



Commune de
Port-Vendres

Plan Local d'Urbanisme

Révisions allégées :

- N°1 du secteur des Tamarins
- N°2 du secteur Pont de l'Amour

Note d'information du public

Commune de Port-Vendres

Plan Local d'Urbanisme

Révisions allégées :

N°1 du secteur des Tamarins

N°2 du secteur Pont de l'Amour

1. Rappel

Par jugement rendu le 16 juillet 2015 le Tribunal Administratif de Montpellier a annulé la délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2012 approuvant le dossier de PLU de la Commune de Port-Vendres en tant qu'elle concerne le secteur 1AUc du Pont de l'Amour et les secteurs 1AUe, 1AUf, UCe, UCa et UCb des Tamarins.

Le Tribunal Administratif a considéré que l'extension de l'urbanisation projetée dans ces deux secteurs ne s'effectuait pas en continuité d'une agglomération ou d'un village et qu'il ne ressortait pas des pièces du dossier que les auteurs du PLU auraient entendu délimiter une zone permettant l'extension d'une urbanisation sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement au sens des dispositions de l'ancien article L.146-1 du code de l'urbanisme.

La Commune a fait appel de ce jugement mais comme le prévoient les dispositions de l'article L.153-7 du Code de l'Urbanisme, en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. En application de l'article précité du code de l'urbanisme, le PLU doit couvrir l'intégralité du territoire communal, ce qui n'est plus le cas, puisque l'annulation d'un document d'urbanisme selon l'article L.600-12 du code de l'urbanisme a pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme antérieur, au cas présent la 2^{ème} révision du Plan d'Occupation des Sols partiel Nord, à savoir en zones 1NA, 2NA, UCa, UCb et UD pour les Tamarins et 2NA et NC pour le secteur du Pont de l'Amour.

Le choix des formes urbaines dans cette procédure s'inscrit dans l'optique des conclusions du Tribunal Administratif, à savoir le hameau nouveau intégré à l'environnement.

2. Contexte réglementaire

Le SCOT Littoral Sud approuvé le 28 février 2014 s'impose au PLU de Port-Vendres selon le principe de la compatibilité.

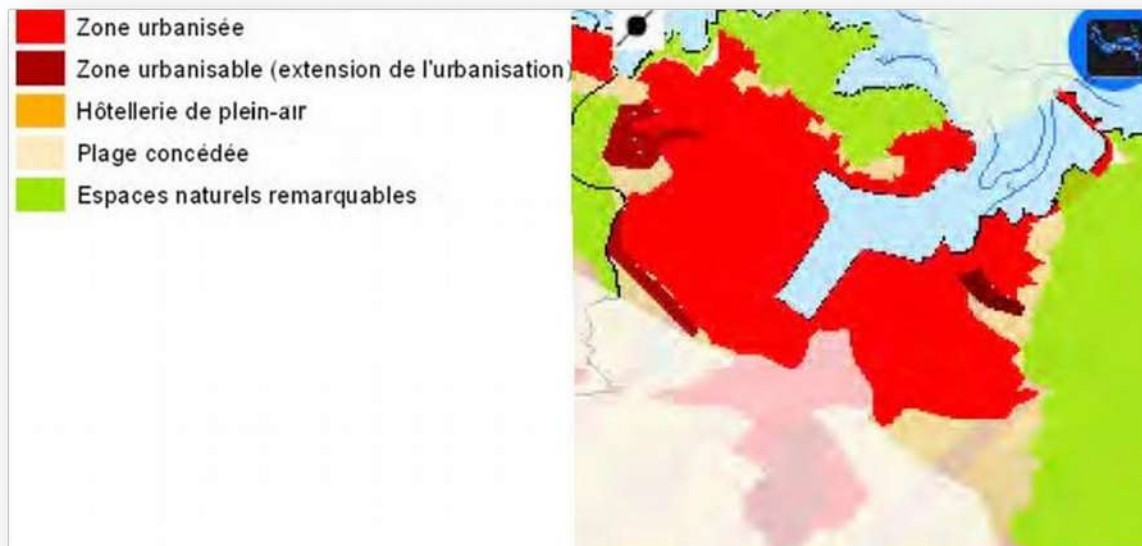
Pour le secteur des Tamarins situé dans les espaces proches du rivage et le CISMVM, le SCOT fixe à 5 000 m² la limite de la surface de plancher d'extension à l'urbanisation. Concernant les deux secteurs annulés, le SCOT les considère comme des extensions mesurées de l'urbanisation (page 52 du DOO).

Le SCOT situe le secteur du Pont de l'Amour en dehors des espaces proches et du périmètre du chapitre individualisé valant Schéma de mise en valeur de la mer (CISMVM). Ainsi, son urbanisation ne relève pas de l'extension limitée de l'urbanisation.

Le SCOT Littoral Sud, contrairement à celui de la Plaine du Roussillon n'interdit pas l'extension de l'urbanisation sous la forme du Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement (HNIE).

Cartographie du SCOT : extrait du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

Ainsi sur la carte de synthèse, délimitée par les espaces proches du littoral: le secteur d'extension de l'urbanisation des Tamarins apparaît en marron foncé et correspond aux secteurs UCe, 1AUe et 1AUf et, en dehors des espaces proches, en couleur semi transparente le secteur du Pont de l'Amour.



Pour chacun des deux secteurs, suite au jugement du Tribunal Administratif, la solution retenue, en vertu de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme est le **hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE)**.

Cette notion d'intégration à l'environnement, s'applique aux plans :

1. biologique,
 2. paysager,
 3. urbanistique,
 4. architectural,
- avec pour les deux derniers une référence aux formes traditionnelles.

Jurisprudence Bonifacio

(Conseil d'État, 3 avril 2014, Commune de Bonifacio, requête n°360902)

Aux termes de cet arrêt :

« un permis de construire ne peut être délivré sur le fondement de ces dispositions pour la réalisation d'une construction qui n'est pas en continuité avec les agglomérations et villages existants qu'à la condition que le projet soit conforme à la destination d'une zone délimitée par le document local d'urbanisme, dans laquelle celui-ci prévoit la possibilité d'une extension de l'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement par la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales ». Dans sa décision du 3 avril 2014, le Conseil d'État précise donc pour la première fois les critères physiques définissant les hameaux nouveaux : Le hameau doit comporter un petit nombre de constructions de faible importance (1) et être organisé selon les traditions locales (2). Le Conseil d'État a surtout ajouté une dernière condition liée à la nécessaire organisation du hameau par le plan local d'urbanisme (3).

1. Le hameau doit comporter un petit nombre de constructions de faible importance

Rien n'interdit d'élaborer le hameau à partir de quelques constructions isolées existantes.

Pour éviter toute difficulté, il est prudent de limiter le hameau, maisons existantes comprises, à une vingtaine de constructions.

Le nombre de constructions n'est pas celui du nombre de logements, ainsi le hameau nouveau des Combes Jauffret sur la commune de Ramatuelle, en cours de réalisation comporte 106 logements répartis sur 7 bâtiments, avec environ 7 500 m² de surface de plancher.



Eco-hameau des Combes Jauffret (83 Ramatuelle)

2. Le hameau doit être organisé selon les traditions locales

La jurisprudence impose une forme d'organisation (Cour administrative d'appel de Nantes, 22 mars 2013, Ministre de l'écologie, requête n° 12NT02292).

Le projet doit également s'inspirer des traditions locales. (Cour administrative d'appel de Marseille, 20 novembre 2009, Commune de Mandelieu-la-Napoule, requête n°08MA02832) et organiser les constructions autour d'espaces communs (Cour administrative d'appel de Marseille, 16 mai 2012, Commune de Bonifacio, requête n°10MA03021).

En matière de hameau de taille significative dans la région de la Côte Vermeille, les références existent avec les hameaux de Cosprons à Port-Vendres et de Puig del Mas à Banyuls, auxquels on peut rajouter les petits hameaux qui s'échelonnent sur la route des Mas sur cette commune (Mas Parer et Mas Axter par exemple).

Pour les deux projets, à Port-Vendres, le contexte bâti voisin est relativement similaire, sous la forme de constructions R+1 à R+2, plus hautes et plus groupées dans le secteur des Tamarins

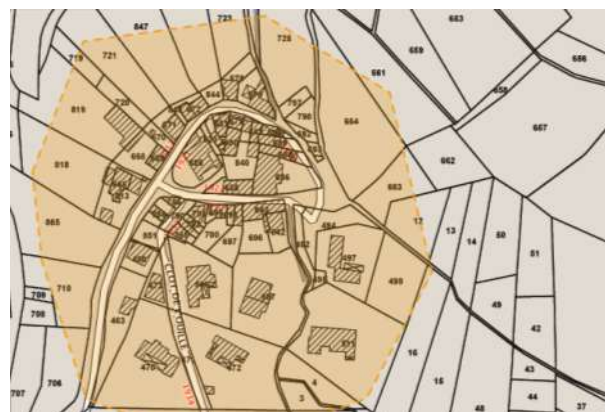
3. Références traditionnelles locales :

Les hameaux de Cosprons à Port-Vendres, de Puig del Mas, Mas Axter et Parer à Banyuls/mer



Cosprons (Port-Vendres)
> 60 constructions/5 ha (13 const./ha)

Puig del Mas (Banyuls/mer)
> 100 constructions /4 ha (30 const /ha)

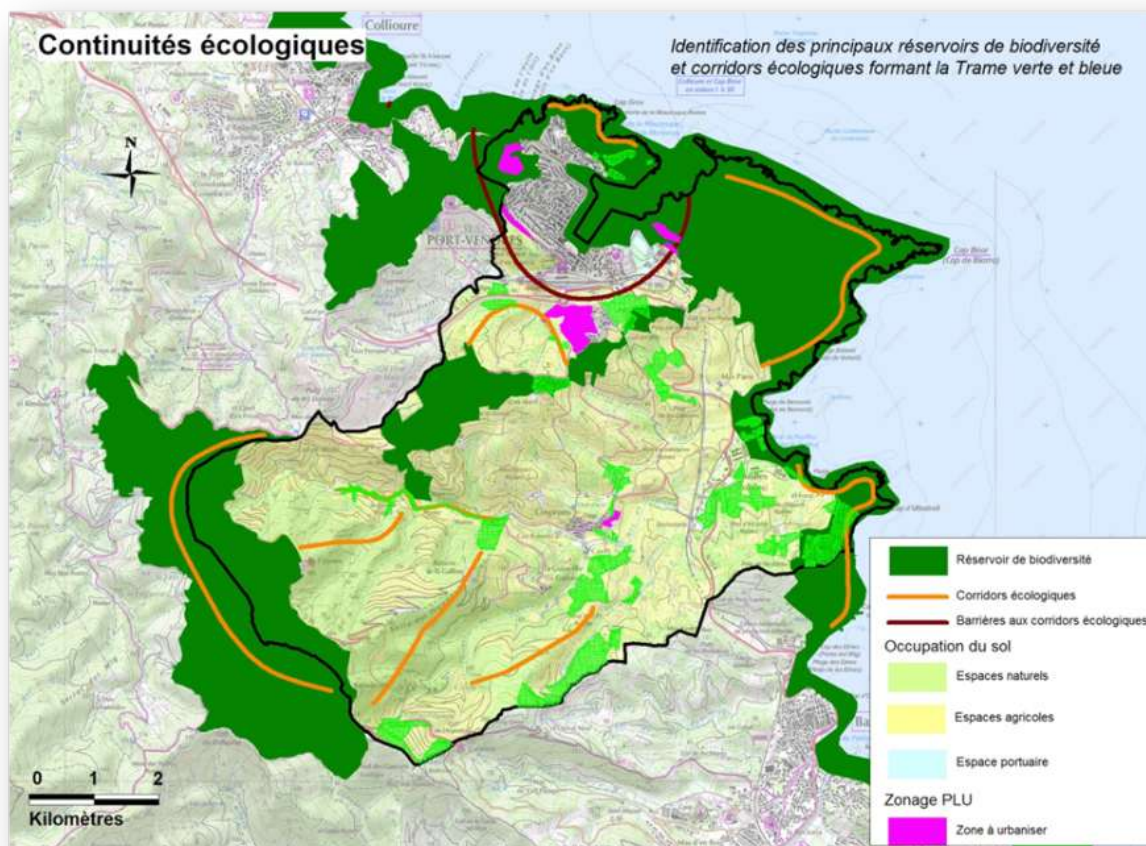


Mas Axter (Banyuls/mer)
30 constructions/2,5 ha (12 const /ha)

Puig del Mas (Banyuls/mer)
25 constructions/2,9 ha (9 const /ha)

4. Données principales :

a. Données environnementales :

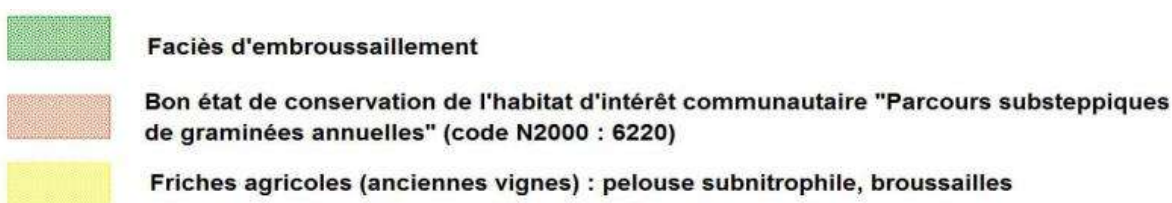


Une ZNIEFF de type 2 (n° 6623-0000) recouvre toutes les communes de la côte rocheuse.

Une ZICO (LR10 « Massif des Albères ») recouvre entièrement le territoire communal

Pont de l'Amour : le secteur se situe en dehors des inventaires ZNIEFF de type 1 ou Natura 2000.

Les Tamarins : ce secteur appartient à la ZNIEFF de type 1 du Cap Béar, aux sites Natura 2000 SIC Côte rocheuses des Albères et ZPS



Localisation et état de conservation de l'habitat communautaire 6220

b. Extrait du rapport de présentation du PLU

(...) Les zones AU s'insèrent efficacement dans la trame urbaine sans dénaturer le paysage. Au contraire, en parvenant à asseoir les constructions sur la ligne de crête qui remonte au Fort Béar, elles contribuent à rétablir une linéarité de la forme urbaine qui tend à redonner plus d'assise au relief et ainsi rééquilibrer le rapport d'échelle entre urbain et relief.

Sur le plan environnemental, la forme urbaine a été optimisée pour limiter au mieux les incidences sur les habitats d'intérêt communautaire.

La zone 1AUe affecte principalement une zone de buissons qui ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers.

c. Données paysagères :

Pont de l'Amour (extrait du rapport de présentation du PLU)

Ce lotissement récent surplombe le quartier de la gare, en contrebas de la RD86a. Le bâti se compose de maisons individuelles de taille relativement importante le long d'une voie en impasse.

La typologie du bâti est variée allant des pavillons assez classiques à des formes architecturales moins banales.

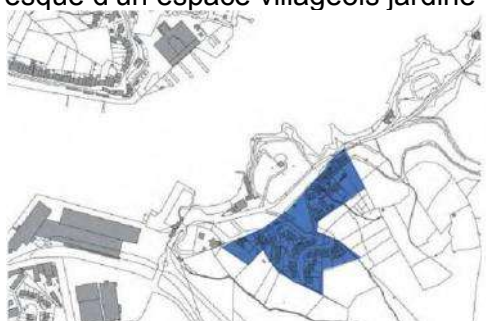


Vue depuis le quai Forgas : cerné en jaune le secteur à urbaniser
Le lotissement existant du Pont de l'Amour s'apparente, au plan visuel à un hameau.

Les Tamarins (extrait du rapport de présentation du PLU)

Implanté à flanc de coteau, à l'amorce du Cap Béar, l'ensemble bâti des Tamarins forme un groupe de maisons relativement dense surplombant la passe d'entrée du port.

Le bâti consiste dans des petits pavillons juxtaposés. Les jardinets, bien que de taille modeste, sont très prégnants : ils «débordent» sur la rue principale et renvoient l'image harmonieuse et pittoresque d'un espace villageois jardiné



Vue depuis l'anse Gerbal : cerné en jaune le secteur à urbaniser.
Ici également l'urbanisation existante s'apparente au plan visuel à un hameau

d. Données urbanistiques et architecturales

La notion de hameau dans les formes urbaines et architecturales proches des sites à urbaniser est déjà fortement présente, particulièrement aux Tamarins de part et d'autre du secteur ciblé pour le futur hameau.

S'intégrer à l'environnement c'est poursuivre l'urbanisation dans ce type de formes : R+1 et R+2 groupés, en privilégiant les teintes ocre présentes dans les quartiers riverains qui permettent une meilleure insertion et en maintenant le principe de la toiture en tuiles dominante. Aux Tamarins, les masses claires sont surtout présentes dans les bâtiments implantés en bord du plan d'eau du Port (hôtel des Tamarins et hangars du port de commerce).



Une référence architecturale et paysagère possible : Cadaquès

e. Le SCOT

Le secteur du Pont de l'Amour.

Le SCOT n'inscrit pas le secteur du Pont de l'Amour dans les espaces proches et ainsi celui-ci n'est soumis au principe de l'extension limitée de l'urbanisation, tout en devant respecter le principe énoncé par le jugement « d'urbanisation de faible ampleur ».

La surface allouée pour l'extension de ce secteur, un des derniers sites de développement urbain et de diversification de l'offre en logements de Port-Vendres est importante. Cependant la surface initiale prévue au PLU peut être significativement réduite, passant de 8,4 ha à environ **4,8 ha**.

Sur cette base le projet vise **une centaine de logements** répartis dans des constructions de type villageois, soit une densité brute d'environ **21 logements à l'hectare**.

Le secteur des Tamarins.

Inscrit dans les espaces proches du rivage, le secteur des Tamarins est soumis au principe de l'extension limitée qui a été fixée dans le SCOT et le CISMVM.

Le SCOT précise que la surface maximale de plancher du secteur d'extension où serait implanté le hameau intégré à l'environnement est fixée à **5 000 m²**. Cette valeur, au regard de l'urbanisation présente doit être regardée comme effectivement de faible ampleur. Sur cette base et une moyenne de 90 m² par logement le total serait **au maximum de 55 logements** pour une surface brute d'environ **1,5 ha**.

Une première approche issue des réflexions précédentes (études du PLU) situe plutôt la capacité du secteur à **une trentaine de logements**, soit une densité brute proche de **25 logements à l'hectare**.

5. Le dossier de la révision allégée.

Les deux révisions allégées doivent produire une notice de présentation permettant de modifier le dossier du PLU et de justifier le parti retenu par la commune.

Dans les deux cas le concept urbanistique et architectural de chaque HNIE sera argumenté en fonction de la configuration et la sensibilité de son site d'implantation.

Une étude environnementale a été réalisée au printemps de l'année 2016 afin de bien préciser les conditions d'une intégration optimale à l'environnement biologique.

Pour chaque révision allégée du PLU, le dossier sera composé par :

- Une notice de présentation justifiant le projet retenu et l'intégration du hameau nouveau à l'environnement
- Un plan de zonage s'inscrivant dans la partie annulée du PLU
- Un règlement de type « zone à urbaniser » réglementée en vue de la réalisation d'un hameau intégré à l'environnement
- Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) avec simulation d'insertion paysagère depuis deux points de vue significatifs.