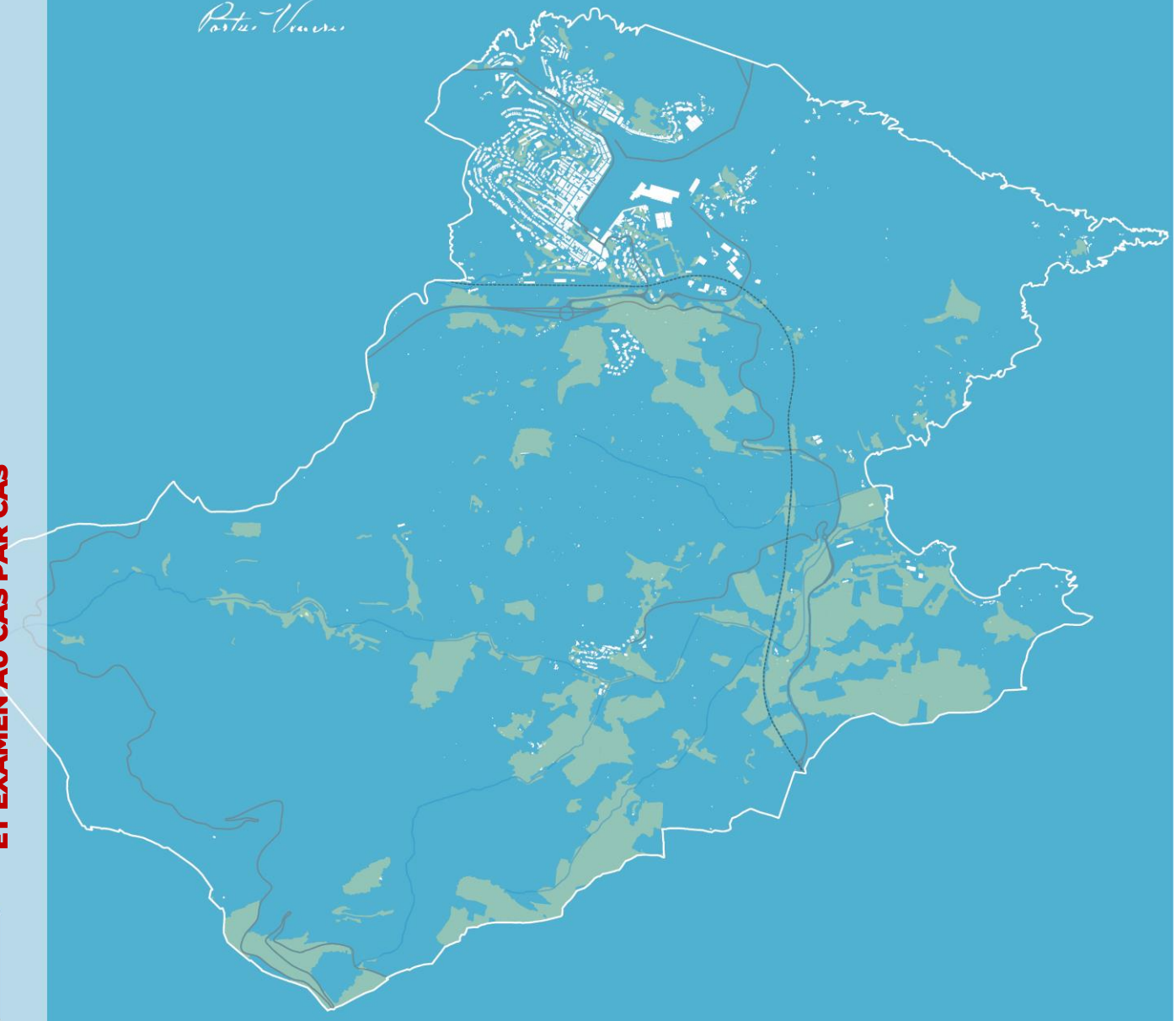
PLAN LOCAL D'URBANISME
PORT-VENDRES

M1. RAPPORT DE PRESENTATION
COMPLEMENTS AU RAPPORT DE PRESENTATION / EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

VILLE DE PORT-VENDRES

Le présent document est une annexe au rapport de présentation du PLU approuvé le 25.09.2012



MODIFICATION 1

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET EXAMEN AU CAS PAR CAS

COGEAM

HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

<table>
<tr><th>POS partiel Nord : approuvé le 10.07.1981</th><th>POS partiel Sud : approuvé le 10.07.1981</th><th colspan="2">PLU approuvé le 25.09.2012</th></tr>
<tr><td>Révision partielle
- N°2 : 28.03.2002</td><td>Révision</td><td rowspan="2">Révision</td><td rowspan="3">Modification
- N°1 : XX.XX.2024</td></tr>
<tr><td>Révision simplifiée
- N°1 : 30.12.2009</td><td>Révision simplifiée</td></tr>
<tr><td>Modification
- N°3 : 14.04.2010
- N°4 : 22.09.2011</td><td>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</td><td>Révision allégée
- N°1 : 15.12.2021</td></tr>
<tr><td>Modification simplifiée
- N°1 : 30.03.2011</td><td>Mise à jour
- N°1 : 17.09.2006
- N°2 : 02.11.2006
- N°3 : 11.04.2007</td><td>Mise à jour</td><td rowspan="2">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
- N°8 : 02.03.2021
- N°9 : 15.12.2021</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Autre
DUP MEC : 15.05.2018</td></tr>
</table>

I. PREAMBULE 4
1. L'encadrement législatif de la procédure 4
2. Le PLU en vigueur et le projet de modification 7
3. Evaluation environnementale et présente modification 10

II. EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES 11
1. Compréhension et appropriation des changements apportés au PLU 11
2. Résumé des changements apportés au PLU 12
3. Lien entre PADD et changements apportés au PLU 14

III. LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU PLU 16
1. Les changements apportés au plan de zonage 16
2. Les changements apportés au règlement écrit 21
3. Les changements apportés aux Orientations d'Aménagement 22
4. Les changements apportés à la liste des Emplacements Réservés 26

IV. ANALYSE DE L'INCIDENCE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 27

V. COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES 28
1. Compatibilité des changements apportés avec le SCoT Littoral Sud 30
2. Compatibilité des changements apportés avec le Chapitre Individualisé valant SMVM 36
3. Compatibilité des changements apportés avec le PLH 38
4. Compatibilité des changements apportés avec le PCAET 40
5. Compatibilité des changements apportés avec les dispositions de la loi Littoral 44
6. Compatibilité des changements apportés avec les dispositions de la loi Montagne 49
7. Compatibilité des changements apportés avec le SRADDET 50
8. Compatibilité des changements apportés avec le SDAGE 53
9. Compatibilité des changements apportés avec le SAGE 55
10. Compatibilité des changements apportes avec le PGRi 57
11. Compatibilité des changements apportés avec le DSF 58
12. Compatibilité des changements apportés avec le SRCE 60

PAet Kpark

I. PREAMBULE

1. L'ENCADREMENT LEGISLATIF DE LA PROCEDURE

Article L153-31

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 – art. 15 (V)

I. Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II. Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L.211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L.811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L.141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L.151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L153-45 à L153-48.
Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L153-36

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 – art. 15 (V)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

PAE et Kpark

Article L153-37
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-40-1
Créé par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 113

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

PAEC Park

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;
2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Article L153-41

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

PPA et Kpark

2. LE PLU EN VIGUEUR ET LE PROJET DE MODIFICATION

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Port-Vendres s'inscrit dans l'histoire de ce document approuvé en 2012.

Elle porte uniquement sur des évolutions réglementaires tendant notamment à :

- Accompagner la requalification / réhabilitation et/ou la densification de secteurs spécifiques (centralité, Château Parés,...)
- Favoriser une certaine mixité fonctionnelle, protéger la diversité commerciale et valoriser les commerces de détail et de proximité en centralité
- Améliorer l'intégration des constructions dans l'environnement / le paysage existant (sensibilité patrimoniale notamment) via l'introduction de mesures architecturales qualitatives
- Limiter les nuisances en milieu urbain
- Encourager la professionnalisation de l'hébergement touristique (gestion du stationnement,...)
- Préciser / Actualiser certaines notions / règles et/ou rectifier des erreurs matérielles
- ...

Conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU :

➤ *Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

La modification n°1 du PLU de Port-Vendres s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) structuré autour des 3 grandes orientations suivantes :

1. Favoriser un développement urbain et de l'habitat, équilibré et fonctionnel
    a. Organiser une politique du logement permanent
    b. Renforcer la cohérence territoriale
    c. Veiller à l'adaptation et à l'amélioration des équipements publics

Les changements apportés dans le cadre de la présente procédure de modification, et plus particulièrement l'accompagnement de la requalification et de la densification de certains secteurs centraux, tendent notamment à :

- Répondre aux besoins en logements permanents au plus près des secteurs captifs
- Permettre une mixité fonctionnelle habitat / commerce
- Organiser une gestion du stationnement adaptée
- ...

PPA et Kpark

2. Assurer la diversité économique, l'emploi permanent
    a. Soutenir les activités liées au port, conserver l'identité de ville portuaire
    b. Renforcer la place de l'agriculture
    c. Rééquilibrer la structure de l'économie locale au bénéfice des activités indépendantes du tourisme
    d. Rééquilibrer la structure de l'économie touristique au bénéfice des activités indépendantes de la saison estivale

L'économie au sens large est pleinement intégrée à la démarche de modification n°1 du PLU de Port-Vendres, en ce qu'elle tend à :

- Favoriser le développement d'une certaine mixité fonctionnelle
- Protéger la diversité commerciale et valoriser les commerces de détail et de proximité
- Encourager la professionnalisation de l'hébergement touristique
- ...

3. Développer la qualité de l'environnement urbain et naturel
    a. Préserver l'intégrité des grands ensembles naturels et boisés
    b. Protéger, gérer et restaurer les sites littoraux
    c. Maintenir et valoriser le paysage agricole
    d. Développer la qualité urbaine
    e. Prévenir les risques naturels
    f. Prévenir la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et des écosystèmes

L'amélioration de l'intégration des constructions dans l'environnement existant eu égard notamment à la sensibilité patrimoniale et paysagère des lieux, via l'introduction de mesures architecturales qualitatives est l'un des objectifs de la modification n°1 du PLU. Complémentairement, la limitation des nuisances en milieu urbain tend à garantir une certaine qualité du cadre de vie.

Ainsi, le contenu de la présente procédure de modification ne change pas les orientations définies par le PADD. Il vient au contraire renforcer et donner corps réglementairement aux objectifs initialement poursuivis.
Notons qu'au-delà, certains « ajustements » (erreurs matérielles,...) ne sont pas de nature à s'opposer au cadre fixé par le PADD.

➤ *Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière*

Le projet de modification ne concerne pas d'espaces boisés classés.
Il n'a pas non plus pour objet de réduire une zone agricole ou naturelle et forestière.

PPA et Kpark

➤ *Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels*

Le projet de modification n'a pas pour objet de réduire une protection existante dans le document d'urbanisme.
Au contraire, une évolution tend directement à limiter / prévenir certaines nuisances engendrées en milieu urbain : l'encadrement / l'interdiction des caves de vinification dans certaines zones (leur développement génère différentes problématiques liées au stationnement, à l'émission d'odeurs incommodantes pour le voisinage, aux rejets non maîtrisés dans le réseau eaux usées,...).

➤ *Ne comporte pas d'évolution susceptible d'induire de graves risques de nuisance*

Les changements portés par le présent dossier ne sont pas de nature à générer de graves risques de nuisance.
Au contraire, en lien avec le point précédent, une évolution tend directement à limiter / prévenir certaines nuisances engendrées en milieu urbain : l'encadrement / l'interdiction des caves de vinification dans certaines zones (leur développement génère différentes problématiques liées au stationnement, à l'émission d'odeurs incommodantes pour le voisinage, aux rejets non maîtrisés dans le réseau eaux usées,...).

➤ *N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier*

Les modifications projetées n'ouvrent aucune zone à l'urbanisation.

➤ *Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté*

Les évolutions projetées n'ont pas pour objet de créer une OAP valant création d'une ZAC.

Ainsi dans ce contexte, le choix de la procédure de modification est donc adapté aux évolutions envisagées.
La commune de Port-Vendres a décidé, par arrêté du Maire en date du 11.12.2023, d'engager une procédure de modification du PLU de Port-Vendres.

PPA et Kpark

3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET PRESENTE MODIFICATION

L'article L104-3 du Code de l'urbanisme *(modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 – art.40)* prévoit que « **sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement**, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.
Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas ».

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme *(modifié par DECRET n°2021-1345 du 13 octobre 2021 – art. 6)* prévoit quant à lui que « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, **après un examen au cas par cas** réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.
Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle ».

En l'espèce, compte tenu notamment de la nature des évolutions envisagées et de la présence de site Natura 2000 sur le territoire communal, une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale est réalisée.

Il s'agit ainsi d'apprécier si les changements portés au PLU dans le cadre de la présente procédure sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, et si par conséquent une évaluation environnementale est requise.

PPA et Kpark

II. EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES

Conformément à l'article R151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :
1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
2° Modifié ;
3° Mis en compatibilité. »

1. COMPREHENSION ET APPROPRIATION DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

La présente modification du PLU s'intègre dans un contexte marqué par :

- Une prise de recul quant à l'application du document d'urbanisme en lien notamment avec l'instruction des autorisations d'urbanisme et la réflexion relative aux besoins, aux pratiques et aux problématiques rencontrées sur le territoire communal, nécessitant des ajustements / précisions / actualisations de certains paramètres réglementaires ;
- Une volonté de rendre le document plus opérant et de préciser la politique urbanistique sur le territoire communal.

De manière plus précise, il s'agit d'affiner l'encadrement des espaces urbanisés et/ou à urbaniser afin notamment d'accompagner une certaine mixité fonctionnelle sur le territoire et d'améliorer l'intégration des constructions dans l'environnement / le paysage existant.

Comme évoqué précédemment, cela se traduit uniquement par des évolutions réglementaires prenant corps autour de :

- L'accompagnement de la requalification / réhabilitation et/ou la densification de secteurs spécifiques (centralité, Château Parés,...)
- L'appui à une certaine mixité fonctionnelle, la protection de la diversité commerciale et la valorisation des commerces de détail et de proximité en centralité
- L'amélioration de l'intégration des constructions dans l'environnement / le paysage existant (sensibilité patrimoniale notamment) via l'introduction de mesures architecturales qualitatives
- La limitation des nuisances en milieu urbain
- L'encouragement de la professionnalisation de l'hébergement touristique
- La précision / L'actualisation de certaines notions / règles et/ou la rectification d'erreurs matérielles
- ...

PAetKark

2. Resume des changements apportes au PLU

Résumé des changements apportés au PLU *(ceux-ci sont détaillés et justifiés dans le chapitre suivant)*		
PLAN DE ZONAGE	UA / UB	Création de deux nouveaux secteurs : UAf et UAq
	UA	Mise en place d'une protection tendant à préserver la diversité commerciale le long des voies jouxtant le port
	UB	Création d'un nouveau secteur : UBe
	UA	Création de deux nouveaux emplacements réservés : - N°1 : Elargissement de la rue Raoul Torreilles - N°9 : Elargissement de l'avenue de Castellane
REGLEMENT ECRIT	UA	Encadrement des deux nouveaux secteurs créés : UAf et UAq (mixité fonctionnelle, forme urbaine, hauteur,…)
		Mise en place d'une protection tendant à préserver la diversité commerciale le long des voies jouxtant le port
		Remplacement de la disposition autorisant les constructions architecturales contemporaines par la nécessité pour les constructions de s'intégrer dans l'environnement existant afin de conserver les perspectives urbaines
	UA UB UC	Interdiction des caves de vinification
		Adaptation des seuils surfaciques des commerces autorisés en fonction de leur localisation
		Précision quant aux conditions d'intégration des panneaux solaires et des blocs de climatisation
		Précision quant à la notion de « crevé de toiture »
		Ajustement de l'encadrement des toitures terrasses
		Dérèglementation du stationnement pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier
	UB	Encadrement du nouveau secteur créé : UBe (emprise au sol,…)
		Correction d'une erreur matérielle (référence au nuancier)
	UC	Remplacement de la disposition autorisant les constructions architecturales contemporaines par la nécessité pour les constructions de s'intégrer dans l'environnement existant afin de conserver les perspectives urbaines
		Ajustement de l'aspect architectural des constructions (volumes, ouvertures,…)
	UD	Modification de l'encadrement des toitures
	UE	Interdiction des logements de fonction
	1AU	Interdiction des caves de vinification
		Autorisation des toitures terrasses en zones 1AUe et 1AUb
		Suppression de la référence aux volets battants
		Correction d'une erreur matérielle (référence au nuancier)

		Augmentation de la hauteur en zone 1AUb
		Ajustement de l'encadrement de la hauteur en zone 1AUp
		Dérèglementation du stationnement pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier
	A	Ajustement de la définition des activités de restauration
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	1AUb « Route stratégique »	Suppression de la notion de niveaux de plancher (R+1 ou R+2)
	1AUp « Château Parès »	Adaptation des orientations cadrant le site
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	UAf	Ajout à la liste de deux nouveaux emplacements réservés : - N°1 : Elargissement de la rue Raoul Torreilles - N°9 : Elargissement de l'avenue de Castellane
RAPPORT DE PRESENTATION	Présent mémoire explicatif de la modification / Justification des évolutions apportées au document d'urbanisme	

PPA et Kpark

3. LIEN ENTRE PADD ET CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Comme évoqué précédemment (*I.2 Le PLU en vigueur et le projet de modification*), la modification n°1 du PLU de Port-Vendres s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) structuré autour des 3 grandes orientations suivantes :

1. Favoriser un développement urbain et de l'habitat, équilibré et fonctionnel
    a. Organiser une politique du logement permanent
    b. Renforcer la cohérence territoriale
    c. Veiller à l'adaptation et à l'amélioration des équipements publics

Les changements apportés dans le cadre de la présente procédure de modification, et plus particulièrement l'accompagnement de la requalification et de la densification de certains secteurs centraux, tendent notamment à :

- Répondre aux besoins en logements permanents au plus près des secteurs captifs
- Permettre une mixité fonctionnelle habitat / commerce
- Organiser une gestion du stationnement adaptée
- ...

2. Assurer la diversité économique, l'emploi permanent
    a. Soutenir les activités liées au port, conserver l'identité de ville portuaire
    b. Renforcer la place de l'agriculture
    c. Rééquilibrer la structure de l'économie locale au bénéfice des activités indépendantes du tourisme
    d. Rééquilibrer la structure de l'économie touristique au bénéfice des activités indépendantes de la saison estivale

L'économie au sens large est pleinement intégrée à la démarche de modification n°1 du PLU de Port-Vendres, en ce qu'elle tend à :

- Favoriser le développement d'une certaine mixité fonctionnelle
- Protéger la diversité commerciale et valoriser les commerces de détail et de proximité
- Encourager la professionnalisation de l'hébergement touristique
- ...

3. Développer la qualité de l'environnement urbain et naturel
    a. Préserver l'intégrité des grands ensembles naturels et boisés
    b. Protéger, gérer et restaurer les sites littoraux
    c. Maintenir et valoriser le paysage agricole
    d. Développer la qualité urbaine
    e. Prévenir les risques naturels
    f. Prévenir la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et des écosystèmes

PACT Kpark

L'amélioration de l'intégration des constructions dans l'environnement existant eu égard notamment à la sensibilité patrimoniale et paysagère des lieux, via l'introduction de mesures architecturales qualitatives est l'un des objectifs de la modification n°1 du PLU. Complémentairement, la limitation des nuisances en milieu urbain tend à garantir une certaine qualité du cadre de vie.

Ainsi, le contenu de la présente procédure de modification ne remet pas en cause les orientations définies par le PADD. Il vient au contraire renforcer et donner corps réglementairement aux objectifs initialement poursuivis.
Notons qu'au-delà, certains « ajustements » (erreurs matérielles,...) ne sont pas de nature à s'opposer au cadre fixé par le PADD.

PPA et Kpark

III. LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU PLU

La présente procédure de modification emporte des évolutions touchant le plan de zonage (1.), le règlement écrit (2.), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (3.), ainsi que la liste des Emplacements Réservés (4.).

Notons que le présent document vient compléter le rapport de présentation du PLU.

1. LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE

Les changements apportés au plan de zonage sont de quatre ordres :

- La création de deux nouveaux secteurs en zone UA : UAf et UAg

La zone UA correspond au centre ancien de la commune. Elle présente une densité importante.

Afin de permettre une évolution maîtrisée / cadrée de la centralité, il s'est avéré nécessaire de créer deux nouveaux secteurs. Ceux-ci sont localisés en périphérie de la place Castellane et couvrent des constructions existantes, notamment la Maison de retraite et certains immeubles de l'avenue Castellane qui présentent des hauteurs respectives importantes (20m et 18m).

La création du secteur UAf doit notamment permettre l'élargissement de la centralité (une partie de la zone UB intègre la zone UA) et la requalification du secteur de l'ancien supermarché en introduisant une mixité fonctionnelle habitat / commerce. Cette mixité permettra :

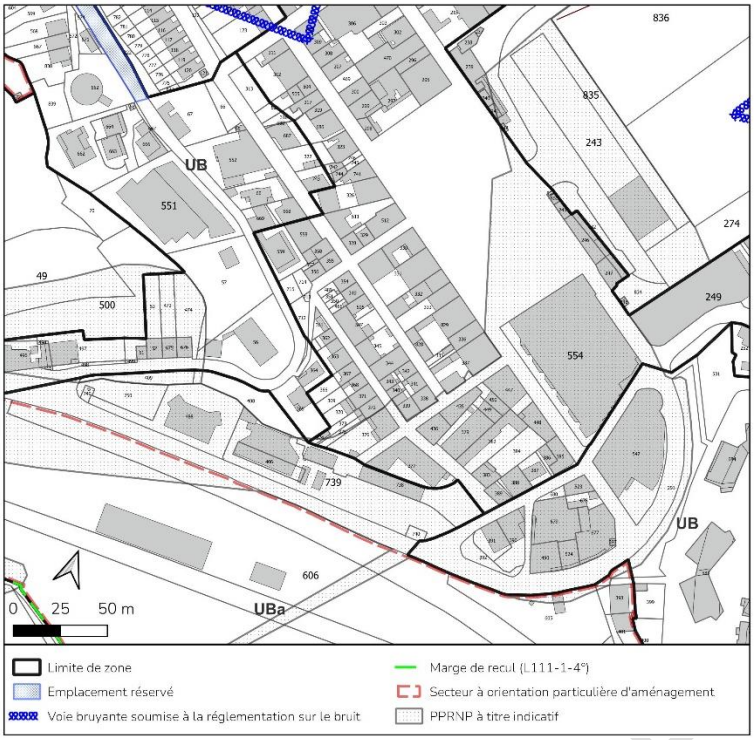
- De répondre au besoin de localisation d'une moyenne surface de vente alimentaire dans la centralité, accessible à pied notamment pour les habitants du centre-ville (les autres établissements étant situés à l'extérieur de la ville et nécessitant l'usage d'un véhicule motorisé) ;
- De réduire la vulnérabilité de la construction préexistante (surélévation, logements à l'étage, surface commerciale réduite,...).

La création du secteur UAg doit quant à lui permettre le comblement de quelques dents creuses mais aussi la surélévation de quelques constructions présentant une hauteur inférieure à la hauteur dominante. Ces ajustements permettront :

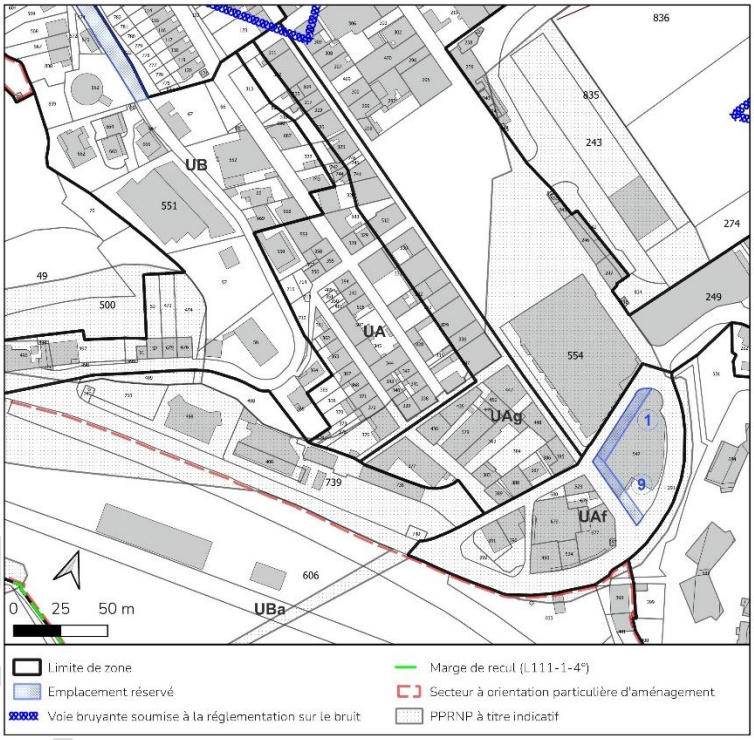
- Une densification progressive présentant peu de gêne pour les constructions existantes ;
- Une réponse aux besoins en logements au plus près de la centralité ;
- L'évolution de la forme urbaine vers un ensemble cohérent.

PPA et Kpark

EXTRAIT DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT AVANT MODIFICATION



EXTRAIT DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT APRES MODIFICATION



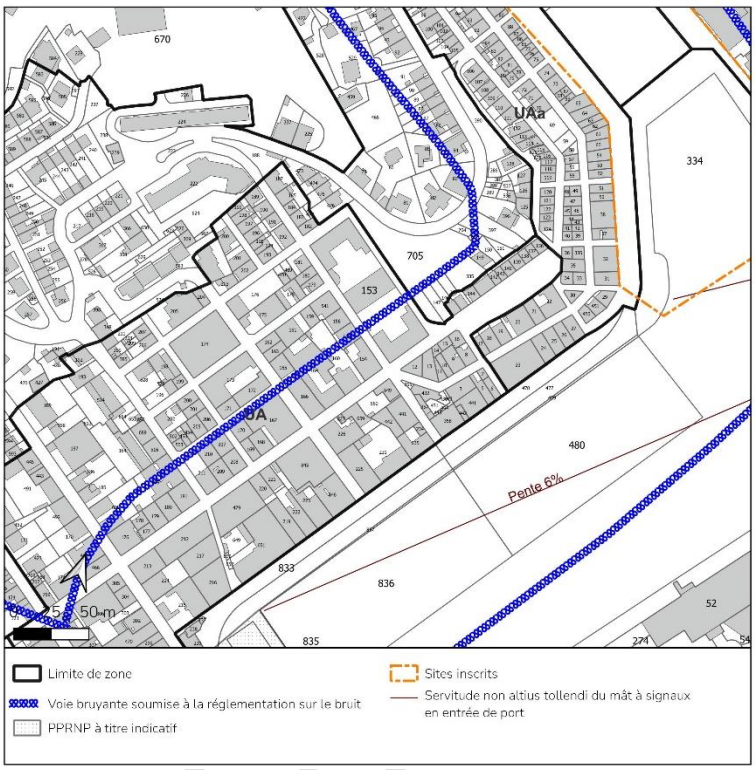
PPA et

- La mise en place d'une protection tendant à préserver la diversité commerciale le long des voies jouxtant le port (zone UA)

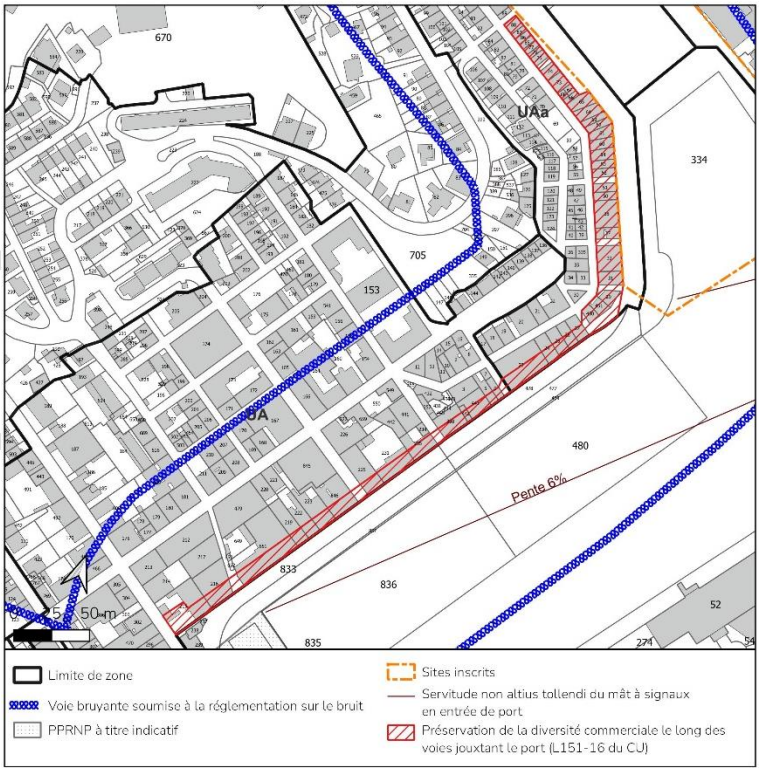
Afin de préserver la diversité commerciale et valoriser notamment les commerces de détail et de proximité, la commune souhaite mettre en place une protection au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme. L'objectif est d'interdire le développement d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle qui ne serait pas en lien direct avec l'activité touristique.

Ainsi, il s'agit concrètement d'identifier le secteur concerné sur le plan de zonage pour pouvoir lui associer un encadrement adapté au sein du règlement écrit.

EXTRAIT DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT AVANT MODIFICATION



EXTRAIT DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT APRES MODIFICATION

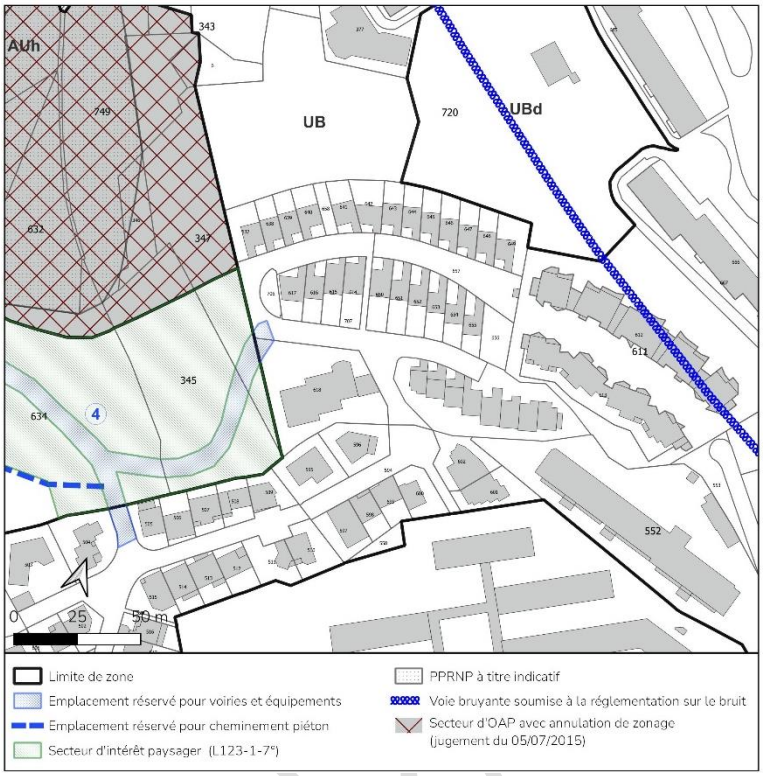


- La création d'un nouveau secteur en zone UB : UBe

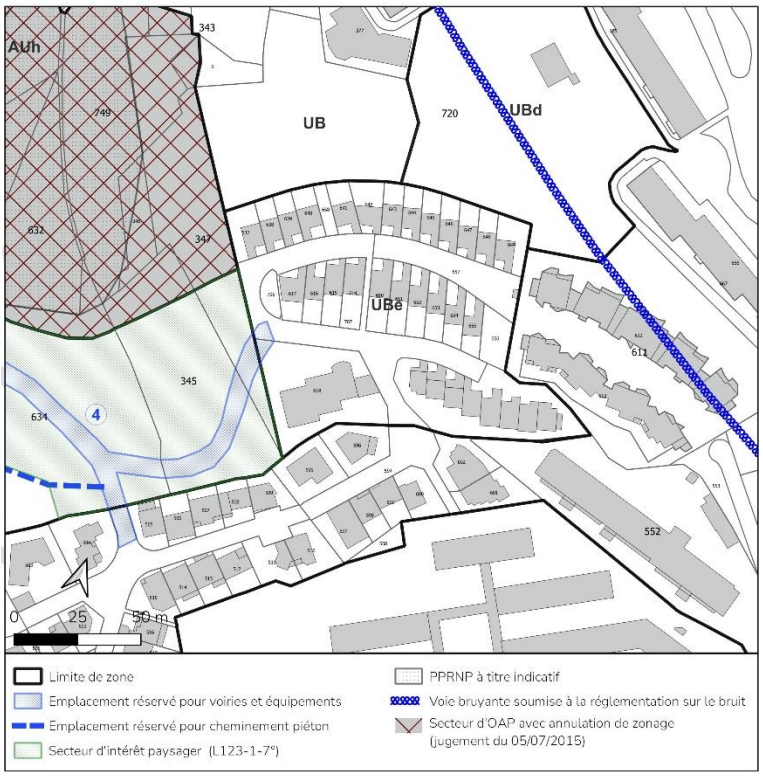
Situé en zone UB, le lotissement les « Portes de Vénus » dispose d'un règlement désormais caduc. Il est donc nécessaire de penser son intégration au sein du règlement du PLU.

Il s'agit ainsi de créer un secteur UBe correspondant au périmètre de ce lotissement pour pouvoir lui associer un encadrement adapté au sein du règlement écrit.

EXTRAIT DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT AVANT MODIFICATION



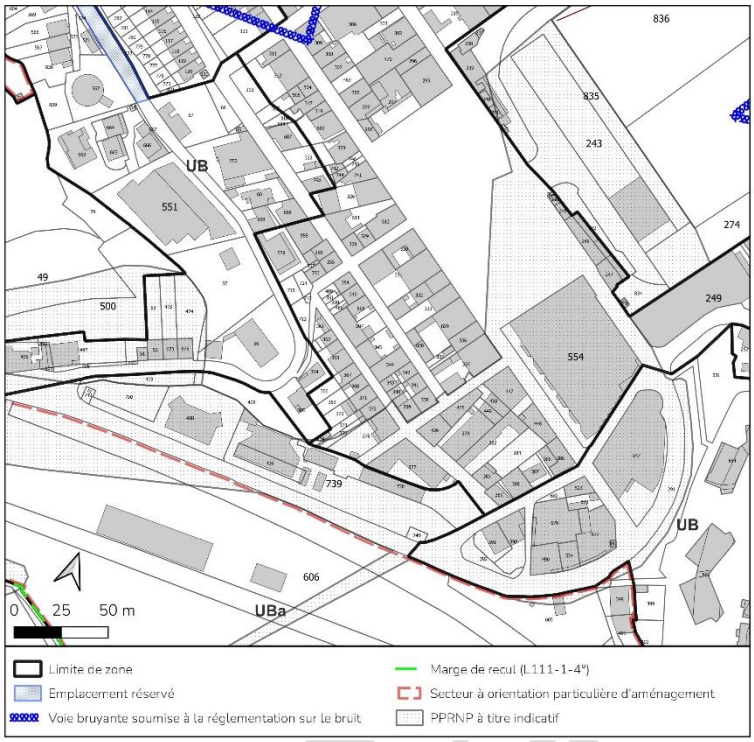
EXTRAIT DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT APRES MODIFICATION



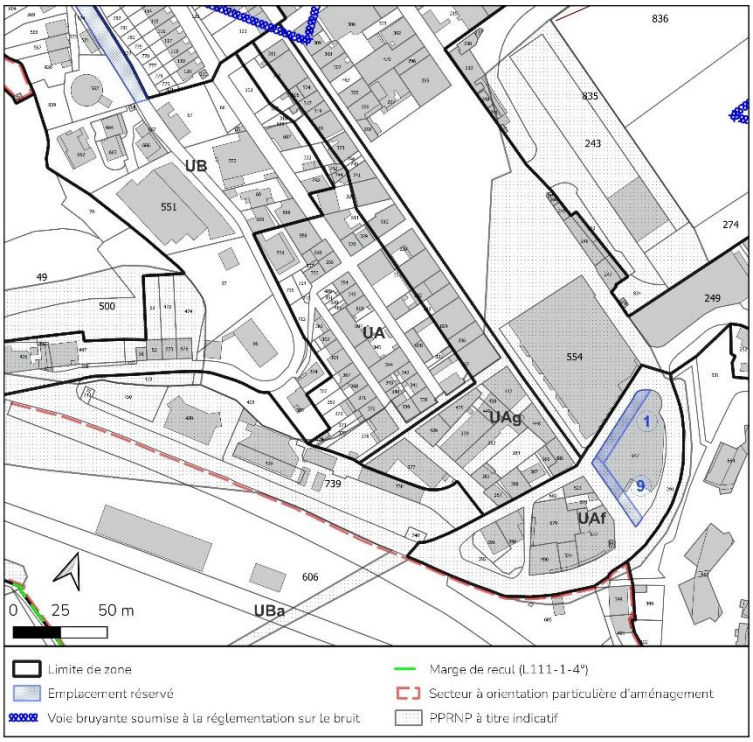
- La création de deux nouveaux Emplacements Réservés en zone UA

La mise en place des ER n°1 « Elargissement de la rue Raoul TORREILLES » et n°9 « Elargissement de l'avenue de Castellane » vise à améliorer l'accessibilité du secteur et s'inscrit en continuité de la création du secteur UAf tendant à permettre l'élargissement de la centralité et la requalification du secteur de l'ancien supermarché.

EXTRAIT DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT AVANT MODIFICATION



EXTRAIT DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT APRES MODIFICATION



2. LES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT ECRIT

Dans un souci de lisibilité, le règlement du PLU est repris ci-après et les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont présentées de la manière suivante :

- ~~En rouge~~ : Modification du règlement par suppression
- En vert : Modification du règlement par ajout
- En bleu : Justification des changements

[...]

Cf. REGLEMENT ECRIT Avec suivi des modifications

[...]

PPA et Kpark

3. LES CHANGEMENTS APPORTES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Cinq orientations particulières d'aménagement ont été définies dans le PLU de la commune de Port-Vendres. Deux d'entre elles font l'objet d'évolutions dans le cadre de la présente procédure de modification :

- Orientation 3 – Secteurs 1AUp, 1AUe, UCe, UCa et UCb des Tamarins

Seules les dispositions relatives au secteur 1AUp « Château Parès » sont ajustées comme suit afin de rendre possible la réalisation d'un projet compatible avec les enjeux patrimoniaux du lieu.

« Secteur 1AUp de Château Parès :

La zone 1AUp (0,8 ha) est dédiée à l'accueil touristique de haute qualité (hôtel) dans l'objectif de pallier la faible offre locale.

Des orientations sont définies pour ce secteur :

- ~~Réhabilitation des bâtiments existants~~
- ~~L'emprise constructible viendra en limite de voie par la création d'un socle au bâtiment existant percé de failles pour permettre l'éclairement intérieur et l'accès à la plateforme par un escalier central.~~
- L'intégration des constructions au site en tenant compte de la topographie et des enjeux patrimoniaux.
- L'architecture et les matériaux (schiste et brique) seront en harmonie avec le Fort Béar.
- Positionnement de la zone de parking dans le prolongement du front bâti réservé aux suites hôtelières, le long de la route.
- Maintien sur la zone naturelle mitoyenne d'un espace ouvert, non boisé favorable au maintien et à la reconstitution des pelouses. »

- Orientation 5 – Secteur 1AUb de la Route Stratégique

Les constructions existantes sur la partie haute du secteur de la Route stratégique (lotissement la Llose) présentent des volumes importants. Afin de faciliter leur intégration et ne pas créer de rupture typologique via les nouvelles constructions susceptibles d'être édifiées sur ce secteur, il est proposé d'augmenter les hauteurs H à 13.50m et HF à 14.50m, et de supprimer de l'orientation d'aménagement la notion de niveaux de plancher (R+1 ou R+2).
Ces évolutions tendent à permettre une forme urbaine cohérente via une reconstitution progressive.

PPA et Kpark

L'extrait des Orientations d'Aménagement relatif au secteur 1AUb de la Route stratégique faisant l'objet d'évolutions est repris ci-après (seuls les points suivants sont concernés : « Principe de composition » et « Les orientations particulières d'aménagement »).

[...]

Principe de composition

- ~~Créer des îlots linéaires le long de la route stratégique en définissant une hauteur maximum de R+2 et pour la partie en arrière des constructions existantes (extrémité Sud-Est), en R+1.~~

- Créer des îlots linéaires le long de la route stratégique en définissant des hauteurs maximales :
  - H à 13.50m
  - HF à 14.50m

- Affecter l'arrière des zones d'implantation à des jardins paysagés.

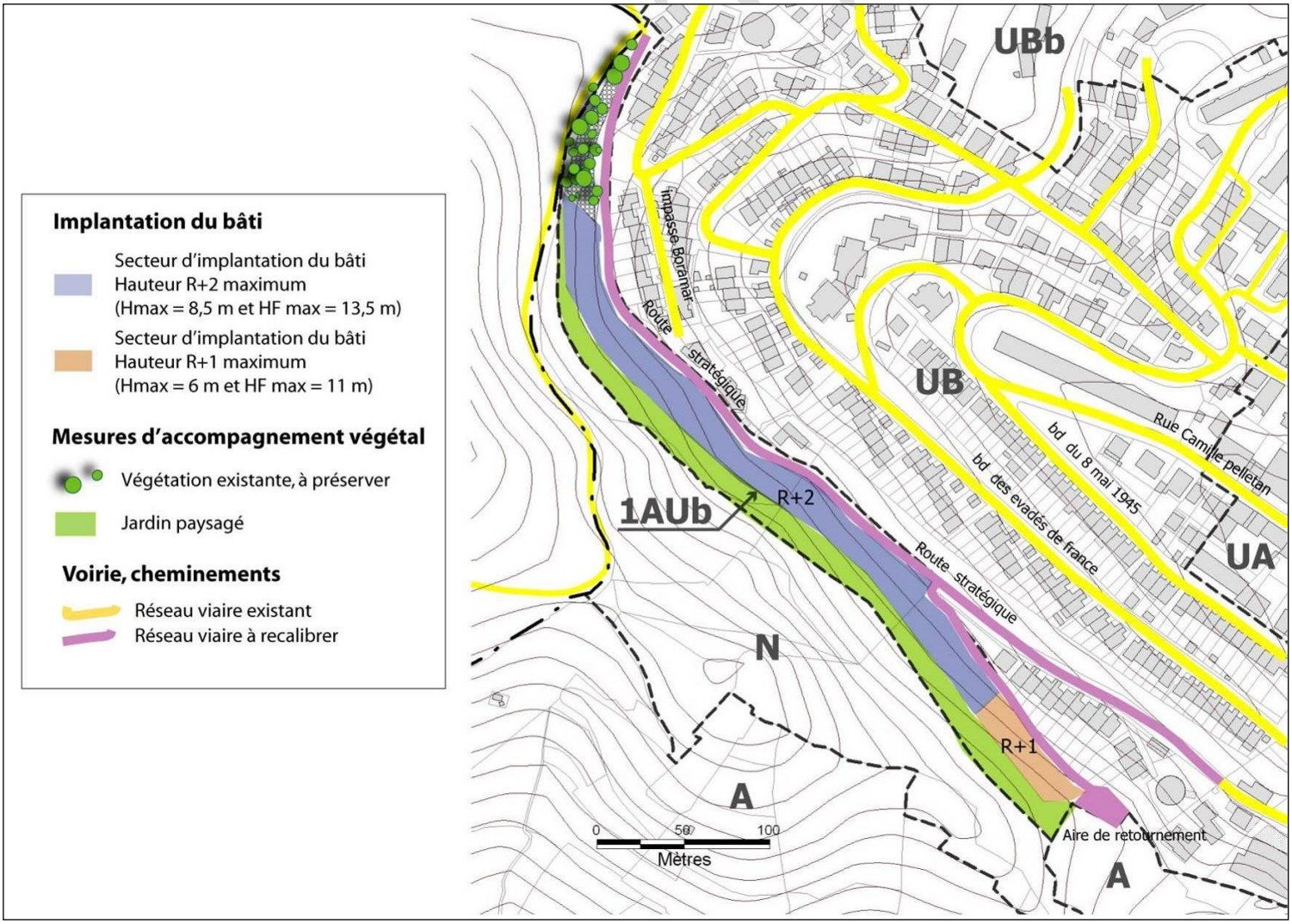
PPA et Kpark

Extrait graphique avant modification

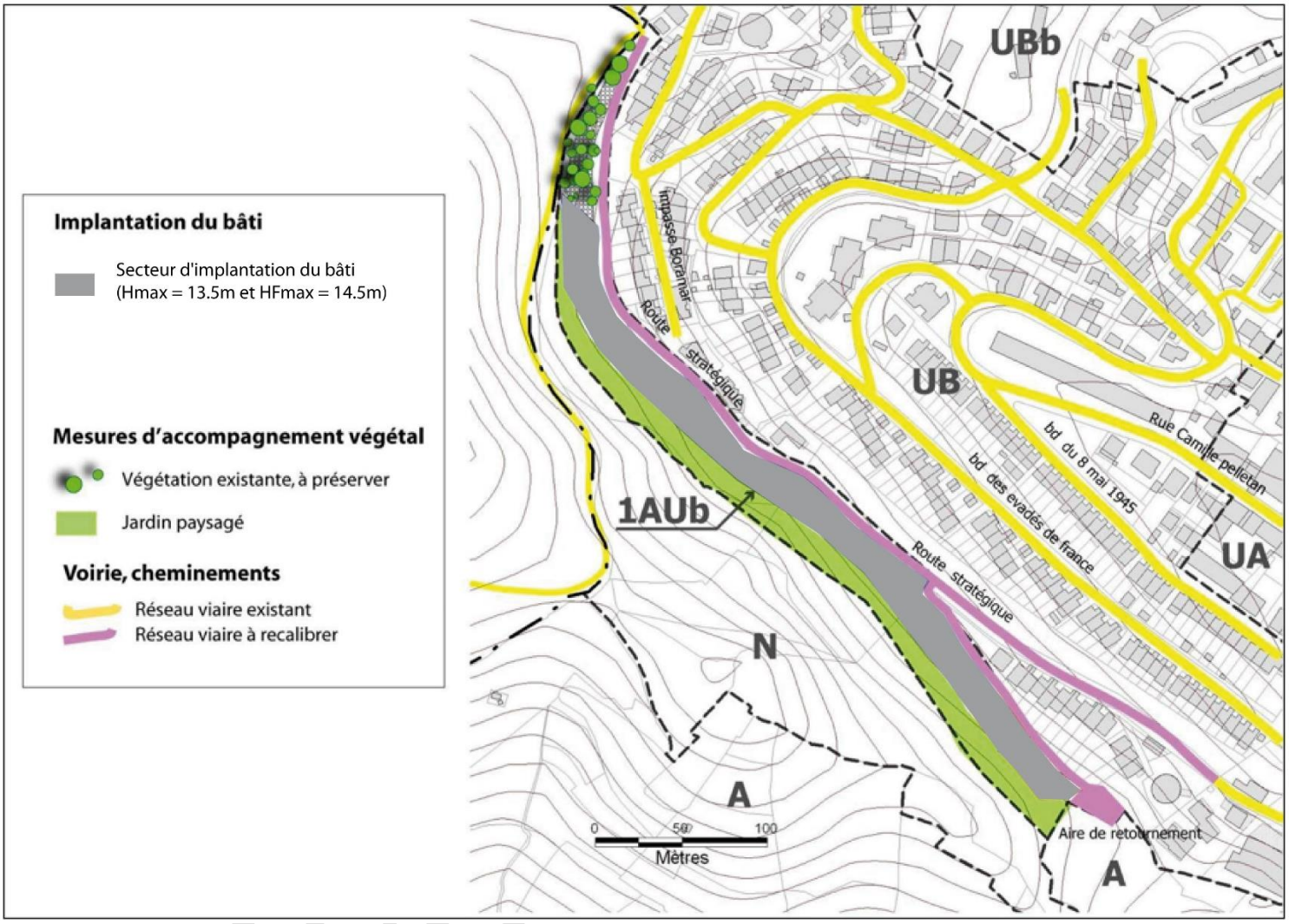
Extrait graphique après modification

Les orientations particulières d'aménagement

Extrait graphique avant modification



Extrait graphique après modification



4. Les changements apportes a la liste des Emplacements Reserves

Complémentairement aux évolutions apportées au plan de zonage (Cf. Partie III.1.), la mise en place des ER n°1 « Elargissement de la rue Raoul TORREILLES » et n°9 « Elargissement de l'avenue de Castellane » implique une actualisation de la liste des Emplacements Réservés.
Pour rappel, ils visent à améliorer l'accessibilité du secteur et s'inscrivent en continuité de la création du secteur UAf tendant à permettre l'élargissement de la centralité et la requalification du secteur de l'ancien supermarché.

N°	Désignation	Bénéficiaire	Largeur en m	Surface en m2
1	Elargissement de la rue Raoul TORREILLES	Commune	10	180
2	Création d'une aire de stationnement	Commune	-	3 640
3	Aménagement d'un cimetière paysager	Commune	-	13 730
4	Création d'une voie de liaison inter quartiers	Commune	6	1 940
5	Aménagement d'un chemin piétonnier	Commune	2	-
6	Création d'une aire de stationnement	Commune	-	590
7	Création d'une aire de stationnement d'arrière-plage	Commune	-	6 300
8	Création d'une voie de contournement du hameau de Cosprons	Commune	8	5 170
9	Élargissement de l'avenue de Castellane	Commune	12	180
10a	Accès et aménagement de la voie verte (piétons et deux-roues) en amont du tunnel existant.	Commune	3,5	1 450
10b	Accès et aménagement de la voie verte (piétons et deux-roues) en aval du tunnel existant	Commune	3,5	340
11	Aménagement d'un cheminement piétonnier desservant la plage de Bernardi	Commune	3,5	-
12	Aménagement d'un cheminement piétonnier et deux-roues, col de les Portas	Commune	3,5	-
13	Restauration de l'arrière plage de Bernardi en liaison avec le parking, le sentier littoral et les équipements existants.	Commune	3,5	-
14	Création d'un parc de stationnement paysager	Commune	3,5	5 000
16	Aménagement d'une caserne de pompier	Commune	-	1 280
17	Élargissement de la Route Stratégique	Commune	8	4 730
18	Aménagement d'un chemin piétonnier permettant le passage d'un véhicule DFCI	Commune	3	510

PPA et Kbar

IV. ANALYSE DE L'INCIDENCE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Comme cela a été indiqué précédemment (*I.3 Evaluation environnementale et présente modification*), les procédures d'évolution des documents d'urbanisme donnent lieu à évaluation environnementale, sauf si elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement (L104-3 du Code de l'urbanisme).

En l'espèce, une **demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale** tend à apprécier si les changements portés au PLU dans le cadre de la présente procédure sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, et si par conséquence une évaluation environnementale est requise.

Toutefois, eu égard à leur nature, les évolutions envisagées ne semblent pas avoir d'effets notables sur l'environnement, ou des effets positifs le cas échéant. Il s'agit en effet notamment :

- D'ajuster les règles applicables en zones déjà urbanisées ou à urbaniser ;
- D'améliorer l'intégration des constructions dans l'environnement / le paysage existant ;
- De limiter les nuisances en milieu urbain.

PPA et Kpark

V. COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

Le tableau ci-dessous récapitule les obligations de compatibilité et de prise en compte du PLU.

CODE DE L'URBANISME	DOCUMENTS CONCERNES	DOCUMENTS EXISTANTS
Le PLU doit être compatible avec (L131-4 et L131-5) :	Schéma de Cohérence Territoriale	SCoT Littoral Sud approuvé le 02.03.2020 *(révision en cours)*
	Schéma de mise en valeur de la mer	Chapitre Individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer – SCoT Littoral sud approuvé le 02.03.2020 *(révision en cours)*
	Plan de mobilité	/
	Programme Local de l'Habitat	PLH 2022-2027 approuvé le 17 juillet 2023
	Plan Climat Air Energie Territorial	PCAET 2019-2025 adopté le 06.03.2018
Présence d'un SCoT (L131-1), compatibilité du SCoT et donc du PLU avec :	Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	Loi Littoral / L121-1 et s. du CU
		Loi Montagne / L122-1 et s. du CU
	Règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADDET de la région Occitanie adopté le 30 juin 2022
	Chartes des Parcs Naturels Régionaux	/
	Chartes des Parcs Nationaux	/
	Orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux	SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 approuvé le 18 mars 2022
	Objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux	SAGE du Tech Albères approuvé le 29 décembre 2017
	Objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de	PGRi 2022-2027 Rhône-Méditerranée

PAC et Work

	gestion des risques d'inondation, et avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans	
	Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	/
	Schéma régional des carrières	/
	Objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime	Document Stratégique de Façade maritime adopté en 2019
	Schéma régional de cohérence écologique	SRCE Languedoc-Roussillon (2015)
	Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	/
	Directives de protection et de mise en valeur des paysages	/
Présence d'un SCoT (L131-2), prise en compte par le SCoT et donc par le PLU :	Objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADDET de la région Occitanie adopté le 30 juin 2022
	Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	/

La commune de Port-Vendres intègre le périmètre du SCoT Littoral Sud approuvé le 02.03.2020 (il est aujourd'hui en cours de révision).

Le PLU de la commune se doit d'être compatible avec ce document qui doit lui-même être « intégrateur » et donc compatible avec plusieurs documents d'ordre supérieur (il est d'ailleurs en cours de révision notamment dans cet objectif).

Datant de 2012, le PLU de Port-Vendres n'est pas compatible avec le SCoT opposable et devra être actualisé en conséquence via une procédure adaptée au-delà de la présente procédure de modification.

Dans ce contexte, le présent dossier s'attache à démontrer uniquement la compatibilité des évolutions portées dans le cadre de la modification n°1 du PLU avec le SCoT opposable, et s'intéresse également à la relation avec les autres documents d'ordre supérieur.

A noter qu'il est admis (jurisprudence et doctrine), que l'exigence de ***compatibilité*** *(non définie par les textes) est une obligation de « non-contrariété », c'est-à-dire qu'une pièce est compatible avec un document qui lui est supérieur dès lors qu'elle n'est* ***pas contraire à l'esprit de cette norme supérieure****.*
La compatibilité n'est pas synonyme de « conformité » qui imposerait une stricte reprise des dispositions supérieures existantes. Une certaine souplesse entoure donc le principe de compatibilité d'un document par rapport à un autre, souplesse guidée toutefois par l'esprit du texte supérieur. Ainsi, l'esprit, la dynamique, la ligne directrice du document d'ordre supérieur doivent se retrouver à travers le document de rang inférieur devant être compatible.

PPA et Kpark

1. COMPATIBILITE DES CHANGEMENTS APPORTES AVEC LE SCOT LITTORAL SUD

En tant que document cadre, le SCoT Littoral Sud intègre de nombreux paramètres permettant de donner corps au projet de territoire défini pour la période 2019-2029.
Son Document d'Orientations et d'Objectifs s'articule autour des chapitres suivants mis en relation ci-dessous avec les évolutions portées dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU de Port-Vendres.

<table>
<tr><th colspan="2">DOO SCoT Littoral Sud</th><th rowspan="2">Modification n°1 PLU Port-Vendres</th></tr>
<tr><th>Chapitres</th><th>Orientations et objectifs</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Préserver et valoriser les atouts du territoire, ses ressources et ses paysages</td><td>En faveur de l'agriculture, la sylviculture, l'élevage et la pêche</td><td rowspan="2">Les évolutions portées dans le cadre de la procédure de modification N°1 du PLU de Port-Vendres se concentrent sur l'encadrement des espaces déjà urbanisés ou à urbaniser. Il s'agit principalement d'ajuster les règles en vigueur afin d'améliorer le fonctionnement communal global.

Les règles cadrant l'espace agri-naturel ne font ainsi pas l'objet de modification. Seule une actualisation (suite à une observation formulée par la Préfecture) est apportée au règlement de la zone agricole (précision quant aux prestations de restauration). Cet ajustement n'est pas de nature à affecter la préservation des espaces agricoles ou la protection des espaces naturels.

Notons toutefois que certaines mesures sont susceptibles d'avoir des répercussions positives sur l'espace agri-naturel, et sur la qualité de vie sur la commune au sens large. Ils s'agit notamment des évolutions tendant à organiser la mutation des espaces déjà bâtis et à limiter les nuisances : intensifier les usages dans l'existant plutôt que de s'étendre (rationalisation de l'utilisation des ressources, évitement des espaces</td></tr>
<tr><td>En faveur de la protection des ressources naturelles, la biodiversité, la santé et la sécurité publique</td></tr>
</table>

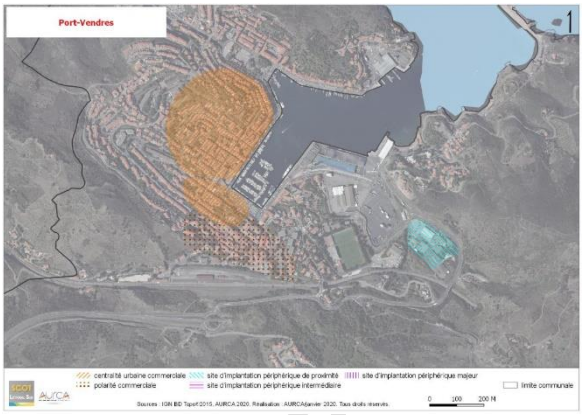
PA et Kpark

		préservés,...), favoriser la proximité limitant les déplacements motorisés et permettant le développement des modes actifs (amélioration de la qualité de l'air,...), interdire les caves de vinification en milieu urbain (prévention des émissions d'odeurs incommodantes pour le voisinage et des rejets non maîtrisés dans le réseau eaux usées,...),...
	En faveur de la qualité paysagère	Dans le cadre de la modification N°1 du PLU de Port-Vendres, une attention particulière est portée à l'intégration paysagère des constructions. Aussi, certaines évolutions tendent à améliorer l'intégration des constructions dans l'environnement / le paysage existant (sensibilité patrimoniale notamment) via l'introduction de mesures architecturales qualitatives en adéquation avec le site (ajustement des hauteurs, accompagnement de la réhabilitation de l'existant, encadrement de l'intégration des ouvrages techniques, apport de précisions quant à la définition de certaines notions,...). Notons par ailleurs qu'une simplification de certaines règles tend à prévenir d'éventuelles divergences et à se référer directement à l'appréciation au cas par cas de l'Architecte des Bâtiments de France (Site Patrimonial Remarquable).
Offrir un cadre de développement harmonieux	Relatifs à l'organisation et à la structuration des zones d'habitat	La modification N°1 du PLU de Port-Vendres ne remet pas en question l'organisation et la structuration des zones existantes. L'équilibre reste le même. Le SCoT priorise l'optimisation de l'espace urbanisé par une reconquête des centre-bourgs. La présente modification du PLU s'inscrit pleinement dans cette démarche. Elle tend en effet à accompagner l'évolution de la centralité (mutation de l'existant) en appuyant notamment une certaine mixité fonctionnelle visant à :

PPA et Kpark

		- Répondre aux besoins de proximité (rapprochement des fonctions) et d'accessibilité (modes doux/actifs notamment) - Permettre une densification progressive du secteur devant aboutir à un ensemble cohérent
	Relatifs à l'organisation et à la structuration des zones urbaines	Certaines évolutions réglementaires portées dans le cadre de la modification N°1 du PLU de Port-Vendres tendent à accompagner la requalification / réhabilitation et/ou la densification de secteurs stratégiques (la centralité notamment) et l'appui d'une certaine mixité fonctionnelle. Il s'agit dès lors d'encourager un fonctionnement urbain plus efficace passant par une valorisation de la notion de proximité permettant notamment : la rationalisation des aménagements et des déplacements, le développement des mobilités actives, la réduction de l'impact des déplacements motorisés,...
	Relatifs à l'organisation et à la structuration des zones commerciales	Le SCoT affirme le commerce comme un facteur d'attractivité et d'urbanité et le rôle majeur des centralités. A travers son DOO et son DAAC, il précise la localisation préférentielle des commerces par commune. Sur la commune de Port-Vendres, sont notamment identifiées : - La centralité urbaine commerciale (rayures oranges) : elle joue un rôle essentiel dans la revitalisation du centre-ville. - La polarité commerciale (pois rouges) : elle correspond à un secteur à fort potentiel commercial dont le niveau d'urbanité est élevé. L'objectif est de développer un tissu commercial dense et diversifié pour favoriser le rapprochement entre lieux d'habitat et lieux d'achats, et l'utilisation des mobilités douces

PPA et Kpark

		pour les achats fréquents et occasionnels.  Les évolutions portées dans le cadre de la modification N°1 du PLU de Port-Vendres relatives à l'accompagnement de la requalification / réhabilitation et/ou la densification de secteurs spécifiques (dont la centralité) et à l'appui à une certaine mixité fonctionnelle, la protection de la diversité commerciale et la valorisation des commerces de détail et de proximité en centralité, s'inscrivent pleinement dans la direction fixée par le SCoT en matière commerciale. Citons plus précisément la création et l'encadrement des secteurs UAf et UAg et la mise en place de la protection tendant à préserver la diversité commerciale le long des voies jouxtant le port,... qui concernent des secteurs intégrant la centralité urbaine commerciale et la polarité commerciale identifiées au SCoT. Au-delà, afin de faciliter l'implantation de commerces tout en intégrant les prescriptions du SCoT, il a été nécessaire d'adapter les seuils surfaciques des commerces autorisés en fonction de leur localisation au sein de la zone urbaine. Par cette évolution, le PLU traduit directement le cadre fixé par le SCoT.
	Axes stratégiques du projet de développement économique	Le SCoT entend protéger durablement les espaces agricoles et forestiers de l'urbanisation, permettre la mutation de l'économie touristique, pérenniser la filière

PPA et Kpark

		logistique et viser la performance environnementale. Si les évolutions portées dans le cadre de la modification N°1 du PLU ne touche pas directement le développement économique territorial, elles participent à leur échelle aux objectifs listés ci-dessus. Citons en ce sens les mesures susceptibles d'avoir des répercussions positives sur l'espace agri-naturel, et sur le fonctionnement urbain au sens large. Il s'agit notamment des évolutions tendant à organiser la mutation des espaces déjà bâtis, à encourager la mixité fonctionnelle et à limiter les nuisances : intensifier les usages dans l'existant plutôt que de s'étendre (accompagnement du commerce de proximité, rationalisation de l'utilisation des ressources, évitement des espaces préservés,...), favoriser la proximité limitant les déplacements motorisés et permettant le développement des modes actifs (amélioration de la qualité de l'air,...), interdire les caves de vinification en milieu urbain (prévention des émissions d'odeurs incommodantes pour le voisinage et des rejets non maîtrisés dans le réseau eaux usées,...),...
Respecter les spécificités du territoire en déclinant les dispositions des lois Littoral et Montagne	Pour la protection et la mise en valeur du littoral et de la mer par l'harmonisation des dispositions de la loi Littoral	Cet objectif fait principalement écho aux dispositions de la loi Littoral avec lesquelles le contenu de la modification N°1 du PLU de Port-Vendres est compatible (*Cf. Partie V.5*). Notons que les évolutions portées dans le cadre de la modification N°1 du PLU se concentrent principalement sur le bourg de Port-Vendres identifié dans le SCoT comme une agglomération.
	Pour la protection et la valorisation des zones de montagne par la déclinaison des dispositions de la Loi Montagne	Cet objectif fait principalement écho aux dispositions de la loi Montagne avec lesquelles le contenu de la modification N°1 du PLU de Port-Vendres est compatible (*Cf. Partie V.6*).

PPA et Vpark

		Notons que les évolutions portées dans le cadre de la modification N°1 du PLU se concentrent principalement sur le bourg de Port-Vendres identifié dans le SCoT comme tel.
Chapitre Individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer	*Cf. Partie suivante V.2*	

Notons qu'au-delà des éléments évoqués dans le tableau ci-dessus, certaines évolutions ne sont pas de nature à s'opposer aux dispositions du SCoT. Citons en ce sens les actualisations, les corrections d'erreurs matérielles,...

Dans ce contexte, les changements apportés dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU de Port-Vendres sont compatibles avec les dispositions du SCoT Littoral Sud.

PPA et Kpark

2. COMPATIBILITE DES CHANGEMENTS APPORTES AVEC LE CHAPITRE INDIVIDUALISE VALANT SMVM

Le SCoT Littoral Sud est doté d'un Chapitre Individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer contenant des orientations spécifiques. Ces dernières s'appliquent au seul périmètre du Chapitre Individualisé valant SMVM qui se compose, côté mer, d'une bande d'un mille nautique (1 852m) et côté terre, des espaces proches du rivage.
La commune de Port-Vendres est concernée puisque toute sa partie Est, dont la majorité de ses espaces urbanisés et à urbaniser, correspond à des espaces proches du rivage.

Le Chapitre Individualisé valant SMVM s'articule autour des trois grands objectifs suivants :

- Garantir l'attractivité de la façade maritime et de la frange littorale
    - Conduire une stratégie d'accessibilité coordonnée et multimodale depuis la terre vers la mer et depuis la mer vers la terre
    - Développer une stratégie renouvelée et collective de mise en tourisme
    - Tisser le lien port-ville pour chaque commune maritime

Certaines évolutions réglementaires portées dans le cadre de la modification N°1 du PLU de Port-Vendres tendent à accompagner la requalification / réhabilitation et/ou la densification de secteurs stratégiques (la centralité notamment) et l'appui d'une certaine mixité fonctionnelle.
Il s'agit dès lors d'encourager un fonctionnement urbain plus efficace passant par une valorisation de la notion de proximité permettant notamment : la rationalisation des aménagements et des déplacements, le développement des mobilités actives, la réduction de l'impact des déplacements motorisés,...
Cette démarche s'inscrit ainsi dans l'esprit de l'objectif de « garantir l'attractivité de la façade maritime et de la frange littorale ».

- Déterminer les vocations de l'espace littoral et marin et viser la conciliation des différentes pratiques en mer
    - Optimiser, compléter et mettre en réseau les équipements d'interface mer-terre
    - Organiser les usages d'interface entre mer et terre

Les évolutions réglementaires évoquées ci-dessus participent, à leur échelle (fonctionnement urbain), à la requalification du port de Port-Vendres au sens large qui constitue une amélioration ciblée dans l'objectif de « Déterminer les vocations de l'espace littoral et marin et viser la conciliation des différentes pratiques en mer ».

- Préserver et mettre en valeur les espaces maritimes et littoraux
    - Préserver la richesse et la diversité des milieux terrestres
    - Maintenir la qualité et favoriser l'attractivité des paysages littoraux

PAC Work

- Limiter les impacts des activités humaines sur le milieu marin, garantir la qualité de l'eau et favoriser la sauvegarde des richesses naturelles maritimes
- Prendre en compte les risques naturels et leurs évolutions dans l'aménagement du littoral

Cet objectif fait principalement écho aux dispositions de la loi Littoral avec lesquelles le contenu de la modification N°1 du PLU de Port-Vendres est compatible (*Cf. Partie V.5*).
Une dimension paysagère ressort également. Elle est traduite dans la présente modification par l'introduction de mesures architecturales qualitatives tendant à améliorer l'intégration des constructions dans l'environnement / le paysage existant.
Par ailleurs, une attention particulière est à apporter aux pressions et pollutions et à la non-aggravation des risques. En ce sens, la présente modification tend à limiter les nuisances en milieu urbain : limitation des déplacements motorisés, interdiction des caves de vinification en milieu urbain (émission d'odeurs incommodantes pour le voisinage, rejets non maîtrisés dans le réseau eaux usées,...),...

Dans ce contexte, les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU de Port-Vendres sont compatibles avec les dispositions du Chapitre Individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer en vigueur sur le territoire.

PPA et Kpark

3. COMPATIBILITE DES CHANGEMENTS APPORTES AVEC LE PLH

Le deuxième PLH de la communauté de communes Albères Côte Vermeille Illibéris a été approuvé le 17 juillet 2023.
Il couvre la période 2022-2027 et définit les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et hébergements :

- Dans le but de favoriser l'amélioration de l'habitat et la mixité sociale en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements entre les communes, dans une logique de maîtrise foncière ;
- Dans le but d'identifier, d'évaluer et corriger certains mécanismes des marchés immobilier et foncier venant impacter directement les trajectoires résidentielles des ménages, le réinvestissement urbain… ainsi que la sphère économique.

Le PLH 2022-2027 s'est construit autour de 4 ambitions déclinées en 15 fiches-actions :

- Réinvestir l'urbain
  - Améliorer le confort du parc immobilier et lutter contre l'habitat indigne et dégradé
  - Développer le conventionnement Anah et l'acquisition/amélioration
    Expérimenter le LAS dans l'ancien
  - Lutter contre la vacance de longue durée
  - Travailler le « mieux vivre » à l'échelle du quartier
    Minorer l'impact de la villégiature
- Maîtriser l'urbain
  - Maintenir les efforts engagés en direction d'une offre locative sociale et abordable
    Mieux identifier la demande
  - Renforcer les efforts engagés en direction d'une offre d'accession sociale et abordable
    Mieux identifier la demande
  - Garantir une harmonisation PLH/PLU – EPCI/communes
  - Devenir acteur de la maîtrise foncière et immobilière
- Loger en inclusion
  - Elargir les solutions d'hébergements et de logements dédiées aux étudiants, aux apprentis, aux saisonniers,…
  - Accompagner les ménages précaires de l'hébergement à l'autonomie
    Lutter contre la cabanisation
  - Accueillir les gens du voyage et participer aux souhaits de sédentarisation
  - Favoriser le maintien à domicile et diversifier l'offre dédiée des personnes âgées et/ou handicapées
- Gouverner une politique de l'Habitat partagée
  - Piloter et animer le PLH et la politique d'attribution
  - Porter une ingénierie territoriale – Sensibiliser aux politiques « Habitat »
  - Observer et étudier le territoire – Evaluer le PLH et les politiques « Habitat »

PRAE Kpark

Si toutes les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure de modification ne sont pas concernées par les dispositions du PLH (rectification d'erreurs matérielles, actualisation d'éléments spécifiques, accompagnement des dynamiques économiques, commerciales et touristiques,...), certaines s'inscrivent directement dans la logique impulsée et contribuent ainsi à répondre aux objectifs de la politique portée en matière de logements.

Citons en ce sens :

- L'accompagnement de l'évolution de la centralité avec la création et l'encadrement de deux nouveaux secteurs en zone UA, participant notamment :
    - A la requalification du secteur de l'ancien supermarché
    - A l'introduction d'une certaine mixité fonctionnelle habitat/commerce tendant notamment à :
        - Répondre aux besoins de proximité et d'accessibilité (modes doux/actifs notamment)
        - Réduire la vulnérabilité de la construction préexistante
    - A la densification progressive du secteur :
        - Comblement de dents creuses
        - Surélévation de quelques constructions
    - A la réponse aux besoins en logements au plus près de la centralité
    - A l'évolution de la forme urbaine vers un ensemble cohérent

- L'amélioration de l'intégration des constructions dans l'environnement / le paysage existant (sensibilité patrimoniale notamment) via l'introduction / la précision de mesures architecturales qualitatives et l'appui au « sur mesure » apprécié au cas par cas par l'Architecte des Bâtiments de France, guidant le réinvestissement urbain.

- La limitation des nuisances en milieu urbain (densification ponctuelle respectant la continuité avec l'existant, interdiction des caves de vinification, encadrement de l'intégration des ouvrages techniques,...) permettant le « mieux vivre » au sens large.

- L'ajustement règlementaire apporté au secteur 1AUb faisant l'objet d'une OAP (secteur de la Route Stratégique) et ciblé directement dans le PLH, afin de faciliter l'intégration des constructions et de ne pas créer de rupture typologique entre celles qui existent et celles susceptibles d'être édifiées. L'objectif est ainsi de répondre qualitativement aux besoins en logements identifiés, tout en permettant une reconstitution progressive d'une forme urbaine cohérente.

Dans ce contexte, les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU de Port-Vendres ne s'opposent pas aux dispositions du PLH en vigueur. Certaines œuvrent même à l'atteinte des objectifs fixés en matière de logements et permettent ainsi de répondre à « l'harmonisation PLH/PLU » souhaitée et impulsée dans le PLH 2022-2027.

PPA et Kpark

4. COMPATIBILITE DES CHANGEMENTS APPORTES AVEC LE PCAET

Adopté en 2018, le Plan Climat Air Energie Territorial 2019-2025 du Pays Pyrénées Méditerranée (décliné sur 4 EPCI : CC Albères Côte Vermeille Illibéris, CC du Vallespir, CC des Aspres, CC du Haut Vallespir) est un programme en faveur du développement durable, élaboré de manière concertée à l'échelle du territoire. Il comprend un diagnostic, une stratégie permettant d'atteindre des objectifs chiffrés, un plan d'action, un bilan à mi-parcours et une évaluation.

C'est un projet territorial obligatoire de transition énergétique et écologique qui a pour objectifs :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) du territoire, afin de lutter contre le changement climatique (volet « atténuation »)
- L'adaptation du territoire aux effets du changement climatique, afin d'en diminuer les impacts économiques, sociaux, sanitaires,... (volet « adaptation »)
- L'amélioration de la qualité de l'air, afin de préserver la santé des habitants du territoire.

La plan d'actions du PCAET de la communauté de communes Albères Côte Vermeille Illibéris prend corps autour des orientations stratégiques, axes opérationnels et actions suivants :

- VERS UN URBANISME PLUS DURABLE
    - Stimuler et accompagner la rénovation du bâti ainsi que les actions de maîtrise de l'énergie
        - Améliorer l'accès à informations et accompagner techniquement et financièrement les particuliers dans leurs projets de rénovation
        - Engager une réflexion sur la qualité du parc de résidences secondaires et auprès d'offices HLM
        - Impliquer les entreprises (notamment du secteur tourisme) à la maîtrise de leurs consommations d'énergie
    - Positionner le territoire vers une urbanisation moins consommatrice et adaptée au changement climatique
        - Promouvoir les quartiers durables dans le cadre du PLH notamment
        - Densifier l'urbanisation (en lien avec les objectifs du SCoT)
        - Accroître la place de la nature sur le territoire
        - Réfléchir un aménagement plus systémique intégrant mobilité, services et performance énergétique

- POUR UNE MOBILITE DECARBONEE
    - Favoriser les mobilités actives
        - Inciter la mobilité active pour tous
        - Améliorer les infrastructures des mobilités actives

PPA et Kpark

- Améliorer la fréquentation des transports en communs existants sur le territoire
  - Rendre plus lisible et compréhensible l'offre sur le territoire
  - Engager une réflexion avec les AOT pour optimiser les transports en commun
- Réduire l'impact des déplacements en voiture
  - Développer le covoiturage
  - Faciliter le déploiement de technologies moins émissives
  - Créer des espaces de travail partagés pour limiter les déplacements

- VERS UN BÂTI PLUS PERFORMANT ET MIEUX ADAPTE
  - Améliorer l'exemplarité dans le patrimoine public
    - Sensibiliser, informer et former les élus et les agents
    - Poursuivre les actions de réduction de consommations des collectivités
    - Développer les sources de productions d'énergie renouvelables sur les bâtiments publics
  - Garantir la mise en œuvre concertée
    - Animer, mettre en œuvre et évaluer le PCAET
  - Valoriser les actions engagées
    - Mettre en avant les actions exemplaires de la CCACVI et de ses communes membres

- VERS UN TERRITOIRE PRODUCTEUR DE SA PROPRE ENERGIE
  - Diversifier les sources d'énergie implantées sur le territoire
    - Promouvoir et mettre en réseau les porteurs de projets d'énergies renouvelables
    - Inciter à l'implantation du photovoltaïque public ou privé
    - Inciter au déploiement des chaufferies et des réseaux bois énergie
    - Mener une réflexion sur l'opportunité de développer une unité de méthanisation / biogaz (étude sur les gisements mobilisables)

- UN TERRITOIRE PROTECTEUR DE SON AGRICULTURE ET DE SES ESPACES NATURELS
  - Faciliter le développement des pratiques agricoles et sylvicoles sur le territoire
    - Lutter contre les friches agricoles
    - Travailler à la réimplantation de la filière bois (en appui sur la charte forestière)
    - Mettre en œuvre les conditions nécessaires pour attirer les nouveaux exploitants
    - Développer les nouvelles pratiques culturales
  - Développer les circuits courts
    - Travailler avec le Pays à la structuration d'un projet alimentaire territorial
    - Promouvoir les productions locales et trouver les points de convergence entre tourisme et agriculture

PAC et Pak

- VERS UN TERRITOIRE RESILIENT
    - Sensibiliser au changement climatique
        - Communiquer en relayant largement les outils de sensibilisation en faveur de l'adaptation au changement climatique
    - Garantir les besoins en eau nécessaires pour pérenniser les usages et satisfaire les milieux aquatiques
        - Mieux connaître l'état de la ressource en eau et les usages
        - Optimiser les prélèvements et la gestion des ouvrages et équipements existants (irrigation agricole, eau potable)
        - Réduire / Limiter le gaspillage en eau
        - Information et communication sur la gestion quantitative de la ressource en eau
    - Préserver les milieux aquatiques et prévenir les inondations
        - Poursuivre l'entretien et la restauration des cours d'eau et des milieux aquatiques
        - Prévenir les inondations par les cours d'eau et les submersions marines
    - Réduire l'impact des déchets sur le territoire
        - Favoriser la mise en place de projets d'économie circulaire
        - Poursuivre les actions de réduction de déchets en partenariat avec le SYDETOM
    - Coordonner la lutte contre les espèces invasives à l'échelle du territoire
        - Observer l'évolution des espèces invasives et transmettre les informations à la DREAL, DDTM et au Parc Marin

Si certains paramètres évoqués ci-dessus ne concernent pas directement les documents de planification, se concentrent sur l'espace agri-naturel et/ou relèvent plus de l'animation / la sensibilisation territoriale, d'autres trouvent un écho dans le PLU de la commune de Port-Vendres à travers notamment la présente procédure de modification qui s'intéresse principalement aux espaces déjà urbanisés ou à urbaniser.

Citons en ce sens les évolutions en faveur :

- De la **mutation des espaces urbanisés** (rénovation du bâti, amélioration de la qualité et la durabilité du parc, réinvestissement de l'existant, densification adaptée, mixité fonctionnelle,...)
  // Création et encadrement des secteurs UAf et UAg dont mixité fonctionnelle, encouragement de la professionnalisation de l'hébergement touristique,...

- D'un **fonctionnement urbain plus efficace** passant par un **rapprochement des fonctions** (proximité, mixité, rationalisation des aménagements et des déplacements, développement des mobilités actives, réduction de l'impact des déplacements motorisés,...)

PPA et Kpark

// Création et encadrement des secteurs UAf et UAg dont mixité fonctionnelle, préservation de la diversité commerciale et valorisation des commerces de détail et de proximité en centralité, limitation des nuisances en milieu urbain,...

- De l'**accompagnement de l'adaptation au changement climatique**
  // Amélioration de l'intégration des constructions dans l'environnement / le paysage existant (sensibilité patrimoniale notamment) via l'introduction de mesures architecturales qualitatives, précision quant aux conditions d'intégration des panneaux solaires et des blocs de climatisation,...

Ainsi, les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU de Port-Vendres ne s'opposent pas aux dispositions du PCAET en vigueur et s'inscrivent en faveur d'un développement plus durable.

PPA et Kpark

5. COMPATIBILITE DES CHANGEMENTS APPORTES AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

Port-Vendres étant une commune littorale, le PLU se doit d'être compatible avec les dispositions de la loi Littoral, tout comme les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure de modification. Ces dernières sont analysées ci-dessous par rapport notamment aux principes suivants :

➔ **Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal**
L121-8 et s.

A travers la procédure de modification n°1 de son PLU, la commune de Port-Vendres ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation.
Elle se concentre principalement sur l'adaptation des règles existantes pour les zones urbanisées.
Notons toutefois que l'encadrement des zones 1AU est ajusté. Ces zones à urbaniser sont d'ores et déjà prévues dans le PLU opposable et se situent en continuité des zones urbanisées de la commune.

➔ **Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage**
L121-13 et s.

La grande majorité des espaces urbanisés et à urbaniser de la commune de Port-Vendres correspond à des espaces proches du rivage.
Certaines évolutions portées dans le cadre de la présente procédure de modification tendent à modifier les règles de gabarit des constructions et doivent donc être appréhendées au regard du principe précédemment évoqué.

Citons en ce sens :

- La création des secteurs UAf et UAq et leur encadrement avec notamment une augmentation de la hauteur possible des constructions.

  Pour rappel, la zone UA correspond au centre ancien de la commune et présente une densité importante. Afin de permettre une évolution cadrée de la centralité, deux nouveaux secteurs y sont créés. Ils sont localisés en périphérie de la place Castellane et couvrent des constructions existantes, notamment la Maison de Retraite et certains immeubles de l'avenue Castellane, présentant des hauteurs respectives importantes (20m et 18m).

PPA et Kpark

La création du secteur UAf doit notamment permettre l'élargissement de la centralité (une partie de la zone UB intègre la zone UA) et la requalification du secteur de l'ancien supermarché en introduisant une mixité fonctionnelle habitat / commerce. Cette mixité permettra :

- *De répondre au besoin de localisation d'une moyenne surface de vente alimentaire dans la centralité, accessible à pied notamment pour les habitants du centre-ville (les autres établissements étant situés à l'extérieur de la ville et nécessitant l'usage d'un véhicule motorisé) ;*
- *De réduire la vulnérabilité de la construction préexistante (surélévation, logements à l'étage, surface commerciale réduite,...).*

La création du secteur UAg doit quant à lui permettre le comblement de quelques dents creuses, mais aussi la surélévation de quelques constructions présentant une hauteur inférieure à la hauteur dominante. Ces ajustements permettront :

- *Une densification progressive présentant peu de gêne pour les constructions existantes ;*
- *Une réponse aux besoins en logements au plus près de la centralité ;*
- *L'évolution de la forme urbaine vers un ensemble cohérent.*

Afin de créer un quartier harmonieux présentant une façade urbaine cohérente et rendre possibles les objectifs précédemment évoqués, la hauteur maximale a été adaptée dans les deux sous-secteurs créés :

- *Dans le secteur UAf, la hauteur H est portée à 18m pour une parfaite intégration au regard des bâtiments existants.*
- *Dans le secteur UAg, la hauteur H est portée à 15m pour permettre aux constructions les plus basses et aux parcelles vides d'aligner leur gabarit sur à ceux des constructions existantes.*

Ainsi, la création de ces secteurs et l'augmentation associée de la hauteur possible des constructions sont susceptibles de générer une extension de l'urbanisation existante (par surélévation et/ou nouvelles constructions) mais cette dernière est :

- Limitée, puisque les évolutions :
  - Portent uniquement sur les règles de hauteur
  - Ne concernent que des secteurs, déjà bâtis, dont l'emprise est très réduite à l'échelle du territoire communal
  - Tendent uniquement à permettre une évolution cadrée d'un lieu stratégique dans le respect des échelles, rythmes et volumétries existants
- Justifiée et motivée au regard des objectifs poursuivis :
  - Démarche de requalification / réinvestissement urbain (relation ZAN)
  - Réponse aux besoins
  - Rapprochement des fonctions
  - Rationalisation des déplacements
  - Cohérence d'ensemble
  - Harmonisation et intégration des constructions

PAC Park

- La création du secteur UBe et son encadrement avec notamment une reprise de la règle relative à l'emprise au sol du règlement de lotissement dans le PLU.

  Pour rappel, situé en zone UB, le lotissement les « Portes de Vénus » dispose d'un règlement de plus de 10ans désormais caduc. Il est donc nécessaire de penser son intégration au sein du règlement du PLU.
  Aussi, un secteur UBe correspondant au périmètre de ce lotissement a été créé afin de pouvoir lui associer un encadrement adapté au sein du règlement écrit.
  Le règlement du lotissement prévoyait une emprise au sol maximum de 70%, alors que celle prévue dans la zone UB n'est que de 50%. L'emprise au sol nouvellement fixée pour le secteur UBe est ainsi portée à 70%.

  Cette évolution de l'emprise au sol constitue ainsi une actualisation / une mise en cohérence (l'intégration d'une règle qui était en vigueur lors de l'implantation des constructions existantes) et non une augmentation de l'emprise au sol possible.
  Il ne s'agit dès lors pas de permettre une extension de l'urbanisation mais d'harmoniser les dispositions réglementaires avec les constructions légalement autorisées.

- L'augmentation de la hauteur possible des constructions dans la zone 1AUb

  Pour rappel, les constructions existantes sur la partie haute du secteur de la Route stratégique (lotissement la Llose) présentent des volumes importants. Afin de faciliter leur intégration et ne pas créer de rupture typologique via les nouvelles constructions susceptibles d'être édifiées sur ce secteur, il est proposé d'augmenter les hauteurs H à 13.50m et HF à 14.50m, et de supprimer de l'orientation d'aménagement la notion de niveaux de plancher (R+1 ou R+2).

  Dans ce contexte, l'augmentation de la hauteur possible des constructions est susceptible de générer une extension de l'urbanisation existante (par surélévation et/ou nouvelles constructions) mais cette dernière est :
  - Limitée, puisque les évolutions :
    - Portent uniquement sur les règles de hauteur
    - Ne concernent qu'un secteur, déjà partiellement bâti, dont l'emprise est très réduite à l'échelle du territoire communal
    - Tendent uniquement à permettre une forme urbaine cohérente dans le respect des échelles, rythmes et volumétries existants
  - Justifiée et motivée au regard des objectifs poursuivis :
    - Prévenir les ruptures typologiques
    - Reconstituer progressivement un tissu urbain
    - Accompagner une cohérence d'ensemble
    - Assurer l'harmonisation et l'intégration des constructions (existantes et à venir)

PRA et Kpark

- L'augmentation de la hauteur possible des constructions dans la zone 1AUp

  Pour rappel, afin de permettre l'implantation d'un hôtel et au regard de la configuration du site, l'encadrement de la hauteur des constructions a été modifié avec une augmentation de la hauteur H et une absence de réglementation de la hauteur HF.

  Dans ce contexte, l'augmentation de la hauteur possible des constructions est susceptible de générer une extension de l'urbanisation existante mais cette dernière est :
  - Limitée, puisque les évolutions :
    - Portent uniquement sur les règles de hauteur
    - Ne concernent qu'un secteur spécifique dont l'emprise est très réduite à l'échelle du territoire communal et au sein duquel le CES est limité à 20% (PPR)
  - Justifiée et motivée au regard des objectifs poursuivis :
    - Accompagner l'intégration des constructions et la pérennité des activités
    - Composer avec la configuration atypique du site
    - Sécuriser les lieux

➔ **Urbanisation interdite dans la bande littorale**
L121-16 et s.

Les évolutions portées dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU de Port-Vendres ne sont pas de nature à permettre de nouvelles constructions ou installations en dehors des espaces urbanisés.
Comme évoqué précédemment, elles se concentrent principalement sur l'adaptation des règles existantes pour les zones urbanisées et à urbaniser.

➔ **Détermination des capacités d'accueil**
L121-21

Le Code de l'urbanisme précise que « pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :
1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L121-23 ;
1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côté ;
2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

PPA et Kpark

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes ».

Certaines évolutions portées dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU de Port-Vendres s'inscrivent directement dans le cadre de ce dernier paragraphe. Elles tendent en effet à permettre et accompagner la requalification / réhabilitation et/ou la densification de secteurs stratégiques comme la centralité, ainsi que l'amélioration, l'extension ou la reconstruction de constructions existantes.

➔ **Préservation des coupures d'urbanisation**
L121-22

Les évolutions portées dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU de Port-Vendres ne sont pas de nature à impacter les espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.
Comme évoqué précédemment, elles se concentrent principalement sur l'adaptation des règles existantes pour les zones urbanisées et à urbaniser.

➔ **Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques**
L121-23 et s. CU

Les espaces remarquables du littoral sont identifiés dans le plan de zonage du PLU (aplat bleu). Les évolutions portées dans le cadre de la modification N°1 du PLU de Port-Vendres ne sont pas de nature à remettre en cause le principe d'inconstructibilité qui s'y applique. Comme évoqué précédemment, elles se concentrent principalement sur des ajustements règlementaires au sein des zones déjà urbanisées (hors espaces remarquables du littoral).

Ainsi, il résulte de ce qui précède que les évolutions portées dans le cadre de la présente modification sont compatibles avec les dispositions de la loi Littoral.

PPA et Kpark

6. COMPATIBILITE DES CHANGEMENTS APPORTES AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI MONTAGNE

Port-Vendres étant une commune de montagne, les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU doivent être compatibles avec les dispositions de la loi Montagne, notamment :

➔ Principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante
L122-5 et s.

A travers la procédure de modification n°1 de son PLU, la commune de Port-Vendres ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation.
Elle se concentre principalement sur l'adaptation des règles existantes pour les zones urbanisées.
Notons toutefois que l'encadrement des zones 1AU est ajusté. Ces zones à urbaniser sont d'ores et déjà prévues dans le PLU opposable et se situent en continuité de l'urbanisation existante.

➔ Capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation compatible avec la préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques et avec la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières
L122-8 et s.

Les évolutions portées dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU de Port-Vendres ne sont pas de nature à impacter la préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques et des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, puisqu'elles se concentrent principalement sur l'adaptation des règles existantes pour les zones urbanisées et à urbaniser (permettre et accompagner la requalification / réhabilitation et/ou la densification de secteurs stratégiques comme la centralité, ainsi que l'amélioration, l'extension ou la reconstruction de constructions existantes).

➔ Développement touristique et unités touristiques nouvelles
L122-15 et s.

Le contenu de la modification n°1 du PLU de Port-Vendres ne concerne pas d'unité touristique nouvelle.

Ainsi, il résulte de ce qui précède que les évolutions portées dans le cadre de la présente modification sont compatibles avec les dispositions de la loi Montagne.

PRAETORIAN

7. COMPATIBILITE DES CHANGEMENTS APPORTES AVEC LE SRADDET

La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles dite loi « MAPTAM » ainsi que la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi « NOTRe » ont redessiné en profondeur les contours d'une nouvelle organisation territoriale de la France basée sur des régions de taille européenne et des métropoles fortes au statut revisité. Si cette recomposition élargit les périmètres des Régions, elle les consacre dans le même temps comme l'échelon responsable du développement économique et de l'aménagement du territoire. Pour chacun de ces deux domaines, la loi NOTRe dote chaque Région d'un document structurant : le schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

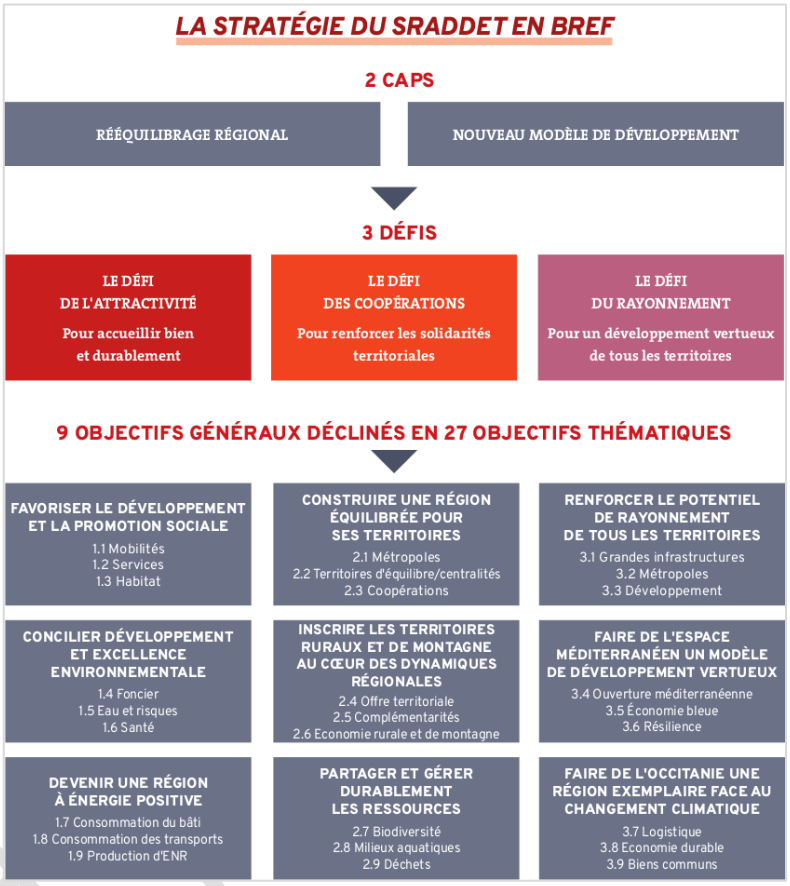
Le SRADDET de la Région Occitanie a été adopté le 30 juin 2022.
Le SRADDET a absorbé l'ancien SRCAE – Schéma Région Climat Air Energie et répond aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économies d'énergie, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.
Le SRADDET incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.
Le SRADDET fixe les priorités régionales en termes d'équilibre territorial et de désenclavement des territoires ruraux, d'implantation d'infrastructures, d'habitat, de transports et d'intermodalité, d'énergie, de biodiversité ou encore de lutte contre le changement climatique.

Ce projet d'avenir s'articule autour de deux caps stratégiques pour le devenir du territoire :

- Un rééquilibrage régional pour renforcer l'égalité des territoires :
  Dans un contexte de forte attractivité démographique, le rééquilibrage suppose d'une part de limiter la surconcentration dans les métropoles en engageant le desserrement des cœurs métropolitains et d'autre part de valoriser le potentiel de développement de tous les territoires, le tout en portant une attention particulière à la sobriété foncière (privilégier l'accueil dans les territoires d'équilibre et les centres-bourgs). Ce rééquilibrage doit être opéré en termes d'accueil et d'habitat mais aussi en termes de services publics et d'activités.

- Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique :
  L'ambition de rééquilibrage ne sera pérenne que si la Région et les territoires parviennent dans le même temps à répondre à l'urgence climatique, en favorisant un nouveau modèle de développement, plus résilient.
  C'est pourquoi le SRADDET porte des orientations fortes en termes de sobriété foncière, de qualité urbaine, de préservation et de valorisation des ressources, de transition énergétique et de gestion des risques.

Le fascicule de règles, volet réglementaire du SRADDET, se décline autour de deux grands caps régionaux et trois défis.



Le SRADDET a donc un volet prescriptif composé des règles suivantes :

A l'instar du SRADDET, la commune de Port-Vendres s'oriente notamment vers une démarche de sobriété foncière, un renforcement de la qualité urbaine, une adaptation de l'offre en logements par rapport aux besoins, une diversification des modes de déplacements, une préservation et une valorisation des ressources, un accompagnement de la transition énergétique, une gestion appropriée des risques,...
Cela ressort de certains éléments constitutifs de la présente procédure de modification. Citons en ce sens les évolutions en faveur :

- De la **mutation des espaces urbanisés** (rénovation du bâti, amélioration de la qualité et la durabilité du parc, réinvestissement de l'existant, densification adaptée, mixité fonctionnelle,...)
  // Création et encadrement des secteurs UAf et UAg dont mixité fonctionnelle, encouragement de la professionnalisation de l'hébergement touristique,...

- D'un **fonctionnement urbain plus efficace** passant par un **rapprochement des fonctions** (proximité, mixité, rationalisation des aménagements et des déplacements, développement des mobilités actives, réduction de l'impact des déplacements motorisés,...)
  // Création et encadrement des secteurs UAf et UAg dont mixité fonctionnelle, préservation de la diversité commerciale et valorisation des commerces de détail et de proximité en centralité, limitation des nuisances en milieu urbain,...

- De l'**accompagnement de l'adaptation au changement climatique**
  // Amélioration de l'intégration des constructions dans l'environnement / le paysage existant (sensibilité patrimoniale notamment) via l'introduction de mesures architecturales qualitatives, précision quant aux conditions d'intégration des panneaux solaires et des blocs de climatisation,...

Ainsi, les changements portés dans le cadre de la modification N°1 du PLU de Port-Vendres s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les dispositions du SRADDET Occitanie.

PRAETKPARK

8. COMPATIBILITE DES CHANGEMENTS APPORTES AVEC LE SDAGE

Les SDAGE fixent pour chaque bassin versant les orientations fondamentales d'une **gestion équilibrée de la ressource en eau**. Ils constituent l'outil de mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau.

Le territoire de la commune de Port-Vendres est concerné par le **SDAGE « Rhône-Méditerranée »** qui est entré en vigueur le 18 mars 2022 pour la période 2022-2027.

Il traduit concrètement la Directive Cadre sur l'Eau et détermine les objectifs de qualité (bon état, bon potentiel écologique, etc.) que devront atteindre les « masses d'eau » (rivières, lacs, eaux souterraines, mer, etc.).

Il définit également les orientations fondamentales à retenir pour atteindre ces objectifs et est accompagné d'un programme de mesures à mettre en œuvre.

Les 9 orientations fondamentales du SDAGE 2022 en vigueur sont les suivantes :

- OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF 3 Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- OF 4 Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- OF 7 Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le SDAGE incite à l'amélioration de la gestion et de la prévention des risques de toute nature (pollution accidentelle, inondation, etc.) en investissant dans la connaissance et le suivi et en évitant systématiquement de générer de nouvelles situations à risque.

Les évolutions engagées dans le cadre de la procédure de modification N°1 du PLU de Port-Vendres se concentrent sur les espaces déjà urbanisés ou à urbaniser. Il s'agit principalement d'ajuster les règles en vigueur afin d'améliorer le fonctionnement communal global.

PA et Kpark

Cela n'est pas de nature à impacter la ressource en eau (qualitativement et quantitativement) et/ou à aggraver les risques. Notons toutefois que certaines mesures s'inscrivent dans une démarche :

- De **rationalisation des ressources**
  Accompagnement de la mutation des espaces urbanisés (rénovation du bâti, amélioration de la qualité et la durabilité du parc, réinvestissement de l'existant, densification adaptée, mixité fonctionnelle,...), organisation d'un fonctionnement urbain plus efficace et d'un rapprochement des fonctions (proximité, mixité, rationalisation des aménagements et des déplacements, développement des mobilités actives, réduction de l'impact des déplacements motorisés,...),...

- D'**adaptation au changement climatique**
  Amélioration de l'intégration des constructions dans l'environnement / le paysage existant (sensibilité patrimoniale notamment) via l'introduction de mesures architecturales qualitatives, précision quant aux conditions d'intégration des panneaux solaires et des blocs de climatisation,...

- De **lutte contre les nuisances / pollutions**
  Limitation des nuisances en milieu urbain (densification ponctuelle respectant la continuité avec l'existant, interdiction des caves de vinification, encadrement de l'intégration des ouvrages techniques,...),...

Dans ce contexte, la procédure de modification N°1 du PLU de Port-Vendres s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les dispositions du SDAGE.

PPA et Kpark

9. COMPATIBILITE DES CHANGEMENTS APPORTES AVEC LE SAGE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document de planification qui permet de gérer l'eau au sens large. L'objectif est de satisfaire les usages de l'homme et les activités tout en protégeant la ressource en eau et les milieux aquatiques dans une vision d'ensemble et à long terme.

Le SAGE traite de toutes les thématiques de l'eau :

- Equilibre quantitatif pour satisfaire les usages et les milieux
- Restauration des cours d'eau et des milieux aquatiques
- Amélioration de la qualité de l'eau
- Prévention des inondations
- ...

Le périmètre du SAGE Tech-Albères a été fixé par arrêté préfectoral en 2007. Il correspond au bassin versant du Tech et aux bassins versants des fleuves côtiers des Albères.

Le SAGE Tech-Albères a été approuvé le 29 décembre 2017.

Il est composé de deux documents principaux :

- Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) qui contient 70 dispositions correspondant aux mesures du SAGE et classées en 5 catégories :
    - Atteindre un équilibre quantitatif durable garantissant la pérennité des usages et les besoins des milieux aquatiques
    - Restaurer ou préserver le bon fonctionnement des milieux aquatiques et humides en intégrant les usages
    - Préserver voire restaurer la qualité de l'eau pour protéger la santé et la biodiversité aquatique
    - Développer une stratégie de gestion intégrée du risque d'inondation pour répondre aux impératifs de sécurité en veillant au bon fonctionnement des milieux
    - Adapter la gouvernance pour permettre aux acteurs locaux de mieux répondre aux enjeux du bassin

- Le Règlement qui contient 2 règles portant sur :
    - La limitation des prélèvements dans le Tech
    - L'interdiction de destruction des zones humides

PPA et Kpark

Comme évoqué précédemment, les évolutions engagées dans le cadre de la procédure de modification N°1 du PLU de Port-Vendres se concentrent sur les espaces déjà urbanisés ou à urbaniser. Il s'agit principalement d'ajuster les règles en vigueur afin d'améliorer le fonctionnement communal global.

Cela n'est pas de nature à interférer dans la gestion de l'eau au sens large, à influer sur les prélèvements dans le Tech ou à impacter des zones humides.

Dans ce contexte, la procédure de modification N°1 du PLU de Port-Vendres s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les dispositions du SAGE.

PPA et Kpark

10. COMPATIBILITE DES CHANGEMENTS APPORTES AVEC LE PGRI

La commune de Port-Vendres est concernée par le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRi) Rhône Méditerranée 2022-2027, dont les objectifs sont les suivants :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation :
  - *Améliorer la connaissance de la vulnérabilité du territoire*
  - *Réduire la vulnérabilité des territoires*
  - *Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques d'inondations*
- Augmenter la sécurité des populations exposées en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
  - *Agir sur les capacités d'écoulement*
  - *Prendre en compte les risques torrentiels*
  - *Prendre en compte l'érosion côtière du littoral*
  - *Assurer la performance des systèmes de protection*
- Améliorer la résilience des territoires exposés
  - *Agir sur la surveillance et la prévision*
  - *Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations*
  - *Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information*
- Organiser les acteurs et les compétences
  - *Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques*
  - *Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection*
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation
  - *Développer la connaissance sur les risques d'inondation*
  - *Améliorer le partage de la connaissance*

En l'espèce, les évolutions portées dans le cadre de la présente modification du PLU de Port-Vendres constituent uniquement des ajustements aux dispositions réglementaires existantes dans les zones urbanisées ou à urbaniser (aspect architectural et hauteur des constructions, gestion du stationnement, limitation des nuisances en milieu urbain,...). Elles ne sont dès lors pas de nature à augmenter la vulnérabilité du territoire et de ses habitants.
Notons par ailleurs que les règlementations spécifiques liées au risque inondation et applicables sur le territoire communal se surimposent au document d'urbanisme.

Ainsi, les évolutions portées dans le cadre de la présente modification ne sont pas de nature à s'opposer aux dispositions du PGRi.

PAGE Park

11. COMPATIBILITE DES CHANGEMENTS APPORTES AVEC LE DSF

La Stratégie de Façade Maritime Méditerranée, prenant corps dans le Document Stratégique de Façade (DSF) adopté en 2019 (puis modifié en 2022), permet de fixer les objectifs et les principes d'une conciliation du développement économique des activités maritimes et du respect du milieu marin.

Elle établit une situation de l'existant pour chacune des activités maritimes de la façade et dresse le bilan de l'état écologique des eaux marines en Méditerranée. Elle précise les enjeux pour la façade et définit une vision de son avenir souhaité à l'horizon 2030.
Elle développe enfin une planification concrète et inédite des espaces maritimes, fixant pour chacune des trente zones identifiées des objectifs stratégiques à atteindre :

- Objectifs environnementaux
  - Liés à la **préservation des habitats marins et des espèces marines**
    - Maintenir ou rétablir la biodiversité et le fonctionnement des écosystèmes des fonds côtiers
    - Maintenir un bon état de conservation des habitats profonds des canyons sous-marins
    - Préserver la ressource halieutique du plateau du Golfe du Lion et des zones côtières
    - Maintenir ou rétablir les populations de mammifères marins et tortues dans un bon état de conservation
    - Garantir les potentialités d'accueil du milieu marin pour les oiseaux : alimentation, repos, reproduction, déplacements
  - Liés à la **réduction des pressions**
    - Réduire les apports à la mer de contaminants bactériologiques, chimiques et atmosphériques des bassins versants
    - Réduire les apports et la présence de déchets dans les eaux marines
    - Réduire les rejets d'hydrocarbures et d'autres polluants en mer
    - Réduire le risque d'introduction et de développement d'espèces nouvelles et non indigènes envahissantes
    - Réduire les sources sonores sous-marines

- Objectifs socio-économiques
  - Liés aux **activités économiques maritimes et littorales**
    - Développer les énergies marines renouvelables en Méditerranée
    - Contribuer à un système de transport maritime durable et compétitif, reposant sur des ports complémentaires
    - Soutenir une pêche durable, efficace dans l'utilisation des ressources et innovante
    - Soutenir une aquaculture durable, efficace dans l'utilisation des ressources, innovante et compétitive

PAC Kpark

- Structurer des filières compétitives et complémentaires d'opérateurs de travaux publics, d'activités sous-marines et d'ingénierie écologique
- Accompagner et soutenir les industries nautiques et navales
- Accompagner le développement des activités de loisirs, des sports nautiques et subaquatiques et de la plaisance dans le respect des enjeux environnementaux et des autres activités
- Accompagner l'économie du tourisme dans le respect des enjeux environnementaux et des autres activités

- Transversaux
  - Protéger, préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine (littoral, maritime, subaquatique, historique,…) méditerranéen
  - Concilier le principe de libre accès avec le besoin foncier des activités maritimes et littorales
  - Développer l'attractivité, la qualification et la variété des emplois de l'économie maritime et littorale
  - Accompagner les acteurs de l'économie maritime et l'ensemble des usagers de la mer dans la transition écologique, énergétique et numérique
  - Anticiper et gérer les risques littoraux

Les éléments suivants sont précisés pour le « Périmètre du Parc naturel marin du Golfe du Lion », au sein duquel est intégrée la commune de Port-Vendres : préservation de la biodiversité marine côtière, du plateau et des habitats profonds, mise en valeur des patrimoines naturel et culturel, développement durable des usages traditionnels (pêche professionnelle et récréative, activité de tourisme et de loisirs) et émergents (éolien flottant,…), en maîtrisant les pressions cumulées prioritairement en zone côtière.

En l'espèce, les évolutions portées dans le cadre de la présente modification du PLU de Port-Vendres constituent uniquement des ajustements aux dispositions réglementaires existantes dans les zones urbanisées ou à urbaniser (aspect architectural et hauteur des constructions, gestion du stationnement, limitation des nuisances en milieu urbain,…). Elles ne sont dès lors pas de nature à influer sur la conciliation entre le développement économique des activités maritimes et le respect du milieu marin.
Notons toutefois que les ajustements tendant à l'amélioration de l'intégration des constructions dans l'environnement / le paysage existant (sensibilité patrimoniale notamment) via l'introduction / la précision de mesures architecturales qualitatives et l'appui au « sur mesure » apprécié au cas par cas par l'Architecte des Bâtiments de France, peuvent s'inscrire en continuité de l'objectif relatif à la protection, la préservation et la mise en valeur des paysages et du patrimoine (littoral, maritime , subaquatique, historique,…) méditerranéen du DSF.

Ainsi, les évolutions portées dans le cadre de la présente modification ne sont pas de nature à s'opposer aux dispositions du DSF.

PRA et Kpark

12. COMPATIBILITE DES CHANGEMENTS APPORTES AVEC LE SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Languedoc-Roussillon est abrogé depuis l'approbation du SRADDET Occitanie 2040, qui intègre les deux anciens SRCE des régions Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées.

PPA et Kpark

VILLE DE
PORT-VENDRES
Portus Veneris

COGEAM
Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr