

Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation Modification Simplifiée N°1 Pièce N°1.1

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

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

Commune de PORT-VENDRES

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

1 - Introduction

La présente modification est la première modification simplifiée du P.L.U. depuis son approbation le 25/09/2012.

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

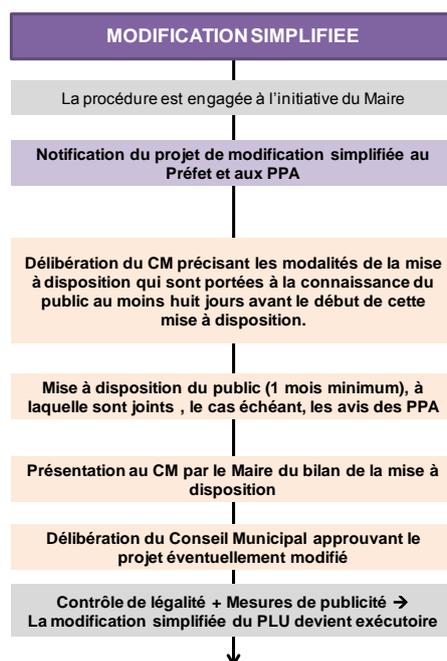
La procédure de modification simplifiée du PLU prévue aux articles L.123-13-1 et L.123-13-3 du code de l'urbanisme est utilisée dans la mesure où les modifications apportées au dossier :

- 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 avant la décision du conseil municipal. Cette mise à disposition est organisée par la commune : elle s'est déroulée du 12 janvier au 13 février 2015.



2 - Objet de la modification simplifiée n°1 et détails point par point

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) élaborée par la commune de PORT-VENDRES comporte deux types d'interventions :

A – des modifications issues de la prise en compte de la loi ALUR (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové). Il s'agit de mettre le règlement en accord avec la loi ALUR :

1. suppression de la taille minimale de parcelle
2. suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

B – des modifications entraînant des impacts mineurs sur les gabarits et la constructibilité du PLU

La modification simplifiée N°1 du PLU de Port-Vendres a pour objet principal de rectifier des erreurs matérielles sur le règlement écrit et de compléter celui-ci afin d'apporter certaines précisions réglementaires nécessaires à la bonne instruction des autorisations d'urbanisme.

Il s'agit de :

- modifier, clarifier et simplifier certains points du règlement
- de corriger deux erreurs matérielles dans le texte
- mettre le règlement en accord avec la loi ALUR (suppression du COS, de la taille minimale de parcelle°)
- modifier un point du document graphique (emplacement réservé supprimé,)

Les différents autres points de la modification.

3. Toiture (article 11)
 - Zone 1AU : autoriser les toitures terrasses : Château PARES, les Pont de l'Amour, et Établissement Public de La Mauresque. Corriger une faute de frappe (secteur 1AUe).
 - Abris de jardins : lever l'obligation de la tuile canal rouge.
4. Zone A : corriger la phrase concernant l'extension des constructions
5. Secteur Np (Cf. fort de la Galline) et secteur NL (phare Béar) : préciser les activités autorisées.
6. Dispositions générales :
 - Article 15 (modification de la norme des 20 max de hauteur pour les services publics (Maison de Retraite et Institut Médico-Educatif).
 - Article 13 : Murs de soutènement : assouplissement de la règle.
7. Hauteur maximale en zones 1AUb et 1AUc
8. Zone UB : article 7 préciser le mode d'implantation des constructions en limites séparatives + permettre des implantations différentes pour des lotissements et groupes d'habitation.
9. Zone UA :
 - article 11 : amender les dispositions relatives aux ouvertures,
 - article 11 : supprimer la référence à la palette de couleurs annexée au règlement
 - article 11 : assouplir la règle pour les toitures terrasses.
10. Annexe sur les hauteurs :
 - Précision sur les conditions de mesure de la hauteur d'une façade.
 - Ajuster la règle pour les accès en sous sol
11. Supprimer l'emplacement réservé N°16
12. Un point supplémentaire qui s'est rajouté suite à la mise à disposition du public et qui assouplit la règle de stationnement.

Ces points relèvent bien de la procédure de modification simplifiée, selon les dispositions de l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme.

3 - Principe de présentation des points de modification :

La présentation des modifications dans le règlement des différents articles est pour l'essentiel établie point par point selon un tableau en deux colonnes : à gauche celle du texte de référence à modifier, et à droite la proposition de changement, repérée en couleur bleue généralement.

La motivation ou la justification de la modification est donnée avant le tableau

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
Texte en vigueur	Texte modifié

4 - Les points de modification :

A – MODIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES EN APPLICATION IMMÉDIATE DE LA LOI ALUR

Point 1. **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS - SUPPRESSION DES DISPOSITIONS RELATIVES A UNE TAILLE MINIMALE DE PARCELLE**

Motivation :

En application immédiate, la loi ALUR du 26 mars 2014 modifie l'article L.123-1-5 et supprime la possibilité de :

« Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. »

En conséquence au sein des articles 5 des zones du règlement les dispositions relatives à une taille minimale de parcelle sont abrogées.

Les autres règles de l'article 5 sont maintenues.

Les zones concernées sont les suivantes : **1AUAc, 1AUh, 1AUb, 1AUe, 1AUp.**

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
ARTICLE 5- 1AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS - Pour être autorisées, les constructions devront être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, dont la superficie minimale par opération est fixée à : <ul style="list-style-type: none">- 2 hectares en secteur 1AUc- 1 hectare en secteur 1AUh- 3 000 m² en secteur 1AUb- 5 000 m² en secteurs 1AUe et 1 AUp - Elles sont non réglementées en secteur 1AUf et 1AUt.	ARTICLE 5- 1AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Non réglementées.

La disposition précédente entendait conditionner l'ouverture de la zone 1AU à une taille minimale d'opération (notion d'opération d'ensemble). Afin de garder cette logique, il est choisi d'introduire une condition d'ouverture dans l'article 2-1AU.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 2- 1AU - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES</p> <p>[.../...]</p> <p>3. Dans les secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUe et 1AUh, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés et le cas échéant dans le respect des orientations d'aménagement, les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat, de commerce, de bureau, d'hébergement hôtelier et d'équipements publics.</p> <p>4. Dans le secteur 1AUf, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et dans le respect des orientations d'aménagement, les constructions à destination d'habitat et d'hébergement hôtelier et d'équipements publics.</p> <p>5. Dans le secteur 1AUg, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés et dans le respect des orientations d'aménagement, les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'hébergement hôtelier.</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>[.../...]</p>	<p>ARTICLE 2- 1AU - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES</p> <p>[.../...]</p> <p>3. Dans les secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUe et 1AUh, dans le cadre d'une opération d'ensemble dont la superficie minimale est fixée à 3 000 m² en secteur 1AUb, 2 hectares en secteur 1AUc, 5 000 m² en secteur 1AUe, 1 hectare en secteur 1AUh, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés et le cas échéant dans le respect des orientations d'aménagement, les opérations d'aménagement à destination d'habitat, de commerce, de bureau, d'hébergement hôtelier et d'équipements publics.</p> <p>4. Dans le secteur 1AUf, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et dans le respect des orientations d'aménagement, les constructions à destination d'habitat et d'hébergement hôtelier et d'équipements publics.</p> <p>5. Dans le secteur 1AUg, dans le cadre d'une opération d'ensemble dont la superficie minimale est fixée à 5 000 m² sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés et dans le respect des orientations d'aménagement, les opérations d'aménagement à destination d'hébergement hôtelier.</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>[.../...]</p>

Point 2. **ARTICLE 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DES SOLS - SUPPRESSION DES DISPOSITIONS RELATIVES AU COS**

Motivation :

En application immédiate, la loi ALUR modifie l'article L.123-1-5 et supprime la possibilité de :
 « Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
 -dans les zones urbaines et à urbaniser ;
 -dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions »

En conséquence au sein du règlement et notamment des articles 14 des zones du règlement, les dispositions relatives au Coefficient d'Occupation des Sols sont abrogées.

Les zones et secteurs concernées sont les suivants :

Les zones urbaines **UB, UC, UE** et les secteurs **UBb, UBd, UCa, UCb, UCc et UCe**.
 La zone à urbaniser **1AU** et ses secteurs **1AUAc, 1AUh, 1AUb, 1AUe, 1AUf et 1AUt**

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 14- UB- POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DES SOLS</p> <p>1. Le coefficient d’occupation des sols est fixé à 1 en zone UB et en secteurs UBb et UBd. 2. Le coefficient d’occupation des sols n’est pas réglementé en secteur UBa ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.</p>	<p>ARTICLE 14- UB- POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DES SOLS</p> <p>Non réglementée.</p>

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 14- UC- POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DES SOLS</p> <p>1. Le coefficient d’occupation des sols (COS) est fixé à : - 0,35 en zone UC et en secteurs UCa et UCb. - 0,50 en secteur UCc. - 0,30 en secteur UCe. 2. Pour les constructions destinées à l’hébergement hôtelier le COS est fixé à 0,50. 3. Le coefficient d’occupation des sols n’est pas réglementé en secteur UCd et UCf ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.</p>	<p>ARTICLE 14- UC- POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DES SOLS</p> <p>Non réglementée.</p>

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 14- UE- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS</p> <p>1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.</p> <p>2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>ARTICLE 14- UE- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS</p> <p>Non réglementée.</p>

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 14- 1AU- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS</p> <p>1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,30 en secteur 1AUf sauf pour les constructions d'hébergement hôtelier où il est fixé à 0,50. - 0,40 en secteur 1AUc et 1AUe - 0,50 en secteur 1AUh, 1AUp et 1AUt - 1 en secteur 1AUb <p>2. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>ARTICLE 14- 1AU- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS</p> <p>Non réglementée.</p>

B – AUTRES MODIFICATIONS

B.1 - Modifications des dispositions réglementaires écrites

Point 3. ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

3.1 Toitures terrasses en zone UC et 1AU :

Autoriser les toitures terrasses sur l'ensemble des constructions en zone 1AU, pour des sites particuliers, notamment : Château PARES, et Pont de l'Amour, ainsi qu'en zone U pour les Établissements Publics tels que l'Institut Médico-éducatif de La Mauresque.

Corriger une faute de frappe (secteur 1AUe).

Motivation :

Les sites concernés de par leur situation (limite d'urbanisation en hauteur de l'agglomération, ou à proximité du rivage) et de leur importance volumétriques sont, pour des raisons d'intégration paysagère aptes à voir leur couverture (la cinquième façade) traitées sous la forme d'une toiture terrasse pour l'ensemble de chaque construction et non sous la forme d'une partie seulement.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 11- UC - ASPECT EXTERIEUR [...] 2.8 Les terrasses : [...] b. Les toitures-terrasses peuvent exceptionnellement être admises, à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant, et qu'elles soient accessibles. Leur surface ne doit pas dépasser la moitié de la surface totale de la couverture de la construction</p>	<p>ARTICLE 11- UC - ASPECT EXTERIEUR [...] 2.8 Les terrasses : [...] b. Les toitures-terrasses peuvent exceptionnellement être admises, à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant, et qu'elles soient accessibles. Leur surface ne doit pas dépasser la moitié de la surface totale de la couverture de la construction, excepté pour les établissements publics où leur taille n'est pas limitée.</p>

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 11- 1AU - ASPECT EXTERIEUR [...] 2.6 Toitures : [...] Dans secteurs 1Auc, 1AUe, 1Auf, 1AUh et 1AUp les toitures- terrasses sont admises, à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant.. En outre, la superficie des toitures-terrasses doit être inférieure ou égale à la moitié de la superficie de la projection horizontale totale de la couverture, à l'exception des secteurs 1Auf et 1AUh où elles peuvent constituer l'intégralité de la couverture. elles doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde, aucune étanchéité apparente n'est acceptée) et doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation.</p>	<p>ARTICLE 11- AU - ASPECT EXTERIEUR [...] 2.6 Toitures : [...] Dans secteurs 1AUc, 1AUe, 1Auf, 1AUh et 1AUp les toitures- terrasses sont admises, à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti ou au site environnant. En outre, la superficie des toitures-terrasses doit être inférieure ou égale à la moitié de la superficie de la projection horizontale totale de la couverture, à l'exception des secteurs 1Auf et 1AUh où elles et peuvent constituer l'intégralité de la couverture. Elles doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde, aucune étanchéité apparente n'est acceptée) et doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation.</p>

3.2 Toitures des abris de jardin :

Ne pas rendre obligatoire les couvertures en tuile et en terrasse des abris jardins qui sont souvent préfabriqués et de taille très modeste.

Motivation :

Les abris de jardins sont souvent des constructions légères de taille modeste et préfabriquées dont la couverture est intégrées et sans tuile.

Dans l'ensemble des zones, à l'article 11, au sujet des couvertures, rajouter la phrase : **la nature des couvertures des abris de jardin n'est pas réglementée.**

Point 4. **ARTICLE 2 - A – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Motivation :

Corriger la phrase concernant l'extension des constructions, une erreur matérielle s'est glissée dans la rédaction de cet article dont le sens premier était de permettre des extensions limitées à 50 m² des constructions à usage d'habitation.

Entre la rédaction proposée dans le dossier soumis à l'avis du public, suite à une observation, la proposition initiale a été ajustée afin de bien préciser que l'extension autorisée limitée à 50 m² ne pouvait pas être appliquée en plusieurs fois.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 2- A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES</p> <p>Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :</p> <p>1 -A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe 2) :</p> <p>[...]</p> <p>- La restauration ou l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU avec un maximum cumulé de 50m² de surface de plancher extension comprise.</p> <p>[...]</p>	<p>ARTICLE 2- A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES</p> <p>Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :</p> <p>1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe 2) :</p> <p>[...]</p> <p>- 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 50 m² de surface de plancher pour l'extension comprise (50 m² non renouvelables).</p> <p>[...]</p>

Point 5. **ARTICLE 2 - N – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

6.1 – Secteur Np

Préciser les activités autorisées en secteurs Np, secteurs qui recouvrent généralement d'anciennes constructions militaires (redoutes, forts, batteries...) et qui font l'objet de remise en valeur, d'initiative publique ou privée.

Motivation :

Le règlement édicte que dans le secteur Np sont autorisés, « sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement : les travaux assurant la protection, la mise en valeur, la requalification et la restauration des constructions et des bâtiments dont la destination est de constituer un équipement public culturel ou de défense nationale.

Exemple : le fort de la Galline, propriété communale a fait l'objet d'une mise à disposition en avril 2014, par le biais d'un bail emphytéotique d'une durée de cinquante ans au profit de l'association « La Galline » qui vise à créer des gîtes et proposer des activités culturelles, touristiques.

Afin de mieux préciser les occupations autorisées, l'article 2 N doit être complété pour que revive ce lieu et d'autres comme la redoute Mailly, la Batterie des 500 et les casernements.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 2- N - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES [...]</p> <p>15. Dans le secteur Np, sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux assurant la protection, la mise en valeur, la requalification et la restauration des constructions et des bâtiments dont la destination est de constituer un équipement public culturel ou de défense nationale. - Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. - Les équipements temporaires à caractère exceptionnel, exclusivement pour les manifestations événementielles. <p>[...]</p>	<p>ARTICLE 2- N - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES [...]</p> <p>15. Dans le secteur Np, sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux assurant la protection, la mise en valeur, la requalification et la restauration des constructions et des bâtiments dont la destination est de constituer un service public ou d'intérêt collectif avec possibilité d'un changement de destination pour constituer des locaux d'accueil (gîtes ruraux, restaurant, activités culturelles et œnologiques, promotion des produits locaux) ou d'équipements de la défense nationale - Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. - Les équipements temporaires à caractère exceptionnel, exclusivement pour les manifestations événementielles. <p>[...]</p>

6.2 – Secteur NL

Préciser les activités autorisées en secteurs NL, dans les constructions existantes autres que les habitations et qui font l'objet de remise en valeur : exemple les bâtiments désaffectés du phare Béar.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 2- N - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES [...]</p> <p>14. Dans le secteur NL,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements légers définies par l'article R.146-2 du code de l'urbanisme dans la mesure où leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. - Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au 	<p>ARTICLE 2- N - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES [...]</p> <p>14. Dans le secteur NL,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements légers définies par l'article R.146-2 du code de l'urbanisme dans la mesure où leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. - Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au

fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative [...] [...] 	fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative - Les travaux assurant la protection, la mise en valeur, la requalification et la restauration des constructions et des bâtiments existants dont la destination est de constituer un équipement (constructions et installations publiques ou privées nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), à usage culturel ou touristique. [...]
--	--

Point 6. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1 - Article 15: DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Modification de la norme de hauteur maximale de 20 m pour les services publics (Maison de Retraite, Foyer Logement et Institut Médico-Educatif).

Motivation :

Le plafond de hauteur indiqué à l'article 15 des dispositions générales s'avère inférieur aux hauteurs observées existantes : il est donc nécessaire de le corriger.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
ARTICLE 15 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF [...] 2. Hauteur Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U., et à la condition que la hauteur totale des constructions (H + h), définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement, n'excède pas 20 mètres. [...] 	ARTICLE 15 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF [...] 2. Hauteur Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U., et à la condition que la hauteur totale des constructions (H + h), définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement, n'excède pas 25 mètres . [...]

6.2 - Article 13: AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL, FONDATIONS, PLANTATIONS

Murs de soutènement : assouplissement de la règle, trop rigide compte tenu des pentes observées sur le territoire..

Motivation :

La limitation de hauteur et de longueur pour les murs de soutènement s'avèrent inadaptées pour la configuration courante des lieux et du relief à Port-Vendres. Cette limitation est donc à supprimer.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 13 - AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL, FONDATIONS, PLANTATIONS</p> <p>[...]</p> <p>1. Les murs de soutènement et talus rendus nécessaires par la configuration des terrains ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur et 20 mètres de longueur. Les murs de soutènement sont réalisés en pierres locales appareillées ou recevront un enduit teinté dans la masse par l'utilisation de sables naturels. Ils doivent être traités en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins et le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.</p> <p>[...]</p>	<p>ARTICLE 13 - AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL, FONDATIONS, PLANTATIONS</p> <p>[...]</p> <p>1. Les murs de soutènement et talus rendus nécessaires par la configuration des terrains ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur et 20 mètres de longueur. Les murs de soutènement sont réalisés en pierres locales appareillées ou recevront un enduit teinté dans la masse par l'utilisation de sables naturels. Ils doivent être traités en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins et le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.</p> <p>[...]</p>

Point 7. ARTICLE 10 – 1AU – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Motivation :**

Les réflexions et études de faisabilité de projets dans les secteurs 1AUb et 1AUc conduisent à assouplir légèrement les hauteurs H.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 10 - 1AU – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <p>- La hauteur H est fixée à un maximum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 mètres dans les secteurs 1AUf, et 1AUt - 8,5 mètres dans les secteurs, 1AUb, 1AUc, 1AUe, 1AUd, 1AUh <p>[...]</p>	<p>ARTICLE 10 - 1AU – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <p>- La hauteur H est fixée à un maximum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 mètres dans les secteurs 1AUf, et 1AUt - 8,5 mètres dans les secteurs, 1AUb, 1AUc, 1AUe, 1AUd, 1AUh - 9 mètres dans les secteurs 1AUb, 1AUc, <p>[...]</p>

Point 8. ARTICLE 7 – UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Motivation :**

Certains projets consistent en la surélévation ou l'extension de constructions existantes qui ne sont pas édifiées à l'alignement ou déjà avec une distance aux limites inférieure à 4 mètres. Ainsi, afin de permettre de densifier les zones urbaines et d'autoriser des constructions présentant une architecture cohérente, il convient d'assouplir cette règle.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1.Lorsqu'elles ne sont pas édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, l'implantation des constructions est réalisée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq 4m$ et $L \geq H/2$).</p> <p>[...]</p>	<p>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>[...]</p> <p>1.Lorsqu'elles ne sont pas édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, l'implantation des constructions est réalisée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq 4m$ et $L \geq H/2$).</p> <p>2. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.</p> <p>[...]</p>

Point 9. ARTICLE 11 – UA - ASPECT EXTERIEUR

9.1 – Ouvertures

Géométrie des ouvertures en zone UA.

Motivation :

La contrainte de la dominante verticale fixée pour les ouvertures (hauteur supérieure à la largeur) doit être supprimée afin de permettre des dispositions (baies vitrées sur loggia par exemple) plus en accord avec les demandes et sur certaines compositions une expression architecturale contemporaine sous réserve de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 11 - 1UA – ASPECT EXTERIEUR</p> <p>[...]</p> <p>2.5 Les ouvertures :</p> <p>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 afin de se rapprocher des ouvertures traditionnelles hormis pour les locaux commerciaux en rez-de-chaussée et les garages destinés aux véhicules automobiles.</p> <p>[...]</p>	<p>ARTICLE 11 - 1UA – ASPECT EXTERIEUR</p> <p>[...]</p> <p>2.5 Les ouvertures :</p> <p>La proportion des Les ouvertures aux étages doit être à dominante verticale et leur nombre doit doivent être déterminées de telle sorte que les pleins en maçonnerie dominant sur les vides afin de se rapprocher des ouvertures traditionnelles hormis pour les locaux commerciaux en rez-de-chaussée et les garages destinés aux véhicules automobiles.</p> <p>[...]</p>

9.2 – Façades : palette de couleurs

Palette de couleurs annexée au règlement.

Motivation :

Cette palette dont la gamme trop restrictive et monochrome est à remplacer. Dans l'attente d'une proposition de l'Architecte des Bâtiments de France il n'est plus fait référence qu'au nuancier déposé en mairie. Il est rappelé que l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France est nécessaire à toute délivrance d'autorisation de réfection de façade dans le périmètre de protection de Monuments Historiques.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
ARTICLE 11 - 1UA – ASPECT EXTERIEUR [...] 2.3 Les façades : Quand elles sont enduites, les enduits sont à la chaux grasse teintée dans la masse de finition lissée (suivant le nuancier déposé en mairie et celui figurant en annexe du présent règlement) et sont talochés ou lissés fin. [...]	ARTICLE 11 - 1UA – ASPECT EXTERIEUR [...] 2.3 Les façades : Quand elles sont enduites, les enduits sont à la chaux grasse teintée dans la masse de finition lissée (suivant le nuancier déposé en mairie et celui figurant en annexe du présent règlement) et sont talochés ou lissés fin. [...][...]

9.3 - Toitures terrasses:

Motivation :

Afin d'améliorer l'habitabilité des constructions en centre ancien et d'être ainsi plus en accord avec les demandes et favoriser pour certaines compositions une expression architecturale contemporaine et sous réserve de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France la règle concernant les toitures-terrasses est assouplie..

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
ARTICLE 11 - 1UA – ASPECT EXTERIEUR [...] c) Les toitures-terrasses peuvent exceptionnellement être admises, à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant, et qu'elles soient accessibles. Leur surface ne doit pas dépasser la moitié de la surface totale de la couverture de la construction. Toutefois, dans le secteur UAa, et à condition que la largeur du bâtiment soit supérieure à 40 mètres, leur surface peut atteindre 70 % de la surface totale de la construction [...]	ARTICLE 11 - 1UA – ASPECT EXTERIEUR [...] c) Les toitures-terrasses peuvent exceptionnellement être admises, à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant et sous réserve de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. et qu'elles soient accessibles. Leur surface ne doit pas dépasser la moitié de la surface totale de la couverture de la construction. Toutefois, dans le secteur UAa, et à condition que la largeur du bâtiment soit supérieure à 40 mètres, leur surface peut atteindre 70 % de la surface totale de la construction [...]

Point 10. ANNEXE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Accès

Accès à un sous-sol.

Motivation :

Etendre la règle aux accès autres que ceux du stationnement.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
ANNEXE 10 et dans les différents articles 10 des zones U et AU [...] Conditions de mesure : [...] La mesure de la hauteur (H et HF) ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau de stationnement excavé (cf. croquis n°4). [...]	ANNEXE 10 et dans les différents articles 10 des zones U et AU [...] Conditions de mesure : [...] La mesure de la hauteur (H et HF) ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau de stationnement excavé (cf. croquis n°4). [...]

10.2 – Mesure de la hauteur : précision sur les conditions de mesure

Motivation :

Afin de ne pas pénaliser les constructions alignées sur des voies en pente, la condition de mesure de la hauteur **H** est précisée.

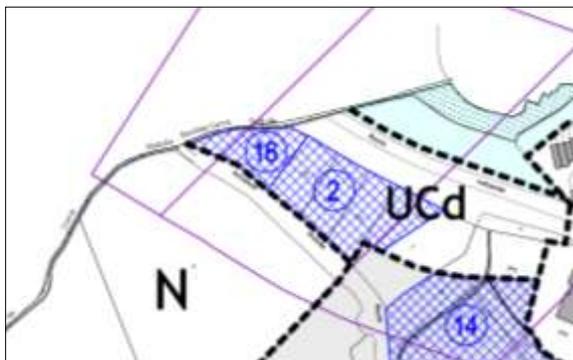
La hauteur **H** d'une façade se mesure dans l'axe de celle-ci, par tranche de 20 mètres au maximum.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
ANNEXE 10 [...] Conditions de mesure : [...] Les constructions à édifier s'inscrivent en totalité dans le gabarit enveloppe de la manière suivante : - l'égout des toitures en pente ou à l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasse, à l'aplomb du nu extérieur des façades se situe au dessous du premier velum (H) - le point le plus haut du faîtage de la couverture ou de la plus haute des superstructures et édicules techniques se situe au dessous du second velum (h). - le point le plus haut de l'égout des toitures en pente ou de l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasse se situe au dessous du plan horizontal (HF). [...]	ANNEXE 10 [...] Conditions de mesure : [...] Au point de mesure, pris au centre de la façade, par tranche de 20 mètres de longueur au maximum, les constructions à édifier s'inscrivent en totalité dans le gabarit enveloppe de la manière suivante : - l'égout des toitures en pente ou à l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasse, à l'aplomb du nu extérieur des façades se situe au dessous du premier velum (H) - le point le plus haut du faîtage de la couverture ou de la plus haute des superstructures et édicules techniques se situe au dessous du second velum (h). - le point le plus haut de l'égout des toitures en pente ou de l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasse se situe au dessous du plan horizontal (HF). [...]

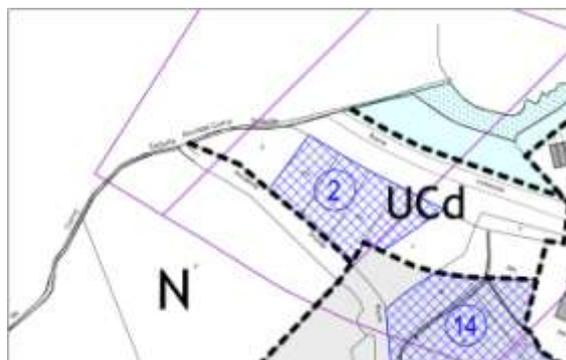
Point 11. SUPPRIMER L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°16

Motivation :

Le projet d'implantation d'une caserne des pompiers du Service Départemental d'Incendie et de Secours en limite communale avec Collioure est abandonné : l'emplacement réservé inscrit à cet effet est supprimé du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés.



Plan actuel



Plan modifié

Point 12. Dispositions générales du règlement : ARTICLE 10 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Motivation :

La compensation au défaut de places de stationnement par une participation financière en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement a été supprimée par la loi de finances rectificative du 29 décembre 2014 (abrogation de l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme).

La seule compensation prévue à l'article L.123-1-12 qui demeure, est celle de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, n'est pas réaliste.

Or il existe de nombreux cas où la demande d'emplacements de stationnement telle qu'exprimée dans le règlement du PLU exécutoire avant la modification simplifiée N°1 ne peut être satisfaite :

- restructuration d'immeubles existants par division en plusieurs logements sans possibilité d'y intégrer de nouvelles places de stationnement
- immeuble situé dans une rampe d'escalier ou non accessible pour un véhicule

Suite à une remarque consignée dans le registre mis à disposition du public soulignant cette difficulté, l'article 10 des dispositions générales du règlement est donc modifié.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p>ARTICLE 10 STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p>1. [...]</p> <p>2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>3. En zone urbaines, pour les opérations de réhabilitation et de restructuration le nombre</p>	<p>ARTICLE 10 STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p>1. [...]</p> <p>2. Lorsque l'application des prescriptions en matière de réalisation d'aires de stationnement est impossible pour des raisons dument démontrées, les autorités compétentes peuvent dispenser le bénéficiaire de produire les emplacements de stationnement prévus à l'article 12 de la zone concernée.</p> <p>3. En zone urbaine, pour les opérations de réhabilitation et de restructuration le nombre</p>

de places de places de stationnement à créer n'est calculé que pour les logements ou les surfaces de plancher additionnels. [...]	de places de places de stationnement à créer n'est calculé que pour les logements ou les surfaces de plancher additionnels. [...]
--	--

3 - 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 terminé et approuvé par arrêté préfectoral du 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°1 du PLU sur le site Natura 2000, SIC FR9101481 *Côte Rocheuse des Albères*.

Les points de la modification N°1 du PLU	commentaire	Effet sur l'espace urbanisable	Effets sur le SIC FR9101481 Côte Rochoise des Albères.
1. suppression de la taille minimale de parcelle	Loi ALUR	Densification possible	Peu significatif
2. suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS)	Loi ALUR	Densification possible	Peu significatif
3. Toiture (article 11) <ul style="list-style-type: none"> • Zone 1AU : autoriser les toitures terrasses : Château PARES, les Pont de l'Amour, et Établissement Public de La Mauresque. Corriger une faute de frappe (secteur 1AUe). • Abris de jardins : lever l'obligation de la tuile canal rouge. 	Concerne l'aspect des constructions	néant	nul
4. Zone A : corriger la phrase concernant l'extension des constructions	Concerne quelques constructions	néant	nul
5. Secteur Np (Cf. fort de la Galline) et secteur NL (phare Béar) : préciser les activités autorisées.	Précise un usage	néant	nul
6. Dispositions générales : <ul style="list-style-type: none"> • Article 15 (modification de la norme des 20 max de hauteur pour les services publics (Maison de Retraite et Institut Médico-Educatif). • Article 13 : Murs de soutènement : assouplissement de la règle. 	Correction erreur matérielle	néant	nul
7. Hauteur maximale en zones 1AUB et 1AUC		Légère densification ponctuelle	négligeable
8. Zone UB : article 7 préciser le mode d'implantation des constructions en limites séparatives + permettre des implantations différentes pour des lotissements et groupes d'habitation.		néant	nul
9. Zone UA : <ul style="list-style-type: none"> • article 11 : amender les dispositions relatives aux ouvertures, • article 11 : supprimer la référence à la palette de couleur annexée au règlement • article 6 : préciser la règle pour les prospects, implantation construction/emprise publique, terrasses aux étages 	Concerne essentiellement l'aspect des constructions	néant	nul
10. Annexe sur les hauteurs : <ul style="list-style-type: none"> • Précision sur les conditions de mesure de la hauteur d'une façade. • Ajuster la règle pour les accès en 	Précise une mesure de hauteur	néant	nul

sous sol			
11. Supprimer l'emplacement réservé N°16	Changement de destination d'une parcelle	néant	Nul
12. Règle de stationnement en zone UA	Précise la règle de stationnement en centre ancien	néant	Nul

Le point de modification qui tend à modifier légèrement les possibilités d'utilisation de l'espace urbanisable, sans en changer sa superficie, concerne l'effet de la loi ALUR qui s'impose à Port-Vendres comme dans toute commune, loi d'application immédiate et donc sans avoir à mesurer ses éventuels impacts sur les sites Natura 2000. Les autres points sont sans effet différent de ceux du PLU approuvé le 25 septembre 2012.

En conclusion, par rapport au PLU applicable (approuvé le 25 septembre 2012) la modification simplifiée N°1 est sans effet supplémentaire sur les sites Natura 2000 à considérer pour la commune de Port-Vendres.

4 - 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, venant en complément du rapport de présentation du P.L.U, explicitant les points de modification,
- Des modifications dans le règlement de différentes zones (pièce 4),
- Une modification dans les plans de zonage, reportées sur les planches 4.1 et 4.2
- Une modification dans la liste des emplacements réservés (pièce 5)