciales autorisées (restauration)	Précision sur le règlement	Néant	nul
6 - Zone N Zone N et Secteur Np Permettre les activités culturelles, touristiques et commerciales Réglementer les logements de fonction et la taille des bassins	Précision sur le règlement	Néant	nul
7 - Annexe 10 Préciser les conditions de mesure	Précision sur le règlement	Néant	nul

En conclusion, par rapport au PLU applicable (approuvé le 25 septembre 2012) et ses modifications simplifiées n° 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7, la modification simplifiée n°8 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)