



# Commune de Port-Vendres

## Plan Local d'Urbanisme

### Modification simplifiée N° 10

#### Notice de présentation

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

SEPTEMBRE 2023

P.O.S. partiel Nord : approuvé le 10.07.1981	P.O.S. partiel Sud : approuvé le 10.07.1981	P.L.U. approuvé 25.09.2012	
Révision partielle N° 2 : 28.03.2002	Révision	Révision	Modification
Révision simplifiée N° 1 : 30.12.2009	Révision simplifiée		
Modification N° 3 : 14.04.2010 N° 4 : 22.09.2011  Modification simplifiée N° 1 : 30.03.2011	Modification N° 1 : 18.11.1983 N° 2 : 13.06.1985 N° 3 : 28.05.1986 N° 4 : 13.02.1987 N° 5 : 15.06.1988 N° 6 : 19.03.1998 N° 7 : 28.03.2001	Révision allégée N° 1 : 15.12.2021	
	Mise à jour N° 1 : 17.09.2006 N° 2 : 02.11.2006 N° 3 : 11.04.2007	Mise à jour	Modification simplifiée N° 1 : 11.03.2015 N° 2 : 16.07.2015 N° 3 : 22.10.2015 N° 4 : 17.03.2016 N° 5 : 15.03.2017 N° 6 : 12.04.2018 N° 7 : 04.07.2019 N° 8 : 02.03.2021 N° 9 : 15.12.2021

**Commune de PORT- VENDRES**

**Plan Local d'Urbanisme**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°10**

**Sommaire**

1 - Introduction .....	- 3 -
2 - Objet de la modification simplifiée n°10 et détails point par point.....	- 4 -
4 - Les points de modification : .....	- 5 -
5 - Note d'incidence sur les sites Natura 2000.....	- 17 -
6 - Le projet de modification : impacts sur le dossier du P.L.U. en vigueur .....	- 18 -

# Commune de PORT- VENDRES

## Plan Local d'Urbanisme

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°10

## 1 - Introduction

La présente modification est la dixième modification simplifiée du P.L.U. depuis son approbation le 25 septembre 2012.

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

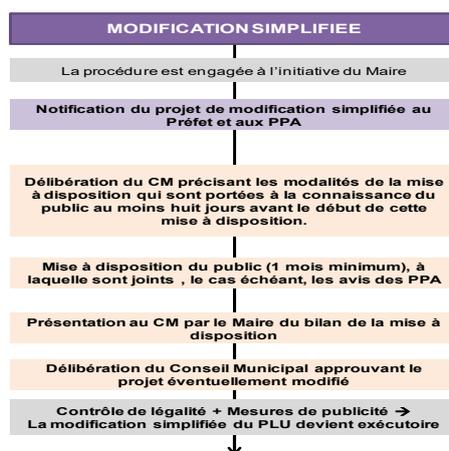
La procédure de modification simplifiée du PLU prévue aux articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme est utilisée dans la mesure où les modifications apportées au dossier :

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

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

### Mise à disposition du public

Pour que chacun puisse être informé et s'exprimer sur le projet de modification simplifiée, un dossier de présentation est mis à disposition du public pendant 1 mois, **du lundi 4 septembre 2023 à 9 heures au vendredi 17 novembre 2023 à 17 heures**, avant la décision du Conseil Municipal. Cette mise à disposition est organisée par la Commune.



## 2 - Objet de la modification simplifiée n°10 et détails point par point

La modification simplifiée n° 10 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) engagée par la Commune de PORT-VENDRES prévoit des modifications du règlement.

Ainsi, par arrêté « URBA n° 14/2023 » du 22 août 2023, Monsieur le Maire a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée n°10 du PLU de Port-Vendres en vue de satisfaire aux objectifs suivants :

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

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

#### **RÈGLEMENT**

##### **Dispositions générales**

Créer un secteur UAf, un secteur UAg et un secteur UBe

##### **Zone UA**

Rappel du rapport de présentation :

Créer un secteur UAf et un secteur UAg.

Article 2 :

Ne pas limiter l'implantation des aires de stationnement au secteur UAb

Article 10 :

Définir la hauteur H du secteur UAf à 18 m et du secteur UAg à 15 m

Article 11 :

Supprimer la phrase autorisant les constructions architecturales contemporaines et préciser que les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement existant afin de conserver les perspectives urbaines.

##### **Zones UA, UB, UC :**

Article 2 :

Interdire les caves de vinification

Supprimer la superficie maximale des commerces

Article 11 :

Préciser les conditions d'intégration des panneaux solaires et des blocs de climatisations

Préciser la notion de « crevé de toiture »

Supprimer la condition pour les toitures terrasses de ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique afin de laisser le projet à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France

Article 12 :

Ne pas réglementer le stationnement pour les constructions à vocation d'hébergement touristique et commerciales

##### **Zone UB**

Rappel du rapport de présentation :

Créer un secteur UBe.

Article 9 :

Augmenter l'emprise au sol des constructions à 70% de la superficie du terrain

Article 11

Supprimer la référence au nuancier figurant en annexe du règlement pour les façades

## **Zone UC**

### Article 11 :

Supprimer la phrase autorisant les constructions architecturales contemporaines et préciser que les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement existant afin de conserver les perspectives urbaines.

Supprimer le paragraphe 2.6 portant sur la verticalité des ouvertures, la proportion des ouvertures et les expressions architecturales contemporaines

Préciser que les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

## **Zone UD**

### Article 11

Ne pas réglementer la nature des toitures.

## **Zone UE**

### Article 2 :

Interdire les logements de fonction.

## **Zone 1AU**

### Article 2 :

Interdire les caves de vinification

### Article 11 :

Autoriser les toitures terrasse non accessibles en zone 1AUe

Supprimer « En cas d'impossibilité d'installation de volets battants »

Supprimer la référence au nuancier figurant en annexe du règlement pour les façades

## **1AUb**

### Article 10 :

Augmenter la hauteur H à 13,5 m et la hauteur HF à 14,5 m

### Article 11 :

Permettre les toitures terrasses sur la totalité de la toiture

## **1AUc**

### Article 2

Autoriser les activités commerciales, de restauration, touristiques, culturelles

### Article 10

Augmenter la hauteur H à 12 m

Ne pas réglementer la hauteur HF

### Article 12

Ne pas réglementer le stationnement

## **Zone A**

### Article 2 :

Supprimer le mot « restaurant » dans la définition des activités de restauration

## **Zone N**

### Article 2 :

Autoriser les activités commerciales et d'hébergement hôtelier en secteur Nr

### Article 10 :

Augmenter 12 mètres dans le secteur Nr

### Article 12 :

Ne pas réglementer le stationnement

## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### **1AUb**

Supprimer les notions R+1 et R+2

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

### 3- Les points de modification :

## MODIFICATION DU RÈGLEMENT

### 1) Dispositions Générales

Article 3 : créer un secteur UAf, un secteur UA<sub>g</sub> et un secteur UBe

### 2) Zone UA

Rappel du rapport de présentation :

Créer un secteur UAf et un secteur UA<sub>g</sub>.

Article 2 :

Interdire les caves de vinification

Supprimer la superficie maximale des commerces

Ne pas limiter l'implantation des aires de stationnement au secteur UA<sub>b</sub>

Article 10 :

Définir la hauteur H du secteur UAf à 18 m et du secteur UA<sub>g</sub> à 15 m

Article 11 :

Supprimer la phrase autorisant les constructions architecturales contemporaines et préciser que les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement existant afin de conserver les perspectives urbaines.

Préciser les conditions d'intégration des panneaux solaires et des blocs de climatisations

Préciser la notion de « crevée de toiture »

Supprimer la condition pour les toitures terrasses de ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique afin de laisser le projet à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France

Article 12 :

Ne pas réglementer le stationnement pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et commerciales.

### Motivation :

La zone UA correspond au centre ancien de la Commune avec une densité importante. Il est proposé de créer deux secteurs pour permettre de conserver une forme urbaine cohérente. Ces secteurs se trouvent en périphérie de la place Castellane et couvre des constructions existantes, notamment la Maison de Retraite et certains immeubles de l'avenue Castellane, qui présentent des hauteurs respectives importantes (20 m et 18 m).

Afin de créer un quartier harmonieux présentant une façade urbaine cohérente et permettre notamment la reconstruction d'une moyenne surface de vente alimentaire en centre-ville, il sera également proposé de définir la hauteur du secteur UAf à 18 m pour une parfaite intégration au regard des bâtiments existants. Il est également proposé de définir la hauteur du secteur UA<sub>g</sub> à 13 m afin d'augmenter la densité des constructions riveraines de l'avenue Castellane.

La commune ne souhaite pas limiter la création d'aire de stationnements au secteur UA<sub>b</sub>, il est donc nécessaire de supprimer cette restriction.

En zone UB, il est proposé de créer un secteur UBe pour couvrir le périmètre du lotissement les Portes de Vénus et porter à 70% l'emprise au sol car le lotissement dépasse déjà les 50% autorisés par le PLU.

D'autre part, afin de faciliter l'implantation de commerces, il est nécessaire de supprimer la limitation de surface (400 m<sup>2</sup>). Il est également proposé de ne pas réglementer le stationnement pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier.

Au regard des nuisances que cela engendre en milieu urbain, il est nécessaire d'interdire les caves de vinification de moins de 500 hl jusqu'alors autorisées par le règlement.

Les changements climatiques et l'évolution du coût de l'énergie ont fait se développer l'installation de panneaux photovoltaïques et de blocs de climatisation ces derniers mois. La commune étant classée en Site Patrimonial Remarquable, il convient d'apporter une attention particulière à l'intégration de ces ouvrages techniques.

De plus, la ville de Port-Vendres étant construite en amphithéâtre autour de son port, les toitures sont toujours visibles depuis l'espace public (axes hauts de la commune), il est donc proposé de supprimer cette obligation pour les toitures terrasses afin de laisser les projets à l'appréciation au cas par cas de l'Architecte des Bâtiments de France.

Enfin, il convient de préciser la notion de crevée de toiture.

Création de deux sous-secteurs

**ZONAGE AVANT MODIFICATION**



**ZONAGE APRES MODIFICATION**



Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>DISPOSITIONS GENERALES</b>  <b>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b>  Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :</p> <p><b>Zones urbaines :</b>  Les zones urbaines dites « zones U », qui font l'objet des chapitres du titre II, sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone UA avec cinq secteurs : UAa, UAb, UAc, UAd et UAe.</li> <li>- La zone UB avec quatre secteurs : UBa, UBb, UBc et UBd.</li> <li>- La zone UC avec six secteurs : UCa, UCb, UCc, UCd, UCe et UCf.</li> <li>- La zone UD.</li> <li>- La zone UE avec un secteur UEv.</li> </ul> <p><b>Zones à urbaniser :</b>  Les zones à urbaniser dites « zones AU », qui font l'objet des chapitres du titre III sont :</p> <p>La zone 1AU avec quatre secteurs : 1AUb, 1AUe, 1AUp et 1AUt</p> <p><b>Zone agricole :</b>  La zone agricole dite « zone A » fait l'objet du chapitre I du titre IV.</p> <p><b>Zone naturelle :</b>  La zone naturelle et forestière dite « zones N » fait l'objet du chapitre I du titre V et comporte neuf secteurs : Nan, Nb, Nc, Nd, Ne, Nh, NL, Np et Nr.</p>	<p><b>DISPOSITIONS GENERALES</b>  <b>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b>  Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :</p> <p><b>Zones urbaines :</b>  Les zones urbaines dites « zones U », qui font l'objet des chapitres du titre II, sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone UA avec <b>six</b> secteurs : UAa, UAb, UAc, UAd, UAe, <b>UAF et UAg.</b></li> <li>- La zone UB avec <b>cinq</b> secteurs : UBa, UBb, UBc, UBd <b>et UBe.</b></li> <li>- La zone UC avec six secteurs : UCa, UCb, UCc, UCd, UCe et UCf.</li> <li>- La zone UD.</li> <li>- La zone UE avec un secteur UEv.</li> </ul> <p><b>Zones à urbaniser :</b>  Les zones à urbaniser dites « zones AU », qui font l'objet des chapitres du titre III sont :</p> <p>La zone 1AU avec quatre secteurs : 1AUb, 1AUe, 1AUp et 1AUt</p> <p><b>Zone agricole :</b>  La zone agricole dite « zone A » fait l'objet du chapitre I du titre IV.</p> <p><b>Zone naturelle :</b>  La zone naturelle et forestière dite « zones N » fait l'objet du chapitre I du titre V et comporte neuf secteurs : Nan, Nb, Nc, Nd, Ne, Nh, NL, Np et Nr.</p>
<p><b>ZONE UA</b></p> <p><b>ARTICLE 1 UA -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UA2.</li> <li>2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°1 du présent règlement.</li> <li>3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.</li> <li>4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.</li> <li>5. (...)</li> </ol> <p><b>ARTICLE 2 – UA - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES</b></p>	<p><b>ZONE UA</b></p> <p><b>ARTICLE 1 UA -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UA2.</li> <li>2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°1 du présent règlement.</li> <li>3. <b>Les caves de vinification d'une production annuelle inférieure à 500 hl</b></li> <li>4. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.</li> <li>5. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.</li> <li>6. (...)</li> </ol> <p><b>ARTICLE 2 – UA - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES</b></p>

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :  
- à une utilisation de chauffage ou de climatisation,  
- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

(...)

4. Les caves de vinification d'une production annuelle inférieure à 500 hl à l'ensemble des conditions suivantes :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
- respect des dispositions du règlement sanitaire départemental.

5. En secteur UAb, les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles de contenir au moins dix véhicules sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconfort pour la commodité du voisinage.

6. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une surface de plancher de 12 m<sup>2</sup>.

7. Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 400 m<sup>2</sup>.

(...)

## ARTICLE 10 – UA - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur absolue (sauf rue Arago, entre l'église et la limite avec la zone UC) :

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

La hauteur H est fixée à un maximum de

- 11 mètres en zone UA et en secteur UAb.
- 9 mètres en secteurs UAa et UAd.
- 6 mètres en secteurs UAc et UAe.

La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

(...)

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :  
- à une utilisation de chauffage ou de climatisation,  
- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

(...)

~~4. Les caves de vinification d'une production annuelle inférieure à 500 hl à l'ensemble des conditions suivantes :~~

- ~~- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;~~
- ~~- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;~~
- ~~- respect des dispositions du règlement sanitaire départemental.~~

~~5. En secteur UAb, Les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles de contenir au moins dix véhicules sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconfort pour la commodité du voisinage.~~

~~6. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une surface de plancher de 12 m<sup>2</sup>.~~

~~7. Les constructions à usage d'activités commerciales sans restriction de surface de plancher, et les constructions à usage d'activités artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 400 m<sup>2</sup>.~~

(...)

## ARTICLE 10 – UA - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur absolue (sauf rue Arago, entre l'église et la limite avec la zone UC) :

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

La hauteur H est fixée à un maximum de

- 11 mètres en zone UA et en secteur UAb.
- 9 mètres en secteurs UAa et UAd.
- 6 mètres en secteurs UAc et UAe.

~~- 18 mètres en secteur UAf~~

~~- 15 mètres en secteur UAg~~

La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

(...)

## ARTICLE 11 - UA - ASPECT EXTÉRIEUR

### 1. Dispositions générales :

(...)

### 2. Dispositions particulières :

#### 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

#### 2.2. Echelle et ordonnancement :

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Néanmoins pour les opérations de restructuration de bâtiments existants et les constructions neuves, une expression architecturale contemporaine peut être admise pour la composition des façades.

(...)

#### 2.8. Toitures :

(...)

2.8.4. Les ouvertures en terrasses sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale d'un mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de la surface totale du pan de toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique.

(...)

#### 2.12. Eléments techniques :

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- Les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale.
- Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
- Les balustres en guise de garde-

## ARTICLE 11 - UA - ASPECT EXTÉRIEUR

### 1. Dispositions générales :

(...)

### 2. Dispositions particulières :

#### 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

#### 2.2. Echelle et ordonnancement :

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Elles doivent s'intégrer dans l'environnement existant afin de conserver les perspectives urbaines.

~~Néanmoins pour les opérations de restructuration de bâtiments existants et les constructions neuves, une expression architecturale contemporaine peut être admise pour la composition des façades.~~

(...)

#### 2.8. Toitures :

(...)

2.8.4. Les ouvertures en terrasses (crevé de toiture) sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale d'un mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de la surface totale du pan de toiture ~~et ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique~~

(...)

#### 2.12. Eléments techniques :

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- Les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale. Ils ~~doivent être intégrés dans la toiture ou de couleur rouge en surimposition~~
- Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale

corps sont interdites.

(...)

## ARTICLE 12 – UA - STATIONNEMENT DE

### 1. Dispositions générales :

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 10 des dispositions générales.

### 2. Normes de stationnement :

(...)

2.2.2. Constructions à vocation d'hébergement hôtelier : 1 place automobile par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

2.2.3. Pour les constructions destinées aux équipements scolaires : 2 places automobile par classes et 1 place deux roues pour 12 personnes (dans les établissements d'enseignement secondaire et supérieur uniquement dans ce dernier cas).

d'ensemble de la construction, encastrés dans la façade ou posés sur une terrasse ou un balcon et recouverts d'un cache.

- Les balustres en guise de garde-corps sont interdites.

(...)

## ARTICLE 12 – UA - STATIONNEMENT DE

### 1. Dispositions générales :

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 10 des dispositions générales.

### 2. Normes de stationnement :

(...)

2.2.2. Constructions à vocation d'hébergement hôtelier : ~~1 place automobile par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher non réglementées ;~~

2.2.3. Pour les constructions destinées aux équipements scolaires : 2 places automobile par classes et 1 place deux roues pour 12 personnes (dans les établissements d'enseignement secondaire et supérieur uniquement dans ce dernier cas).

### 3) Zone UB:

Rappel du rapport de présentation :

Créer un secteur UBe

Article 2 :

Interdire les caves de vinification

Supprimer la superficie maximale des commerces

Article 9 :

Augmenter l'emprise au sol des constructions à 70% de la surface du terrain en secteur UBe

Article 11 :

Préciser les conditions d'intégration des blocs de climatisations et des panneaux solaires

Préciser la notion de « crevé de toiture »

Supprimer la condition pour les toitures terrasses de pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique afin de laisser le projet à l'appréciation de l'ABF

Supprimer la référence au nuancier figurant en annexe du règlement pour les façades

Article 12 :

Ne pas réglementer le stationnement pour les constructions à vocation d'hébergement touristique et les commerces

#### **Motivation :**

Au regard des nuisances que cela engendre en milieu urbain, il est nécessaire d'interdire les caves de vinification de moins de 500 hl jusqu'alors autorisées par le règlement.

Les changements climatiques et l'évolution du coût de l'énergie ont fait se développer l'installation de panneaux photovoltaïques et des blocs de climatisation ces derniers mois. La commune étant classée en Site Patrimonial Remarquable, il convient d'apporter une attention particulière à l'intégration de ces ouvrages techniques.

D'autre part, il convient de préciser la notion de crevé de toiture.

De plus, la ville de Port-Vendres étant construite en amphithéâtre autour de son port, les toitures sont toujours visibles depuis l'espace public (axes hauts de la commune), il est donc proposé de supprimer cette obligation pour les toitures terrasses afin de laisser les projets à l'appréciation au cas par cas de l'Architecte des Bâtiments de France.

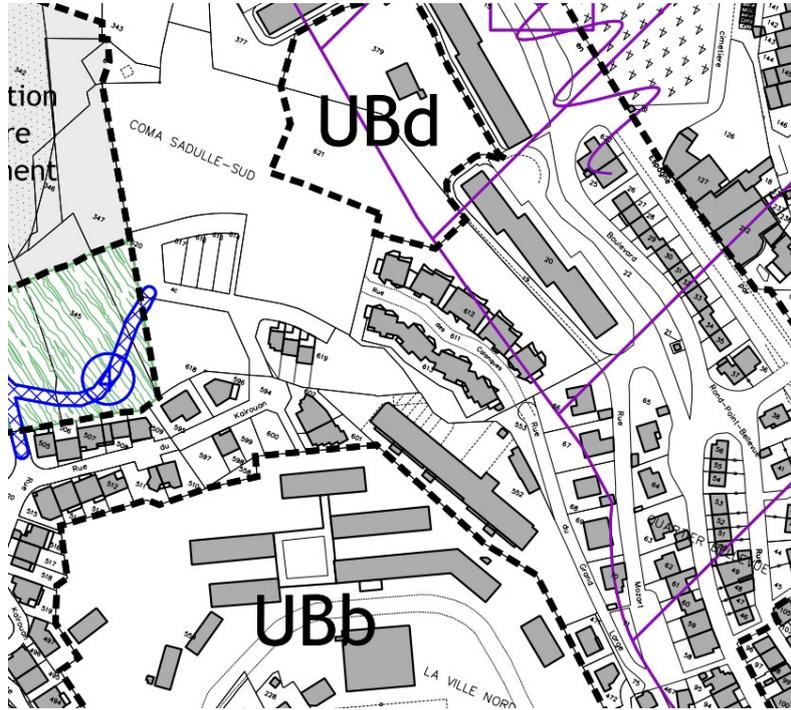
D'autre part, en zone UB le lotissement Les Portes de Vénus ayant plus de 10 ans ce sont les règles du PLU qui s'appliquent et non plus celles du règlement du lotissement. Or, ce dernier attribuait une emprise au sol à la parcelle qui dépasse largement l'emprise au sol autorisée dans le PLU à savoir 50%. Il est donc proposé de créer un secteur UBe couvrant le périmètre dudit lotissement, d'étendre l'emprise au sol et de la porter à 70 %.

Il convient également de supprimer la référence au nuancier figurant en annexe qui a été supprimé par la modification simplifiée n°1 approuvée le 11 mars 2015.

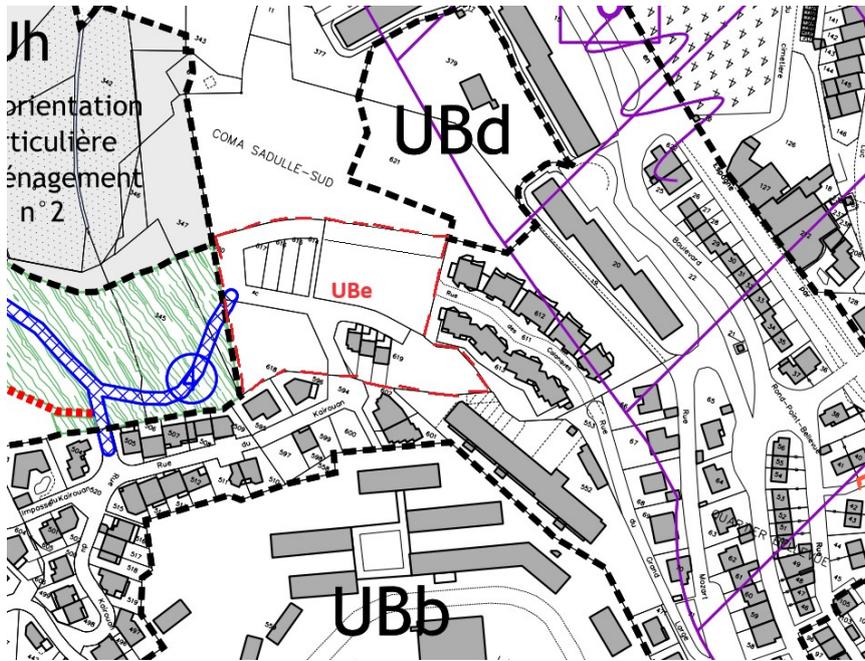
Enfin, afin de faciliter l'implantation de commerces, il est nécessaire de supprimer la limitation de surface (400 m<sup>2</sup>). Il est également proposé de ne pas réglementer le stationnement pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier.

Création d'un secteur Ube

**ZONAGE AVANT MODIFICATION**



**ZONAGE APRES MODIFICATION**



Rédaction ancienne	Rédaction proposée
<p><b>ZONE UB</b></p> <p><b><u>Rappel du rapport de présentation :</u></b></p> <p>Il s'agit d'une zone d'habitat dense en périphérie du centre ancien. Dans cette zone, le groupement des habitations, des commerces et des constructions qui sont le complément naturel de l'habitation doit être maintenu, développé ou créé.</p> <p>La zone UB comprend quatre secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur UBa recouvrant le quartier de la gare en entrée de ville et fait l'objet d'Oriations Particulières d'Aménagement figurant en pièce n° 3 du dossier de PLU. Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques (article L.151-7 du CU).</li> <li>- Le secteur UBb délimitant le site du collège.</li> <li>- Le secteur UBc, quartiers Boulevards des Evadés de France et du 8 Mai 1945, qui fait l'objet de règles spécifiques en ce qui concerne la hauteur des constructions et l'emprise au sol des constructions nouvelles.</li> <li>- Le secteur UBd quartier Coma Sadulle qui fait l'objet de règles spécifiques en ce qui concerne la hauteur des constructions.</li> </ul>	<p><b>ZONE UB</b></p> <p><b><u>Rappel du rapport de présentation :</u></b></p> <p>Il s'agit d'une zone d'habitat dense en périphérie du centre ancien. Dans cette zone, le groupement des habitations, des commerces et des constructions qui sont le complément naturel de l'habitation doit être maintenu, développé ou créé.</p> <p>La zone UB comprend quatre secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur UBa recouvrant le quartier de la gare en entrée de ville et fait l'objet d'Oriations Particulières d'Aménagement figurant en pièce n° 3 du dossier de PLU. Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques (article L.151-7 du CU).</li> <li>- Le secteur UBb délimitant le site du collège.</li> <li>- Le secteur UBc, quartiers Boulevards des Evadés de France et du 8 Mai 1945, qui fait l'objet de règles spécifiques en ce qui concerne la hauteur des constructions et l'emprise au sol des constructions nouvelles.</li> <li>- Le secteur UBd quartier Coma Sadulle qui fait l'objet de règles spécifiques en ce qui concerne la hauteur des constructions.</li> <li>- Le secteur Ube quartier du lotissement les Portes de Vénus qui fait l'objet de règles spécifiques en ce qui concerne l'emprise au sol.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE 1 UB -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UA2.</li> <li>2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°1 du présent règlement.</li> <li>3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.</li> <li>4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.</li> <li>5. (...)</li> </ol>	<p><b>ARTICLE 1 UB -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UA2.</li> <li>2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°1 du présent règlement.</li> <li>3. Les caves de vinification d'une production annuelle inférieure à 500 hl</li> <li>4. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.</li> <li>5. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.</li> <li>6. (...)</li> </ol>

**ARTICLE 2 - UB - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
- à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

(...)

4. Les caves de vinification d'une production annuelle inférieure à 500 hl par an à l'ensemble des conditions suivantes :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
- respect des dispositions du règlement sanitaire départemental.

5. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une superficie de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

6. Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 400 m<sup>2</sup> sauf en secteur UBa où elles peuvent être autorisées sans limitation de surface.

7. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

(...)

**ARTICLE 9 - UB - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

**ARTICLE 11 - UB - ASPECT EXTÉRIEUR**

(...)

**ARTICLE 2 - UB - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
- à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

(...)

4. ~~Les caves de vinification d'une production annuelle inférieure à 500 hl par an à l'ensemble des conditions suivantes :~~

- ~~que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;~~
- ~~qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;~~
- ~~respect des dispositions du règlement sanitaire départemental.~~

5. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une superficie de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

6. Les constructions à usage d'activités commerciales ~~sans restriction de surface de plancher~~ et les constructions à usage d'activités artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 400 m<sup>2</sup>.

7. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

(...)

**ARTICLE 9 - UB - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (voir définition en annexe) est limitée à 50 % de la superficie du terrain **et à 70 % en secteur UBc**

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

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

**ARTICLE 11 - UB - ASPECT EXTÉRIEUR**

(...)

<p>2. Dispositions particulières :</p> <p>(...)</p> <p>2.5. Coloris et matériaux : En façade, les couleurs violentes ou criardes sont interdites. Les teintes des enduits doivent être choisies selon le nuancier déposé en mairie et, pour le secteur de protection des monuments historiques selon le nuancier figurant en annexe du présent règlement. Les imitations de matériaux sont interdites, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale. Les murs et enduits extérieurs peuvent être teintés dans la masse. Cependant, la polychromie peut être souhaitée sur les éléments de petite surface.</p> <p>2.6. Toitures :</p> <p>(...)</p> <p>2.6.4. Les ouvertures en terrasses sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale d'un mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de la surface totale du pan de toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique.</p> <p>(...)</p> <p>2.10. Eléments techniques : Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains : - Les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale. - Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction - Les balustres en guise de garde-corps sont interdites.</p> <p>(...)</p> <p><b>ARTICLE 12 – UB - STATIONNEMENT DES VÉHICULES</b></p> <p>1. Dispositions générales :</p> <p>(...)</p> <p><b>2. Normes de stationnement :</b></p> <p>2.2. Constructions à usage d'activités :</p>	<p>2. Dispositions particulières :</p> <p>(...)</p> <p>2.5. Coloris et matériaux : En façade, les couleurs violentes ou criardes sont interdites. Les teintes des enduits doivent être choisies selon le nuancier déposé en mairie <del>et, pour le secteur de protection des monuments historiques selon le nuancier figurant en annexe du présent règlement.</del></p> <p>Les imitations de matériaux sont interdites, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale. Les murs et enduits extérieurs peuvent être teintés dans la masse. Cependant, la polychromie peut être souhaitée sur les éléments de petite surface.</p> <p>2.6. Toitures :</p> <p>(...)</p> <p>2.6.4. Les ouvertures en terrasses (<del>crevés de toiture</del>) sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale d'un mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de la surface totale du pan de toiture <del>et ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique.</del></p> <p>(...)</p> <p>2.10. Eléments techniques : Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains : - <del>Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture ou de couleur rouge en surimposition.</del> - Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, <del>encastés dans la façade ou posés sur une terrasse ou sur un balcon et recouverts d'un cache.</del> - Les balustres en guise de garde-corps sont interdites.</p> <p>(...)</p> <p><b>ARTICLE 12 – UB - STATIONNEMENT DES VÉHICULES</b></p> <p>1. Dispositions générales :</p> <p>(...)</p> <p><b>2. Normes de stationnement :</b></p> <p>2.2. Constructions à usage d'activités :</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>2.2.1. Constructions à vocation d'hébergement hôtelier : 1 place automobile par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>2.2.2. Construction à usage de commerce : une place automobile pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.</p> <p>2.2.3. Construction à usage de bureaux et d'artisanat : une place automobile pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place deux roues pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>(...)</p>	<p>2.2.1. Constructions à vocation d'hébergement hôtelier : <del>1 place automobile par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</del> non réglementées.</p> <p>2.2.2. Construction à usage de commerce : <del>une place automobile pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.</del> non réglementées.</p> <p>2.2.3. Construction à usage de bureaux et d'artisanat : une place automobile pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place deux roues pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>(...)</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 4) Zone UC:

##### Article 2 :

Interdire les caves de vinification

Supprimer la superficie maximale des commerces

##### Article 11 :

Préciser les conditions d'intégration des panneaux photovoltaïques et des blocs de climatisation

Préciser la notion de « crevé de toiture »

Supprimer la condition pour les toitures terrasses de pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique afin de laisser le projet à l'appréciation de l'ABF

Supprimer la phrase autorisant les constructions architecturales contemporaines et préciser que les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement existant afin de conserver les perspectives urbaines

Supprimer le paragraphe 2.6 portant sur la verticalité des ouvertures, la proportion des ouvertures et les expressions architecturales contemporaines

Préciser que les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible

##### Article 12 :

Ne pas réglementer le stationnement pour les constructions à vocation d'hébergement touristique et les commerces

#### Motivation :

Au regard des nuisances que cela engendre en milieu urbain, il est nécessaire d'interdire les caves de vinification de moins de 500 hl jusqu'alors autorisées par le règlement.

Afin de faciliter l'implantation de commerces, il est nécessaire de supprimer la limitation de surface (400 m<sup>2</sup>). Il est également proposé de ne pas réglementer le stationnement pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier.

Les changements climatiques et l'évolution des coûts de l'énergie ont fait se développer l'installation de panneaux photovoltaïques et les blocs de climatisation ces derniers mois. La commune étant classée en Site Patrimonial Remarquable, il convient d'apporter une attention particulière à l'intégration de ces ouvrages techniques.

D'autre part, il convient de préciser la notion de crevé de toiture.

De plus, la ville de Port-Vendres étant construite en amphithéâtre autour de son port, les toitures sont toujours visibles depuis l'espace public (axes hauts de la commune), il est donc proposé de supprimer cette obligation pour les toitures terrasses afin de laisser les projets à l'appréciation au cas par cas de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il convient également de supprimer la phrase autorisant les constructions architecturales contemporaines et de préciser que les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement existant et présenter la plus grande simplicité de volume possible afin de conserver les perspectives urbaines. Il est également proposé de supprimer le paragraphe 2.6 portant sur la verticalité des ouvertures, la proportion des ouvertures et les expressions architecturales contemporaines pour laisser les projets à l'appréciation au cas par cas à l'Architecte des Bâtiments de France.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>ARTICLE 1 – UC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b></p> <p>1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UC2.</p> <p>2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.</p> <p>3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.</p> <p>4. A l'exception du secteur UCd, l'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.</p> <p>5. (...)</p>	<p><b>ARTICLE 1 – UC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b></p> <p>1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UC2.</p> <p>2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.</p> <p>3. Les caves de vinification d'une production annuelle inférieure à 500 hl</p> <p>4. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.</p> <p>5. A l'exception du secteur UCd, l'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.</p> <p>6. (...)</p>
<p><b>ARTICLE 2 - UC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES</b></p> <p>1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;</li> <li>- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.</li> </ul> <p>(...)</p> <p>4. Les caves de vinification d'une production annuelle inférieure à 500 hl par an à l'ensemble des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;</li> <li>- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;</li> <li>- respect des dispositions du règlement sanitaire départemental.</li> </ul> <p>5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>6. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une surface de plancher de 12 m².</p> <p>7. Hors secteurs UCd, UCe et UCf, les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 400 m².</p>	<p><b>ARTICLE 2 - UC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES</b></p> <p>1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;</li> <li>- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.</li> </ul> <p>(...)</p> <p><del>4. Les caves de vinification d'une production annuelle inférieure à 500 hl par an à l'ensemble des conditions suivantes :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;</del></li> <li><del>- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;</del></li> <li><del>- respect des dispositions du règlement sanitaire départemental.</del></li> </ul> <p>5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>6. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une surface de plancher de 12 m².</p> <p>7. Hors secteurs UCd, UCe et UCf, les constructions à usage d'activités commerciales <b>sans restriction de surface de plancher ou et les constructions à usage d'activités artisanales à</b></p>

8. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvé- nient pour la commodité du voisinage.

9. En secteur UCd : l'aménagement de terrains de camping ainsi que les logements strictement nécessaires au personnel de gardiennage de ces installations,

(...)

#### ARTICLE 11 - UC - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales :

1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

(...)

2.6. Aux abords des édifices protégés, les constructions doivent présenter les exigences suivantes :

2.6.1. L'ordonnance des façades doit être constituée par les alignements verticaux des ouvertures ainsi que les continuités horizontales soulignées par les alignements des linteaux et des appuis de baies.

2.6.2. La proportion des ouvertures aux étages doit être à dominante verticale et leur nombre doit être déterminé de telle sorte que les pleins en maçonnerie dominant sur les vides.

2.6.3. Néanmoins, pour les opérations de restructuration de bâtiments existants et les constructions neuves, une expression architecturale contemporaine peut être admise pour la composition des façades et la proportion des ouvertures.

(...)

2.7. Toitures :

(...)

2.7.4. Les ouvertures en terrasses sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale d'un mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de la surface totale du pan

condition de ne pas excéder une surface de plancher de 400 m<sup>2</sup>.

8. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvé- nient pour la commodité du voisinage.

9. En secteur UCd : l'aménagement de terrains de camping ainsi que les logements strictement nécessaires au personnel de gardiennage de ces installations,

(...)

#### ARTICLE 11 - UC - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales :

1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

(...)

~~2.6. Aux abords des édifices protégés, les constructions doivent présenter les exigences suivantes :~~

~~2.6.1. L'ordonnance des façades doit être constituée par les alignements verticaux des ouvertures ainsi que les continuités horizontales soulignées par les alignements des linteaux et des appuis de baies.~~

~~2.6.2. La proportion des ouvertures aux étages doit être à dominante verticale et leur nombre doit être déterminé de telle sorte que les pleins en maçonnerie dominant sur les vides.~~

~~2.6.3. Néanmoins, pour les opérations de restructuration de bâtiments existants et les constructions neuves, une expression architecturale contemporaine peut être admise pour la composition des façades et la proportion des ouvertures.~~

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Elles doivent s'intégrer dans l'environnement existant afin de conserver les perspectives urbaines.

(...)

2.7. Toitures :

(...)

2.7.4. Les ouvertures en terrasses (~~crevés de toiture~~) sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale d'un mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de

<p>de toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique.</p> <p>(...)</p> <p>2.11 Eléments techniques : Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale.</li> <li>- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction,</li> <li>- les balustres en guise de garde-corps sont interdites.</li> </ul> <p>(...)</p> <p><b>ARTICLE 12 – UC - STATIONNEMENT DES VÉHICULES</b></p> <p>1. Dispositions générales :</p> <p>(...)</p> <p><b>2. Normes de stationnement :</b></p> <p>2.2. Constructions à usage d'activités :</p> <p>2.2.1. Constructions à vocation d'hébergement hôtelier : 1 place automobile par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>2.2.2. Construction à usage de commerce : une place automobile pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente et 1 place deux roues pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</p> <p>2.2.3. Construction à usage de bureaux et d'artisanat : une place automobile pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place deux roues pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>(...)</p>	<p>la surface totale du pan de toiture <del>et ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique.</del></p> <p>(...)</p> <p>2.11 Eléments techniques : Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture ou de couleur rouge en surimposition.</li> <li>- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, <b>encastés dans la façade ou posés sur une terrasse ou sur un balcon et recouverts d'un cache.</b></li> <li>- les balustres en guise de garde-corps sont interdites.</li> </ul> <p>(...)</p> <p><b>ARTICLE 12 – UC - STATIONNEMENT DES VÉHICULES</b></p> <p>1. Dispositions générales :</p> <p>(...)</p> <p><b>2. Normes de stationnement :</b></p> <p>2.2. Constructions à usage d'activités :</p> <p>2.2.1. Constructions à vocation d'hébergement hôtelier : <del>1 place automobile par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</del> non réglementées</p> <p>2.2.2. Construction à usage de commerce : <del>une place automobile pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente et 1 place deux roues pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</del> non réglementées.</p> <p>2.2.3. Construction à usage de bureaux et d'artisanat : une place automobile pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place deux roues pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>(...)</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 5) Zone UD :

### Article 11 :

Ne pas réglementer la nature des toitures

#### Motivation :

La zone UD couvre le plan d'eau et les espaces portuaires ainsi que l'ensemble des quais. Le règlement impose des toitures terrasses ou lorsqu'elles sont en pente d'être recouvertes de tuiles canal rouges. Afin de permettre l'implantation de bâtiment de type industriel en zone portuaire pour les besoins de l'activité du port, il convient de ne pas réglementer la nature des toitures. Il est précisé que tout projet doit recueillir l'accord de l'Architecte des bâtiments de France.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>ARTICLE 11 - UD - ASPECT EXTÉRIEUR</b></p> <p>(...)</p> <p>2. Toitures :</p> <p>2.1. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées comprises entre 25 à 35 %. Elles sont recouvertes de tuiles rondes dite « canal » de teinte rouge. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc.), ces pentes peuvent être modifiées, pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes, ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique et ne pas déroger à l'article UD 10.</p> <p>2.2. Cependant, peuvent être admises les toitures terrasses sans condition d'accessibilité ni de surface à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale signifiante. Le projet devra au préalable recueillir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. Hors périmètre de protection d'un Monument Historique les qualités architecturales du projet seront évaluées par le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.</p> <p>2.3. Pour les constructions plus traditionnelles, les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées quand elles sont destinées et limitées à être occupées par des éléments techniques (climatiseurs, échangeurs VMC, dispositifs de captage d'énergie renouvelable).</p> <p>2.4. Les ouvertures en terrasses sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale d'un mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de la surface totale du pan de toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique.</p> <p>2.5. La nature des couvertures des abris de jardin n'est pas réglementée.</p> <p>2.6. La couverture des vérandas peut comporter plusieurs pentes dont le pourcentage est compris entre 15 % et 35 %. Elle est réalisée dans les mêmes matériaux que la structure verticale.</p> <p>2.7. Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et coloris que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.</p> <p>3. Terrasses :</p> <p>Sont autorisées les terrasses accessibles aux niveaux supérieurs du bâtiment sans condition de surface.</p> <p>(...)</p>	<p><b>ARTICLE 11 - UD - ASPECT EXTÉRIEUR</b></p> <p>(...)</p> <p>2. Toitures :</p> <p><del>2.1. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées comprises entre 25 à 35 %. Elles sont recouvertes de tuiles rondes dite « canal » de teinte rouge. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc.), ces pentes peuvent être modifiées, pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes, ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique et ne pas déroger à l'article UD 10.</del></p> <p><del>2.2. Cependant, peuvent être admises les toitures terrasses sans condition d'accessibilité ni de surface à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale signifiante. Le projet devra au préalable recueillir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. Hors périmètre de protection d'un Monument Historique les qualités architecturales du projet seront évaluées par le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.</del></p> <p><del>2.3. Pour les constructions plus traditionnelles, les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées quand elles sont destinées et limitées à être occupées par des éléments techniques (climatiseurs, échangeurs VMC, dispositifs de captage d'énergie renouvelable).</del></p> <p><del>2.4. Les ouvertures en terrasses sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale d'un mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de la surface totale du pan de toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique.</del></p> <p><del>2.5. La nature des couvertures des abris de jardin n'est pas réglementée.</del></p> <p><del>2.6. La couverture des vérandas peut comporter plusieurs pentes dont le pourcentage est compris entre 15 % et 35 %. Elle est réalisée dans les mêmes matériaux que la structure verticale.</del></p> <p><del>2.7. Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et coloris que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.</del></p> <p><b>Non réglementées</b></p> <p>3. Terrasses :</p> <p>Sont autorisées les terrasses accessibles aux niveaux supérieurs du bâtiment sans condition de surface.</p> <p>(...)</p>

## 6) Zone UE:

[Article 2](#) :  
Interdire les logements de fonction

### Motivation :

La zone UE a pour vocation principale l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services et d'aires de stationnement couvertes ou aériennes, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Afin d'éviter que les logements ne s'étendent par la suite à l'intégralité du bâtiment ou se multiplient détournant ainsi la vocation première de la zone, il est proposé d'interdire les logements de fonctions.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>ARTICLE 1 – UE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b></p> <p>1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UE.</p> <p>2. Les constructions à destination d'habitations autres que celles visées à l'article 2 UE.</p> <p>3. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtel et hébergement de vacances) excepté les extensions des établissements existant qui restent autorisées.</p> <p>4. (...)</p>	<p><b>ARTICLE 1 – UE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b></p> <p>1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UE.</p> <p>2. Les constructions à destination d'habitations autres que celles visées à l'article 2 UE.</p> <p>3. <a href="#">Les logements de fonction</a></p> <p>4. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtel et hébergement de vacances) excepté les extensions des établissements existant qui restent autorisées.</p> <p>5. (...)</p>
<p><b>ARTICLE 2 - UE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES</b></p> <p>1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;</li><li>- à une activité ayant un caractère de service aux usagers de véhicules ;</li><li>- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.</li></ul> <p>(...)</p> <p>3. Les constructions à destination d'habitation nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements des activités autorisées à la condition que leur surface de plancher soit inférieure à 150 m<sup>2</sup> et ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher des locaux accueillant lesdites activités.</p>	<p><b>ARTICLE 2 - UE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES</b></p> <p>1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;</li><li>- à une activité ayant un caractère de service aux usagers de véhicules ;</li><li>- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.</li></ul> <p>(...)</p> <p><del>3. Les constructions à destination d'habitation nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements des activités autorisées à la condition que leur surface de plancher soit inférieure à 150 m<sup>2</sup> et ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher des locaux accueillant lesdites activités.</del></p>

4. Les dépôts et installations de stockage à condition qu'ils soient directement liés aux nécessités de fonctionnement d'une activité autorisée et implantés sur le même terrain que ladite activité.	4. Les dépôts et installations de stockage à condition qu'ils soient directement liés aux nécessités de fonctionnement d'une activité autorisée et implantés sur le même terrain que ladite activité.
5. En secteur UEv, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du complexe viticole centralisateur.	5. En secteur UEv, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du complexe viticole centralisateur.

## 7) Zone 1AU :

### Article 2 :

Interdire les caves de vinification.

### Article 11 :

Autoriser les toitures terrasse non accessibles en zone 1AUe.

Supprimer « En cas d'impossibilité de volets battants ».

Supprimer la référence au nuancier figurant en annexe du règlement pour les façades.

### **1AUb :**

Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Supprimer les notions R+1 et R+2

### Article 10 :

Augmenter la hauteur H à 13,5m et la hauteur HF à 14,5m.

### Article 11 :

Permettre les toitures terrasses sur la totalité de la toiture

### **1AUp :**

### Article 2 :

Autoriser les activités commerciales, de restauration, touristiques et culturelles.

### Article 10 :

Augmenter la hauteur H à 12 m

Ne pas réglementer la hauteur HF

### Article 12 :

Ne pas réglementer le stationnement

### **Zone 1AUb**

Supprimer les notions R+1 et R+2

## **Motivation :**

Au regard des nuisances que cela engendre en milieu urbain, il est nécessaire d'interdire les caves de vinification de moins de 500 hl jusqu'alors autorisées par le règlement.

Pour une meilleure intégration des constructions nouvelles sur le secteur 1AUe il est convenu d'autoriser les toitures terrasses inaccessibles sans condition de surface.

La zone 1AU qui a vocation d'accueillir de nouvelles constructions présentant une architecture contemporaine contrairement au centre ancien de la commune, il convient de supprimer la référence aux volets battants.

Il convient également de supprimer la référence au nuancier figurant en annexe qui a été supprimé par la modification simplifiée n°1 approuvée le 11 mars 2015.

Afin d'intégrer au mieux les constructions existantes sur la partie haute du secteur de la route Stratégique (lotissement la Llose) qui présentent des volumes importants, il est proposé d'augmenter les hauteurs H à 13,50 m et HF à 14,5 m et de supprimer de l'orientation d'aménagement la notion de niveaux de plancher (R + 1 ou R + 2). De plus et toujours afin d'améliorer l'intégration des constructions il est également proposé d'autoriser les toitures terrasses sur la totalité de la toiture.

De plus, afin de faciliter l'implantation de structures hôtelières, il est nécessaire de ne pas réglementer le stationnement pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier. De plus, afin de permettre la réhabilitation du château Pares il convient d'augmenter la hauteur H et de ne pas réglementer la hauteur HF de la zone 1AUp et d'étendre les activités autorisées aux activités commerciales, touristiques et culturelles.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>ARTICLE 2 - 1AU - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES</b></p> <p>1. Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.</p> <p>(...)</p> <p>6. Dans le secteur 1AUt, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés, les constructions à destination d'habitation, de commerce et d'hébergement hôtelier.</p> <p>7. Les caves de vinification d'une production annuelle inférieure à 500 hl par an à l'ensemble des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;</li> <li>- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;</li> <li>- respect des dispositions du règlement sanitaire départemental.</li> </ul> <p>8. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;</li> <li>- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.</li> </ul> <p>(...)</p>	<p><b>ARTICLE 2 - 1AU - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES</b></p> <p>1. Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.</p> <p>(...)</p> <p>6. Dans le secteur 1AUt, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés, les constructions à destination d'habitation, de commerce et d'hébergement hôtelier.</p> <p>7. Dans le secteur 1AU<sup>p</sup>, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés, les constructions à destination commerciales, de restauration, touristiques et culturelles.</p> <p><del>7. Les caves de vinification d'une production annuelle inférieure à 500 hl par an à l'ensemble des conditions suivantes :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;</del></li> <li><del>- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;</del></li> <li><del>- respect des dispositions du règlement sanitaire départemental.</del></li> </ul> <p>8. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;</li> <li>- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.</li> </ul> <p>(...)</p>
<p><b>ARTICLE 10 – 1AU - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>1. Hauteur absolue :</p> <p>Les hauteurs absolues H, h et HF sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. La mesure des hauteurs H et HF ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau excavé (Cf. croquis n°4 en annexe 10). La hauteur H est fixée à un maximum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 mètres dans le secteur 1AUe et 1AUt.</li> <li>- 8,5 mètres dans le secteur 1AU<sup>p</sup>.</li> <li>- 9,5 mètres dans le secteur 1AU<sup>b</sup>.</li> </ul> <p>La hauteur HF est fixée à un maximum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 11 mètres dans le secteur 1AUe et 1AUt.</li> <li>- 13,5 mètres dans les secteurs 1AU<sup>b</sup> et 1AU<sup>p</sup>.</li> </ul> <p>La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum</p>	<p><b>ARTICLE 10 – 1AU - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>1. Hauteur absolue :</p> <p>Les hauteurs absolues H, h et HF sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. La mesure des hauteurs H et HF ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau excavé (Cf. croquis n°4 en annexe 10). La hauteur H est fixée à un maximum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 mètres dans le secteur 1AUe et 1AUt.</li> <li>- 12 mètres dans le secteur 1AU<sup>p</sup>.</li> <li>- 13,5 mètres dans le secteur 1AU<sup>b</sup>.</li> </ul> <p>La hauteur HF est fixée à un maximum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 11 mètres dans le secteur 1AUe et 1AUt.</li> <li>- 14,5 mètres dans le secteur 1AU<sup>b</sup> et 1AU<sup>p</sup>.</li> </ul> <p>La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour</p>

au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

## ARTICLE 11 - 1AU - ASPECT EXTÉRIEUR

### 1. Dispositions générales :

(...)

### 2. Dispositions particulières :

#### 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

(...)

#### 2.4. Ouvertures :

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur ;
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Sont interdits les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ou matière plastique. Les garde-corps constitués de balustres sont interdits. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.

#### 2.5. Coloris et matériaux :

En façade, les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

Les teintes des enduits doivent être choisies selon le nuancier déposé en mairie et, pour le secteur de protection des monuments historiques selon le nuancier figurant en annexe du présent règlement.

Les imitations de matériaux sont interdites, à moins que leur mise en oeuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les murs et enduits extérieurs peuvent être teintés dans la masse. Cependant, la polychromie peut être souhaitée sur les éléments de petite surface.

Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures.

#### 2.6. Toitures :

(...)

2.6.3. Cependant, peuvent être admises les toitures terrasses sans condition d'accessibilité ni de surface à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale signifiante. Le projet devra au préalable recueillir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. Hors périmètre de protection d'un Monument

les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées

## ARTICLE 11 - 1AU - ASPECT EXTÉRIEUR

### 1. Dispositions générales :

(...)

### 2. Dispositions particulières :

#### 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

(...)

#### 2.4. Ouvertures :

~~En cas d'impossibilité d'installation de volets battants,~~ les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur ;
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Sont interdits les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ou matière plastique. Les garde-corps constitués de balustres sont interdits. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.

#### 2.5. Coloris et matériaux :

En façade, les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

Les teintes des enduits doivent être choisies selon le nuancier déposé en mairie ~~et, pour le secteur de protection des monuments historiques selon le nuancier figurant en annexe du présent règlement.~~

Les imitations de matériaux sont interdites, à moins que leur mise en oeuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les murs et enduits extérieurs peuvent être teintés dans la masse. Cependant, la polychromie peut être souhaitée sur les éléments de petite surface.

Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures.

#### 2.6. Toitures :

(...)

2.6.3. Cependant, peuvent être admises les toitures terrasses sans condition d'accessibilité ni de surface à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale signifiante. Le projet devra au préalable recueillir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. Hors périmètre de protection d'un Monument Historique les qualités architecturales du projet seront

Historique les qualités architecturales du projet seront évaluées par le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine. Dans le secteur 1AUB et 1AUe les toitures terrasses sont admises à condition que leur surface ne puisse toutefois excéder plus de 60% de la surface d'emprise des constructions et que le dernier niveau en secteur 1AUB comprenne au moins un pan de toiture en tuile canal de couleur rouge dans le sens de la pente du terrain naturel.

2.6.4. Pour les constructions plus traditionnelles, les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées quand elles sont destinées et limitées à être occupées par des éléments techniques (climatiseurs, échangeurs VMC, dispositifs de captage d'énergie renouvelable)

2.6.5. Les ouvertures en terrasses sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale d'un mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de la surface totale du pan de toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique

(...)

## **ARTICLE 12 – 1AU - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

1. Dispositions générales :

1.1. Le stationnement des véhicules y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

(...)

2.1.3. En secteur 1AUp pour les logements des résidences gérées sous forme d'établissements d'hébergement, de foyer logement, de résidences seniors, de résidences jeunes ou de résidences multi générationnelles :

1 place de stationnement pour 3 logements gérés

2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1. Constructions à vocation d'hébergement

évaluées par le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine. Dans le secteur ~~1AUB et~~ 1AUe les toitures terrasses sont admises à condition que leur surface ne puisse toutefois excéder plus de 60% de la surface d'emprise des constructions ~~et que le dernier niveau en secteur 1AUB comprenne au moins un pan de toiture en tuile canal de couleur rouge dans le sens de la pente du terrain naturel.~~

2.6.4. Pour les constructions plus traditionnelles, les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées quand elles sont destinées et limitées à être occupées par des éléments techniques (climatiseurs, échangeurs VMC, dispositifs de captage d'énergie renouvelable) ~~et sans restriction de surface en secteur 1AUe.~~

2.6.5. Les ouvertures en terrasses sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale d'un mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de la surface totale du pan de toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique

(...)

## **ARTICLE 12 – 1AU - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

1. Dispositions générales :

1.1. Le stationnement des véhicules y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

(...)

~~2.1.3. En secteur 1AUp pour les logements des résidences gérées sous forme d'établissements d'hébergement, de foyer logement, de résidences seniors, de résidences jeunes ou de résidences multi générationnelles :~~

~~1 place de stationnement pour 3 logements gérés non réglementés~~

2.2. Constructions à usage d'activités :

<p>hôtelier : 1 place automobile par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>2.2.2. Construction à usage de commerce : une place automobile pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente et 1 place deux roues pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</p> <p>2.2.3. Construction à usage de bureaux et d'artisanat : une place automobile pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place deux roues pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>2.2.4. (...)</p>	<p>2.2.1. Constructions à vocation d'hébergement hôtelier : 1 place automobile par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>2.2.2. Construction à usage de commerce : une place automobile pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente et 1 place deux roues pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</p> <p>2.2.3. Construction à usage de bureaux et d'artisanat : une place automobile pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place deux roues pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>2.2.4. (...)</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### Zone 1AUb

#### Orientation 5 :

Supprimer les notions R+1 et R+2.

<p><b>Orientation 5 - Secteur 1AUb de la route stratégique</b></p> <p>Principe de composition</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Affecter l'arrière des zones d'implantation à des jardins paysagés.</li> </ul>	<p><b>Orientation 5 - Secteur 1AUb de la route stratégique</b></p> <p>Principe de composition</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer des îlots linéaires le long de la route stratégique <del>en définissant une hauteur maximum de R+2 et pour la partie en arrière des constructions existantes (extrémité Sud-Est), en R+1.</del></li> <li>- Affecter l'arrière des zones d'implantation à des jardins paysagés.</li> </ul>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 8) Zone A

#### Article 2 :

Supprimer le mot « restaurant » dans la définition des activités de restauration

#### **Motivation :**

Suite à la lettre d'observation de la Préfecture en date du 9 février 2022, il convient de supprimer le mot restaurant rajouté par la Modification simplifiée n° 9 approuvée le 15 décembre 2021.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>ARTICLE 2 - A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES</b></p> <p>Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :</p> <p>1. A condition qu'elles soient directement</p>	<p><b>ARTICLE 2 - A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES</b></p> <p>Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :</p> <p>1. A condition qu'elles soient directement</p>

<p>nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe 2) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments techniques s'ils permettent exclusivement à l'exploitant agricole d'abriter ses outils de travail sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils soient situés à proximité immédiate de l'exploitation ;</li> <li>- qu'ils soient implantés en contiguïté ou à proximité immédiate de bâtiments existants sans que cette implantation puisse présenter un caractère isolé.</li> </ul> </li> <li>- Les publicités, enseignes ou pré-enseignes.</li> <li>- Les dépôts et les entrepôts.</li> </ul> <p>2. La restauration ou l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU avec un maximum cumulé de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'extension (50 m<sup>2</sup> non renouvelables).</p> <p>3. Les aménagements et constructions s'inscrivant dans le prolongement de la production, à la condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles au bon fonctionnement technico-économique d'une exploitation agricole, destinées à des prestations agritouristiques d'hébergement (chambres, d'hôtes, gîtes ruraux, gîtes d'étapes), des prestations de restauration (restaurant, ferme-auberge, apéritif fermier, table d'hôte), loisirs (ferme pédagogique/de découverte) et, pour la vente des produits de l'exploitation par l'exploitant, l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation dans ou en extension d'un bâtiment technique et sans que la surface de vente n'excède 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>(...)</p>	<p>nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe 2) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments techniques s'ils permettent exclusivement à l'exploitant agricole d'abriter ses outils de travail sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils soient situés à proximité immédiate de l'exploitation ;</li> <li>- qu'ils soient implantés en contiguïté ou à proximité immédiate de bâtiments existants sans que cette implantation puisse présenter un caractère isolé.</li> </ul> </li> <li>- Les publicités, enseignes ou pré-enseignes.</li> <li>- Les dépôts et les entrepôts.</li> </ul> <p>2. La restauration ou l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU avec un maximum cumulé de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'extension (50 m<sup>2</sup> non renouvelables).</p> <p>3. Les aménagements et constructions s'inscrivant dans le prolongement de la production, à la condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles au bon fonctionnement technico-économique d'une exploitation agricole, destinées à des prestations agritouristiques d'hébergement (chambres, d'hôtes, gîtes ruraux, gîtes d'étapes), des prestations de restauration (<del>restaurant</del>, ferme-auberge, apéritif fermier, table d'hôte), loisirs (ferme pédagogique/de découverte) et, pour la vente des produits de l'exploitation par l'exploitant, l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation dans ou en extension d'un bâtiment technique et sans que la surface de vente n'excède 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>(...)</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 9) Zone N

[Article 2 :](#)

[Autoriser les activités commerciales et d'hébergement hôtelier en secteur Nr](#)

[Article 10 :](#)

[Augmenter 12 mètres dans le secteur Nr](#)

[Article 12 :](#)

[Ne pas réglementer le stationnement pour les activités autorisées en secteur Nr](#)

**MOTIVATION :**

Le secteur Nr couvre uniquement l'ancien restaurant le Gibraltar qui est en état de ruine. Afin de permettre sa réhabilitation ou reconstruction, il convient d'étendre les activités autorisées aux activités commerciales et d'hébergement hôtelier et d'augmenter la hauteur H. De plus, il convient également de ne pas réglementer le stationnement. Il est précisé qu'un projet d'ouverture des plages de la jetée est en cours de réalisation en collaboration avec le Département et qu'à ce titre, le site sera renaturé et piétonnisé.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>ARTICLE 2- N - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES</b></p> <p>1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.</p> <p>(...)</p> <p>16. Dans le secteur Nr : Les travaux confortatifs des constructions existantes à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la surface de plancher existante.</p> <p><b>ARTICLE 10 - N - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Les hauteurs absolues H, h et HF sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.</p> <p>La hauteur H est fixée à un maximum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation.</li> <li>- 10 mètres pour les constructions à usage technique et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>- A un maximum de 3 mètres dans le secteur Nc.</li> </ul> <p>Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau excavé (Cf. croquis N°4 en annexe 10).</p> <p>La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.</p> <p>La hauteur HF est fixée à un maximum de 9 m et à 4,5 m dans le secteur Nc.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau excavé (Cf. croquis N°4 en annexe).</p> <p>(...)</p> <p><b>ARTICLE 12 - N - STATIONNEMENT DES VÉHICULES</b></p> <p>1. Le stationnement des véhicules y compris les deux roues, correspondant aux besoins des</p>	<p><b>ARTICLE 2- N - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES</b></p> <p>1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.</p> <p>(...)</p> <p>16. Dans le secteur Nr :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>Les travaux confortatifs des constructions existantes à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la surface de plancher existante.</del></li> <li>- les activités commerciales, d'hébergement hôtelier et de restauration</li> </ul> <p><b>ARTICLE 10 - N - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Les hauteurs absolues H, h et HF sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.</p> <p>La hauteur H est fixée à un maximum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation.</li> <li>- 10 mètres pour les constructions à usage technique et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>- 12 mètres en secteur Nr</li> <li>- A un maximum de 3 mètres dans le secteur Nc.</li> </ul> <p>Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau excavé (Cf. croquis N°4 en annexe 10).</p> <p>La hauteur h ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.</p> <p>La hauteur HF est fixée à un maximum de 9 m et à 4,5 m dans le secteur Nc.</p>

constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Il est prévu un nombre de place de stationnement correspondant aux caractéristiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les aires de stationnement en plein air sont traitées en matériaux perméables. Elles doivent être plantées conformément aux dispositions de l'article 13 N ci-après.

Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau excavé (Cf. croquis N°4 en annexe).

(...)

#### **ARTICLE 12 - N - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

1. Le stationnement des véhicules y compris les deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Il est prévu un nombre de place de stationnement correspondant aux caractéristiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les aires de stationnement en plein air sont traitées en matériaux perméables. Elles doivent être plantées conformément aux dispositions de l'article 13 N ci-après.

**3. Stationnement en secteur Nr : non règlementé**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ci-dessous, tableau des effets éventuels induits par la modification simplifiée n°10 du PLU sur le site Natura 2000, SIC FR9101481 *Côte Rocheuse des Albères*.

Les points de la modification simplifiée n°10 du PLU	Commentaires	Effet sur l'espace urbanisable	Effets sur le SIC FR9101481 Côte Rochoeuse des Albères.
<b>1 - Dispositions générales</b> Créer trois secteurs UAf, UAg et UBe	Précision sur le règlement et les plans	Néant	nul
<b>2 - Zones UA, UB, UC :</b> Interdire les caves de vinification Supprimer la superficie maximale des commerces Remplacer « Les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale » par « Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la toiture ou de couleur rouge en surimposition » Préciser les conditions d'intégration des blocs de climatisation Préciser la notion de « crevé de toiture » Supprimer la condition pour les toitures terrasses de ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique afin de laisser le projet à l'appréciation de l'ABF Ne pas réglementer le stationnement pour les constructions à vocation d'hébergement touristique et les commerces	Précision sur le règlement	Néant	nul
<b>3 - Zone UA :</b> Ne pas limiter l'implantation des aires de stationnement au secteur UAb Supprimer la phrase autorisant les constructions architecturales contemporaines et préciser que les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement existant afin de conserver les perspectives urbaines Créer un secteur UAf Définir la hauteur H du secteur UAf à 17m et la hauteur H du secteur UAg à 15m	Précision sur le règlement	Néant	nul
<b>4 - Zone UB</b> Supprimer la référence au nuancier figurant en annexe du règlement pour les façades. Augmenter l'emprise au sol des constructions à 70% de la surface du terrain	Précision sur le règlement	Néant	nul
<b>5 - Zone UC</b> Supprimer la phrase autorisant les constructions architecturales contemporaines et préciser que les constructions doivent s'intégrer dans l'environnement existant afin de conserver les perspectives urbaines Supprimer le paragraphe 2.6 portant sur la verticalité des ouvertures, la proportion des ouvertures et les expressions architecturales contemporaines. Préciser que les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.	Précision sur le règlement	Néant	nul
<b>6 - Zone UD</b> Ne pas réglementer la nature des toitures	Précision sur le règlement	Néant	nul
<b>7 - Zone UE</b> Interdire les logements de fonction	Précision sur le règlement	Néant	nul

Les points de la modification simplifiée n°10 du PLU	Commentaires	Effet sur l'espace urbanisable	Effets sur le SIC FR9101481 Côte Rocheuse des Albères.
<b>8 - Zone 1AU</b> Interdire les caves de vinification Autoriser les toitures terrasse non accessibles en zone 1AUe Supprimer « En cas d'impossibilité de volets battants » Augmenter la hauteur H à 13,5m et la hauteur HF à 14,5 m en secteur 1AUB Permettre les toitures terrasses sur la totalité de la toiture en secteur 1AUB Supprimer la référence au nuancier figurant en annexe du règlement pour les façades Autoriser les activités commerciales, de restauration, touristiques et culturelles en secteur 1AUp	Précision sur le règlement	Néant	nul
<b>9 - Zone A</b> Supprimer le mot « restaurant » dans la définition des activités de restauration.	Précision sur le règlement	Néant	nul
<b>10 - Zone N</b> Autoriser les activités commerciales et d'hébergement hôtelier en secteur Nr Augmenter la hauteur H à 12 mètres en secteur Nr Ne pas réglementer le stationnement	Précision sur le règlement	Néant	nul
<b>11 - Zonage</b>	Précision sur les plans	Néant	nul
<b>12 - Zone 1AUB</b> Supprimer les notions R+1 et R+2	Précision sur l'OAP		

En conclusion, par rapport au PLU applicable (approuvé le 25 septembre 2012) et ses modifications simplifiées n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 la modification simplifiée n°10 est sans effet supplémentaire sur les sites Natura 2000 à considérer pour la Commune de Port-Vendres.

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

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

- La présente notice de présentation explicitant les points de modification, venant en complément du rapport de présentation du P.L.U (pièce 1)
- Les plans de zonages (planches commune entière et centre)