

<p align="center"><b>SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) LITTORAL SUD</b></p> <p align="center">◆</p> <p align="center">Siège :</p> <p align="center">Chemin de Charlemagne 66700 ARGELES-SUR-MER</p>	<p align="center">EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL</p> <hr/> <p align="center">Séance du :</p> <p align="center"><b>6 Mai 2024</b></p>
<p align="center"><b>Délibération n°2024-010</b></p> <p align="center"><b>PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE PORT- VENDRES : AVIS A DONNER</b></p>	

L'an deux mille vingt-quatre le six mai, à huit heures trente, les délégués du Comité Syndical se sont réunis en Mairie de SAINT-ANDRÉ, sous la présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président, sur la convocation qui leur a été adressée le vingt-neuf avril deux mille vingt-quatre.

**Étaient présents : 17**

*Antoine PARRA (T), Jean-Michel SOLE (T), José ANGULO (T), Christian GRAU (T), Roland CASTANIER (T), Christian NAUTE (T), François COMES (T), Maria CABRERA (T), Michel VIZERN (T), Huguette PONS (T), Jean-Christophe DELMER (S), Bernard PIERA (T), Samuel MOLI (T), Nathalie REGOND-PLANAS (T), Michel ANDRODIAS (T), Yves PORTEIX (T), Pierre DALOU (T).*

**Étaient excusés : 8**

*Grégory MARTY (T), Olivier BATTLE (S), Bruno GALAN (T), Christian NIFOSI (T), Alexandre PUIGNAU (T), Raymond PLA (S), Georges-Henri CHAMBAUD (T), Pierre SERRA (S)*

**Étaient représentés : 2**

*Grégory MARTY donnant procuration à Antoine PARRA  
Christian NIFOSI donnant procuration à Antoine PARRA*

**Autres personnes présentes : 1**

*Gilbert CRITELLI délégué suppléant (Communauté de communes ACVI)*

*Nombre de membres en exercice : 25*

*Nombre de procurations : 2*

*Nombre de membres votants présents : 17*

*Nombre de votants : 19*

**Secrétaire de Séance : Monsieur Gilbert CRITELLI**

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte sous la présidence de Monsieur Antoine PARRA,

**Monsieur le Président expose que :**

Le Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud s'est vu notifié, en date du 14 mars 2024, par la commune de Port-Vendres, le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Celui-ci comporte les documents suivants :

- Un rapport de présentation ;
- L'arrêté du Maire prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune de Port-Vendres ;
- Un extrait du plan de zonage modifié ;
- Un règlement écrit avec suivi des modifications ;
- Les OAP modifiées ;
- La liste des emplacements réservés modifiée ;

Tel qu'il ressort des éléments du dossier, cette procédure de modification n°1 du PLU a pour objet :

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

Plus précisément, les modifications observées portent sur :

- Le plan de zonage (*création de deux nouveaux sous-secteurs UAf et UAq, utilisation de l'outil L. 151-16 du code de l'urbanisme afin de mettre en place une diversité commerciale le long des voies jouxtant le Port, création d'un sous-secteur UBe, création de deux emplacements réservés n°1 et n°9*) ;
- Le règlement écrit (*par voie de conséquence pour prendre en compte les modifications de zonage, ainsi que interdiction des caves de vinification dans les zones UA, UB et UC, remplacement de la disposition autorisant les constructions architecturales contemporaines par la nécessité pour les constructions de s'intégrer dans l'environnement existant afin de conserver les perspectives urbaines des zones UA et UC, adaptation des seuils surfaciques des commerces autorisés en fonction de leur localisation des zones UA UB UC, précision quant aux conditions d'intégration des panneaux solaires et des blocs de climatisation des zones UA UB UC, précision quant à la notion de « crevé de toiture » des zones UA UB UC, ajustement de l'encadrement des toitures terrasses des zones UA UB UC, dérèglementation du stationnement pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier des zones UA UB UC et du commerces en zone UC, correction d'une erreur matérielle « référence au nuancier » des zones UB et 1AU, ajustement de l'aspect architectural des constructions zone UC, modification de l'encadrement des toitures zone UD, interdiction des logements de fonction zone UE, autorisation des toitures terrasses en zones 1AUe et 1AUd, suppression de la référence aux volets battants en zone 1AU*) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (*suppression de la notion de niveaux de planchers zone 1AUb « Route Stratégique », adaptation des orientations cadrant le site zone 1AUp « Château Parès »*).
- La liste des Emplacements réservés (*création emplacements réservés n°1 et n°9*).

La modification n°10 du PLU de la commune de Port-Vendres vise à créer deux nouveaux secteurs en zone UA : UAf et UAq, étant précisé dans le dossier que les hauteurs sur l'avenue Castellane pouvant être importantes (20 mètres et 18 mètre). Dans la zone UAq correspondant à l'avenue Castellane, la modification apportée au règlement écrit et au plan de zonage doit lui permettre le comblement de quelques dents creuses mais aussi la surélévation de quelques constructions présentant une hauteur inférieure à la hauteur dominante (hauteur portée à 18 mètres).

La modification apportée à la zone UAf vise à permettre l'élargissement de la centralité et la requalification du secteur de l'ancien supermarché en introduisant une mixité fonctionnelle habitat / commerce (hauteur portée à 15 mètres).

Le dossier expose ensuite la création d'un nouveau secteur UBe en zone UB (modification du plan de zonage et du règlement écrit associé), l'objectif étant d'intégrer au règlement du PLU le règlement du lotissement les « Portes de Vénus » désormais caduc.

Par ailleurs, afin d'interdire le développement d'activités de services le long des quais où s'effectue l'accueil d'une clientèle qui ne serait pas en lien direct avec l'activité touristique, la commune souhaite, par cette procédure de modification, mettre en place une protection au titre art. L. 151-16 du code de l'urbanisme, tendant à préserver la diversité commerciale le long des voies jouxtant le Port en zone UA. Le plan de zonage et le règlement écrit sont ainsi modifiés, une trame spécifique est ajoutée au plan de zonage.

Ensuite, afin d'améliorer l'accessibilité du secteur et de s'inscrire en continuité de la création du secteur UAf tendant à permettre l'élargissement de la centralité et la requalification du secteur de l'ancien supermarché, par la présente procédure de modification, la commune prévoit de créer deux nouveaux emplacements réservés en zone UA : l'Emplacement Réservé (ER) n°1 « Elargissement de la rue Raoul TORREILLES », et l'ER n°9 « Elargissement de l'avenue de Castellane ». Le plan de zonage, la liste des emplacements réservés et le règlement écrit sont modifiés par voie de conséquence.

La procédure de modification n°1 du PLU a également pour objet d'interdire en zones UA, UB, UC, 1AU du PLU, les caves de vinification de moins de 500 hl jusqu'alors autorisées par le règlement (et dont le développement est souvent rendu possible par l'annulation de garages en rez-de-chaussée), compte tenu que cela engendre :

- Une réduction des emprises dédiées au stationnement au sein d'espaces de la ville contraints où la gestion de la voiture est complexe ;
- L'émission d'odeurs incommodantes pour le voisinage ;
- Des rejets non maîtrisés dans le réseau eaux usées.

Cette même procédure permet d'adapter les seuils surfaciques des commerces autorisés en fonction de leur localisation en zones UA, UB, UC, afin de faciliter l'implantation de commerces tout en intégrant les prescriptions du SCOT Littoral Sud (300m<sup>2</sup> dans les centralités urbaines commerciales). Une exception est introduite pour le secteur UAf pour permettre la requalification de la moyenne surface existante. Ce secteur est intégré à la polarité commerciale définie par le SCoT dans son annexe au DAAC, il est donc possible de relever le seuil maximal de surface de plancher à 1000m<sup>2</sup>.

Tel qu'il ressort du dossier, plusieurs modifications concernent l'article 11 (aspect extérieur des constructions) du règlement écrit dont : le remplacement de la disposition autorisant les constructions architecturales contemporaines par la nécessité pour les constructions de s'intégrer dans l'environnement existant afin de conserver les perspectives urbaines des zones UA, UC (la commune préférant des objectifs d'intégration à l'environnement et de conservation des perspectives urbaines appréciés au cas par cas par l'ABF) ; une précision quant à la notion de crevé de toiture des zones UA, UB, UC (la commune précisant que Port-Vendres est construite en amphithéâtre autour de son Port, les toitures sont de fait toujours visibles depuis l'espace public/axes hauts de la commune, que la règle actuelle contraint l'instruction et fait émerger des projets peu intégrés, que la commune est en Site Patrimonial Remarquable/SPR, et que l'appréciation de la conformité avec la règle sera étudiée au cas par cas par l'Architecte des Bâtiments de France/ABF) ; des précisions quant aux conditions d'intégration des panneaux solaires et des blocs de climatisation des zones UA, UB, UC afin d'apporter une attention particulière à l'intégration de ces ouvrages techniques ; un ajustement de l'aspect architectural des constructions (volumes, ouvertures, ...) en zone UC afin de laisser la main à l'ABF dans le cadre du SPR ; ne plus réglementer les toitures en zone UD délimitant le plan d'eau, l'espace portuaire et les quais, afin de permettre l'implantation de bâtiment de type industriel en zone portuaire pour les besoins de l'activité du Port (il est précisé que tout projet doit recueillir l'accord de l'ABF).

En outre, la procédure de modification vise à ne plus règlementer le stationnement pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier des zones UA, UB, UC et 1AU (article 12 du règlement écrit), afin de faciliter la professionnalisation de l'hébergement touristique, la commune indiquant que l'espace public assurera la satisfaction du besoin pour ce type d'établissement.

Parmi les modifications apportées, il est également prévu d'interdire les logements de fonction en zone UE concernant une zone d'activité économique, 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.

La commune envisage en sus, dans cette procédure de modification n°1 du PLU, de modifier les hauteurs sur la zone 1AU secteur de la Route Stratégique (lotissement la Llose) et du Château Parès. Concernant le secteur de la Route Stratégique, il est précisé dans le dossier que les constructions existantes sur la partie haute présentent des volumes importants ; afin de faciliter leur intégration et de ne pas créer de rupture typologique via les nouvelles constructions susceptibles d'être édifiées sur ce secteur, il est proposé d'augmenter les hauteurs H à 13,50 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). Cette évolution permettra de reconstituer petit à petit une forme urbaine cohérente. Le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont modifiés par voie de conséquence. Concernant le site du Château Parès (zone 1AUp), pour permettre l'implantation d'un hôtel et au regard de la configuration du site, du CES limité à 20 % (PPR) et des constructions déjà présentes, il convient de ne pas règlementer la hauteur afin de favoriser l'intégration du projet au site.

Parmi les autres modifications apportées, la procédure prévoit : la suppression de la référence aux volets battants en zone 1AU s'agissant d'une zone avec des constructions plus récentes, l'autorisation des toitures terrasses inaccessibles sans condition de surface en zones 1AUb et 1AUe, la volonté de ne plus règlementer le stationnement en zone 1AUp (secteur du château Parès) afin de faciliter l'intervention d'un hôtel, la rectification d'erreurs matérielles (suppression de la référence au nuancier des articles 11 des zones UB et 1AU), la suppression du terme restaurant dans l'article 2 de la zone A.

Il convient également de préciser que, tel qu'il ressort des éléments du dossier, que le PLU de Port-Vendres, datant de 2012, devra être actualisé via une procédure adaptée au-delà de la présente procédure de modification afin d'être mis en compatibilité avec le SCOT Littoral Sud.

La commune de Port-Vendres est concernée par plusieurs chapitres qui composent le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs), incluant la mise en valeur du littoral et de la mer par l'harmonisation des dispositions de la loi Littoral, avec une majeure partie de son tissu urbain en Espace Proche du Rivage (ERP) incluant ainsi l'application du Chapitre Individualisé valant Mise en Valeur de la Mer (CI-SMVM), un quartier Gare (site pilote identifié par le DOO du SCOT), une centralité commerciale et une polarité commerciale incluant l'application du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), les dispositions spécifiques à la loi Montagne.

Aux termes du Documents d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT Littoral Sud, la commune de Port-Vendres se voit appliquer un objectif de 14 % minimum de constructions de logements en dents creuses, une densité de 30 logements/hectare et 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher / hectare minimum concernant la Côte Vermeille. Tel qu'il ressort du DOO, la création de logements doit prioritairement être développée dans le tissu urbain existant, notamment sur la côte Vermeille où des efforts de réinvestissement devront être menés, et en communes littorales, un effort conséquent de réinvestissement urbain est attendu, pour économiser le foncier rare et précieux (comblerment de dents creuses...).

De plus, les indicateurs de suivis arrêtés pour l'année 2023 fixe un objectif de logements à atteindre pour la commune de 166 logements à l'horizon 2028, pour répondre aux besoins démographiques et à l'objectif de croissance tel qu'il a été défini par le SCOT (1 %).

Dans le quartier Gare identifié pour la commune de Port-Vendres, dans lequel certaines modifications prévues sont projetées, le DOO prévoit la nécessité de promouvoir un urbanisme de projet par la reconnaissance de quartiers pilotes dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs. Dans ce quartier, *« l'objectif est d'atteindre une densité résidentielle (à dominante d'habitat, avec l'éventuelle présence d'activités économiques et commerciales de proximité) au moins égale à 35 logements à l'hectare et 3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette densité est une densité brute. La règle de hauteur maximale des constructions au faitage, calculée à partir du terrain naturel, définie dans les PLU ne pourra pas être inférieure à 12 m. »*. Aux termes des pages 82 et 83 du DOO, *« les quartiers gare intègrent des orientations qui permettent d'organiser et limiter les déplacements en voiture dans l'opération d'urbanisation »*.

En outre, dans les PAE de proximité, tel qu'il ressort de la carte du DOO concernant la commune de Port-Vendres et aux termes de la page 101 *« les documents d'urbanisme locaux ne rendent pas possible la création de nouveaux logements dans ces parcs (excepté pour la surveillance générale de ces parcs). »*.

Aux termes de la page 100 du DOO, l'objectif du SCOT est de *« favoriser l'implantation des entreprises dans le tissu urbanisé à vocation dominante d'habitat ou à vocation mixte dès lors que ces entreprises ne génèrent pas de nuisances sur le voisinage. Ces nuisances sont principalement [...] les émissions atmosphériques gênantes ou polluantes (poussières, gaz de combustion, odeurs...), [...] »*.

Dans les centralités et les polarités commerciales, les documents d'urbanisme locaux veillent à promouvoir la mixité des fonctions en favorisant les programmes mixtes habitat/commerces en rez-de-chaussée. Ils peuvent également : favoriser la concentration des commerces en définissant des secteurs favorables restreints afin d'éviter des implantations qui ne participeraient pas à la dynamisation des centres-villes ou centres-villages, identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, [...] (art. 151-16 du Code de l'Urbanisme).

Tel qu'il ressort du DOO et du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), afin de densifier et diversifier le tissu commercial dans les centralités urbaines commerciales, la surface de vente des nouvelles implantations commerciales ne doivent pas dépasser 300 m<sup>2</sup>. Dans le but de rapprocher lieux d'habitat et lieux d'achat, le DAAC identifie l'ensemble des polarités commerciales comme des zones pouvant accueillir tout type de commerces dont la surface de vente est inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> et laisse le soin aux documents d'urbanisme locaux de régler les conditions d'implantation en fonction des circonstances locales. Afin de réduire la durée de déplacements et le volume des flux générés pour les besoins de consommation réguliers (fréquence hebdomadaire ou occasionnelle), les Sites d'Implantation Périphériques de proximité et intermédiaire accueillent des surfaces de vente comprises entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup> (pages 117 et 118 du DOO).

Tel qu'il ressort des chapitres déclinant les lois Littoral, le DOO prévoit la nécessité de préserver les Espaces Proches du Rivage (limite terrestre du périmètre du Chapitre Individualisé valant SMVM) et de contenir les extensions d'urbanisation au sein des espaces proches du rivage, en appréciant leur caractère limité au regard du périmètre du SCOT (page 153 du DOO). Sur la commune de Port-Vendres, les possibilités sont restreintes en raison de la topographie, de la présence d'axes de communication et des protections environnementales existantes. Au sein des espaces proches du rivage, le SCOT détermine plusieurs secteurs d'urbanisation potentiels, en continuité de l'urbanisation existante. Selon la faisabilité technique et dans le respect des surfaces de planchers maximales autorisées par le SCOT, le document d'urbanisme local précisera les secteurs à urbaniser en priorité. En espace proche du rivage, des opérations de plus faible ampleur sont également envisageables sur les secteurs de la « route stratégique » et des Tamarins (environ 3 ha cumulés).

Tel qu'il ressort du Chapitre Individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (CI-SMVM), le stationnement reste le point déterminant de la maîtrise des flux et des reports modaux sur les lieux de séjour. Par ailleurs, il a un impact fort sur le paysage et les espaces publics. Les communes littorales doivent proposer une offre de stationnement adaptée aux usages et aux différents besoins

(usages de proximité, tourisme, découverte, etc...). Aucune création de parking majeur n'est permise, en dehors des périmètres de « quartiers gare ». Des aménagements saisonniers légers peuvent être réalisés s'ils garantissent le maintien de la perméabilité de la zone (notamment en recourant à des matériaux drainants ou de nature végétale) et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

En outre, aux termes du CI-SMVM, le site du Château Parès à Port-Vendres vise une offre d'hébergement touristique de haute qualité (hôtel de caractère et de standing), l'objectif étant un développement touristique qualitatif et harmonieux.

**Au vu de ce qui précède, le Comité Syndical est invité à émettre un avis au titre de la compatibilité de ce projet de modification n°1 du PLU de la commune de Port-Vendres avec le SCOT en vigueur.**

Vu le Schéma de cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en date du 2 mars 2020 ;

Vu le dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Port-Vendres tel qu'il a été transmis au Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud ;

Vu l'avis émis par le Syndicat Mixte du SCOT en date du 20 septembre 2023 concernant le projet de modification simplifiée n°10 du PLU de la commune de Port-Vendres ;

Considérant que plusieurs observations formulées par le Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud dans le cadre de l'avis sur la modification simplifiée n°10 du PLU de la commune ont été prises en compte ;

Considérant que plusieurs modifications de détails de règlement ou de rectifications d'erreurs matérielles ne s'opposent pas à la mise en œuvre du DOO du SCOT Littoral Sud ;

Considérant que plusieurs modifications apportées concernent l'aspect extérieur des constructions, certaines visant à favoriser l'installation des dispositifs de production d'énergie renouvelables tout en favorisant l'insertion paysagère, étant précisé que la commune dispose désormais d'un Site Patrimonial Remarquable couvrant la majeure partie du tissu urbain, et que la position sera laissée à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France ;

Considérant que le projet de modification est de nature à permettre plus de logements dans le tissu urbain existant, que la commune se voit appliquer un objectif de 14 % minimum de constructions de logements en dents creuses, que les indicateurs de suivis arrêtés pour l'année 2023 fixe un objectif de logements à atteindre pour la commune de 166 logements à l'horizon 2028, et qu'il s'inscrit ainsi dans les orientations du DOO qui précise que, pour répondre aux besoins démographiques, la création de logements doit prioritairement être développée dans le tissu urbain existant, notamment sur la côte Vermeille où des efforts de réinvestissement devront être menés, et en communes littorales, un effort conséquent de réinvestissement urbain est attendu, pour économiser le foncier rare et précieux ;

Considérant que la création du sous-secteur UAg à hauteur de l'avenue de la Castellane prévoit une augmentation des hauteurs respectant les dispositions du DOO concernant les hauteurs minimales attendues dans le quartier gare identifié ;

Considérant que le DOO prévoit plusieurs dispositions concernant les opérations intervenant dans le quartier Gare, quartier pilote identifié par le DOO du SCOT Littoral Sud ;

Considérant que l'interdiction des caves de vinification de moins de 500 hl est de nature à, tel qu'il ressort des éléments du dossier, limiter les nuisances et les rejets dans le réseau d'eaux usées, et constituer une opportunité de développement du stationnement ;

Considérant que, tel qu'il ressort du DOO et du CI-SMVM, les documents d'urbanisme locaux doivent concourir à l'amélioration des stationnements et l'accessibilité des sites et qu'aucune création de parkings majeurs n'est permise en dehors des quartiers gares ;

Considérant que pour la suppression de l'obligation de stationnement pour les activités d'hôtellerie sur plusieurs zones, dont la zone du château Parès, la commune indique dans le dossier que l'espace public assurera le stationnement, supposant, tel qu'il ressort des éléments du dossier, la suffisance de celui-ci en adéquation avec les modifications apportées ;

Considérant que la création des deux emplacements réservés vise une amélioration des accès ;

Considérant que la suppression de la possibilité de créer de nouveaux logements dans la zone UE s'inscrit en accord avec les dispositions du DOO sur les PAE de proximité ;

Considérant que, dans les centralités et polarités urbaines commerciales, la requalification de l'ancien supermarché en polarité, dans un souci de mixité urbaine et fonctionnelle, accompagnée de l'amélioration des conditions d'accès *in situ* via la création de deux emplacements réservés s'inscrit en compatibilité avec le DOO et le DAAC ;

Considérant que l'identification d'îlots bâtis au titre de l'article L. 156-16 du code de l'urbanisme, visant à préserver la diversité commerciale le long des voies longeant le Port s'inscrit dans les orientations du DOO et du DAAC visant à affirmer le commerce comme un facteur d'attractivité notamment en tissu urbain, tout en définissant des secteurs favorables restreints afin d'éviter des implantations qui ne participeraient pas à la dynamisation des centres-villes ;

Considérant que l'insertion dans le règlement écrit du PLU des surfaces de vente prévues par le DAAC dans les centralités urbaines commerciales et les polarités commerciales, permet au PLU de la commune de s'inscrire en compatibilité avec le DAAC du SCOT sur ce point ;

Considérant qu'au cumul, les modifications prises visent à renforcer le rayonnement économique et touristique ainsi que l'interface Ville/Port tel qu'il ressort du DOO du SCOT ;

Considérant que dans les Espaces Proches du Rivage, des extensions limitées pourront être réalisées dans le respect des dispositions du DOO et des chapitres dédiés à la loi Littoral, en continuité des agglomérations ;

Considérant qu'en lien avec la détermination des surfaces maximales vouées à être urbanisées dans les Espaces Proches du Rivage, le SCOT localise les différents secteurs d'extensions urbaines potentielles et estime la surface de plancher maximale que représentent ces extensions à l'échelle communale, et selon la nature des opérations qui seront déployées, celles-ci pourront être considérées comme des opérations de renouvellement urbain et non d'extension limitée, c'est le cas notamment de certaines opérations dans les quartiers gare ;

Considérant que le secteur de la Route Stratégique, inclus en zone 1AUb du PLU et prévoyant des OAP, constitue, aux termes du DOO, un secteur en extension d'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage au sens de la loi Littoral, dans lesquels le SCOT prévoit une extension de l'urbanisation limitée ;

Considérant que pour les extensions d'urbanisation identifiées au sein des Espaces Proches du Rivage de la commune de Port-Vendres, dont le secteur de la Route Stratégique, le DOO du SCOT prévoit une surface de plancher maximale de 15 000 m<sup>2</sup> concernant les secteurs de Coma Sadulle (Habitat / Mixte), Les Tamarins (Habitat / Mixte), la Route Stratégique (Habitat / Mixte) ;

Considérant que l'augmentation de la hauteur souhaitée sur le secteur de la Route Stratégique peut être de nature à augmenter la surface de plancher du secteur, et que, tel qu'il ressort du chapitre déclinant la loi Littoral dans le DOO du SCOT, une surface de plancher maximale incluant le secteur de la Route Stratégique doit être respectée, ceci étant précisé que selon la nature des opérations qui seront déployées, celles-ci pourront être considérées comme des opérations de renouvellement urbain et non d'extension limitée ;

Considérant que des modifications portent également sur le site du Château Parès, identifié dans le CI-SMVM du DOO du SCOT comme un site visant une offre d'hébergement touristique de haute qualité (hôtel de caractère et de standing) avec un objectif de réinvestissement et de mise en valeur dans le but de développer une stratégie renouvelée et collective de mise en tourisme ;

Considérant qu'au regard du chapitre dédié à la loi Montagne dans le DOO, le bourg de Port-Vendres doit viser à réguler, réhabiliter et diversifier l'offre d'hébergement touristique, et que des modifications prévues dans le cadre de cette procédure s'inscrivent en ce sens ;

**Monsieur le Président demande ensuite à l'assemblée, de se prononcer sur les suites à donner à ce dossier,**

**Le Comité Syndical,**

**Après avoir entendu l'exposé de son Président et après en avoir débattu,**

**Délibère et à l'unanimité des membres présents et représentés,**

- **DONNE** un avis **FAVORABLE** sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Port-Vendres, **SOUS RESERVE** que :
  - Les dispositions du DOO concernant le quartier Gare identifié soient respectées ;
  - La surface de plancher maximale des extensions d'urbanisation identifiées en Espaces Proches du Rivage et concernant le Secteur de la Route Stratégique soit respectée, tel qu'il résulte des dispositions du DOO sur les chapitres dédiés à la Loi Littoral ;
  - Les dispositions du CI-SMVM concernant le site du Château Parès soient respectées.
  
- **DIT** qu'une ampliation de la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales.

**Résultat du vote :**

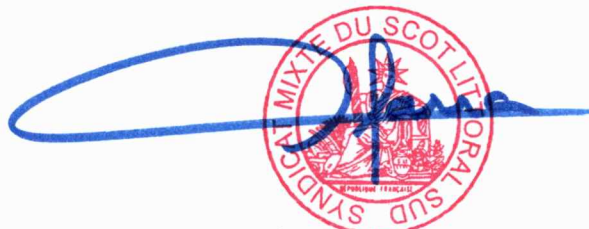
Pour : 19

Contre : 0

Abstention : 0

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME  
**Le Président du Syndicat Mixte**



**Antoine PARRA**

*« Acte rendu exécutoire consécutivement à sa publication  
et à sa transmission à la sous-préfecture »  
Certifié exact, le président, Antoine PARRA.*

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :**

Conformément à l'article R.421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Montpellier peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa notification et/ou de publication.