CHAPITRE IV
ZONE 4NA

CARACTERE DE LA ZONE 4NA

C'est la zone destinée à l'implantation d'activités économiques spécialisées : industries, caves viticoles, hangars, ateliers de réparation, bureaux ...

Le secteur 4NAa, qui comporte déjà des constructions, est destiné à l'accueil d'un complexe à usage de restaurant, animation et dancing .

SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 4NA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a) Dans la zone 4NA, à l'exclusion du secteur 4NAa :

- Les constructions à usage d'activités, d'artisanat, de commerce, de bureaux, de caves viticoles, de services, de réparation, d'atelier ,
- Le logement de fonction, à raison d'un seul au maximum par entreprise, à condition qu'il soit strictement indispensable à la surveillance des activités admises dans la zone, et sous les réserves complémentaires qu'il soit intégré au volume bâti à usage d'activité, et que la SHON n'excède pas 100 m2 .
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens .
- les affouillements ou exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

b) Dans le secteur 4NAa :

- Les constructions à usage de restaurant, salle de bal et d'animation, ainsi que le logement de fonction strictement nécessaire pour assurer la surveillance, sous réserve que le projet fasse l'objet d'une correcte insertion dans le site, d'un traitement paysager d'accompagnement, et sous la réserve complémentaire que le niveau des pièces habitables des constructions nouvelles susceptibles d'être admises soit à 0,50 mètre minimum au-dessus du terrain naturel,
- Le logement de fonction, à condition qu'il soit strictement indispensable à la

surveillance des activités admises dans le secteur, et qu'il n'en soit réalisé qu'un seul,

- Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :

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

- les affouillements ou exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE 4NA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1. Rappels :

a) Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

b) Les équipements publics nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises doivent être effectivement réalisés, et de capacités suffisantes .

2. Sont interdites toutes les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 4 NA1, ainsi que toute installation, construction ou clôture à moins de 10 mètres du haut de la falaise du gouffre du Cap Dourats (zones 4NA et 4NAa) .

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 4NA 3 : ACCES ET VOIRIE

1.Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

b) Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

c) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

e) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

f) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement, sous réserve qu'une telle disposition ne nuise pas au caractère de la rue .

g) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie

a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

b) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux

véhicules de faire demi-tour.

d) Les voies et cheminements figurant sous la légende “Voirie existante à conserver” sont à maintenir.

ARTICLE 4NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d’habitation ou d’activités doit être raccordée au réseau collectif d’eau potable de caractéristiques suffisantes.

b) Il en va de même pour les lotissements et les autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

2.Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d’habitation ou d’activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d’assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les eaux usées industrielles sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d’assainissement.

c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d’eaux pluviales.

d) Si les eaux résiduaires sont non domestiques, il convient d’obtenir pour leur évacuation une autorisation par la commune en application de l’article L.1331-10 du code de la santé publique.

e) Les mêmes dispositions que ci-avant s’appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3.Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) En l’absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain dans les conditions prévues à l’annexe pluviale .

4.Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

b) Des adaptations mineures peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 4NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur 4NAa, pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale de 600 m2 .

ARTICLE 4NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées :

a) A une distance de l’alignement ou à toute limite s’y substituant (marge de recul, emplacement réservé) et figurant aux documents graphiques de zonage ne pouvant être inférieure à :

- 60 mètres de l'axe des chaussées extérieures de la déviation de la RN 114,
- 15 mètres de la Route de Madeloc,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies,

b) Et de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche et le plus bas de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur relative) .

2) Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, en respectant néanmoins les minima ci-après mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future :

a) 7 mètres de la RD 114
b) 4 mètres de la Route de Madeloc .

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures de la zone 4NA et du secteur 4NAa, afin d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale. Les dispositions du paragraphe 1b ci-avant (hauteur relative) restent néanmoins applicables .

ARTICLE 4NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, la distance compté horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L>H/2) .

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées, sauf sur les limites extérieures de la zone 4NA et du secteur 4NAa, afin d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale .

ARTICLE 4NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Deux constructions non contigües, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inféreure à 3 mètres (L > (H+H')/2).

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées, afin d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale .

ARTICLE 4NA 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 4NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

a) Dans la zone 4NA, la hauteur des constructions est mesurée à partir des plate-formes aménagées jusqu'à l'égoût des toitures .

b) Dans le secteur 4NAa, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égoût des toitures .

2. Hauteur absolue

a) Dans la zone 4NA, à l'exception des lots riverains de l'espace boisé à créer figurant en limite EST de la zone :

- La hauteur de toute construction à l'égoût des toitures (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 5 mètres.
- Toutefois, si la plate-forme d'une parcelle n'est pas identique dans sa partie aval, la hauteur à l'égoût des toitures peut alors être portée à 6,50 mètres côté aval.
- Enfin, un dépassement de la hauteur de 5 mètres précitée au premier alinéa ci-avant peut de même être admis, après avis architectural motivé permettant de justifier une correcte intégration dans le site, et à condition qu'il n'excède pas 1 mètre.

b) Dans la zone 4NA, en ce qui concerne les lots riverains de l'espace boisé à créer figurant en limite EST de la zone :

- La hauteur de toute construction à l'égoût des toitures (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 5 mètres, sous la réserve complémentaire que le faîtage des constructions ne dépasse pas la cote 103,50 NGF.
- Les terrassements en-dessous de la cote 98,50 NGFsont interdits,
- Les constructions doivent être traitées en terrasses étagées à gradins successifs et entièrement végétalisés jusqu'à la cote 106,50 NGF prise au niveau du dernier acrotère .

c) Dans le secteur 4NAa :

- La hauteur de toute construction à l'égoût des toitures (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 7,50 mètres .
- Toutefois, un dépassement peut être admis pour tenir compte des constraintes techniques de protection imposées en application du paragraphe 2b de l'article 4NA 1 .

ARTICLE 4NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Dans la zone 4NA, à l'exception des lots riverains de l'espace boisé à créer figurant en limite EST de la zone :

a) Adaptation au sol

Les terrassements des plate-formes des constructions doivent faire l'objet d'une étude spécifique de manière à permettre la meilleure intégration dans le milieu possible .

b) Volumes

- Ils doivent être harmonieux, simples, coordonnés, et sans surcharge ou complication inutile, de manière à contribuer à une homogénéité d'ensemble .
- Ils doivent être traités par "masses" et "volumes", en évitant tout élément anecdotique rapporté qui n'ait pas de fonction propre (de signalétique par exemple),
- Tout élément de construction dépourvu de ses accessoires de finition (angles, bas de pentes, closoirs etc) ... est interdit .

c) Façades

- Les matériaux dominants doivent être les maçonneries enduites de couleur ocre soutenu, et les bardages de couleur gris clair (perle) . La répartition de ces matériaux doit mettre en valeur la volumétrie des constructions. Ces dernières doivent disposer d'au moins une façade traitée dans chacun de ces matériaux .
- Pour tendre à obtenir des perceptions d'ensemble faisant apparaître des rythmes, les maçonneries enduites doivent être utilisées de préférence sur les limites séparatives, qu'elles soient en pignon ou en égoût de toiture avec chéneau intégré .
- Les conduits de fumée en applique sur les façades sont proscrits .
- Les balcons, terrasses accessibles, grilles de défense, balustrades ... doivent être traités simplement et faire partie intégrante de la composition générale de la construction .

d) Menuiseries

- Dans une même construction, toutes les menuiseries doivent être de matériaux ou de tonalités semblables (bois peint, alu naturel ou ton pastel, métal peint ...) . Le PVC et les couleurs criardes sont interdits .
- La composition et les proportions des baies doivent être étudiées pour valoriser et affirmer les façades et volumes des constructions : verticalité pouvant être accentuée par la mise en place d'impostes vitrées, proportions horizontales composées avec les hauteurs d'allège, de bandeaux ...
- Les cintres sont proscrits en étage, et à éviter autant que possible en rez côté voies publiques .

e) Toitures

a) Les toitures doivent présenter une pente homogène de 20% et être en bac acier prélaqué de couleur grise .
b) Les toitures doivent être à deux pentes, avec des versants égaux, et la majorité des faîtages doit être parallèles à la voie interne principale .
- Les détails de bas de pentes ou de chéneaux doivent être traités avec simplicité et composés avec les proportions et la volumétrie générale .
- Les débords de toiture sont admis s'ils présentent des rives apparentes en bois peint (gris clair) ou métal laqué. Tout débord sur corniche, rive maçonnée ou effet de génoise est à proscrire .
- Pour les volumes mineurs (plus bas et d'emprise inférieure au volume principal), les toitures plates sont admises sous réserve d'être couronnées par un acrotère, et à condition que les gargouilles d'eaux pluviales participent à la volumétrie (parallépipèdes de proportions verticales ou autres) . Les tubes ronds et les tuiles en saillie sont exclus .
- Les souches de cheminée ou de barbecue doivent être de volumétrie simple et distants d'au moins 2 mètres des égoûts des toits .
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être composés avec l'architecture de la construction, ou d'être implantés sur des toitures plates avec une hauteur inférieure à celle de l'acrotère .

f) Enseignes et pré-enseignes

- Les préenseignes sont interdites, à l'exception d'une préenseigne générale de la zone d'activités, située à son entrée .
- Les enseignes doivent être traitées avec un souci d'insertion . Elles doivent être intégrées, c'est à dire faire partie de l'architecture du bâtiment (composition, proportions et couleurs). Les bandeaux ou autres éléments rapportés au-dessus des pignons ou égoûts de toitures sont proscrits .
- Les murs de clôture peuvent également être le support d'enseignes en applique peintes, sous réserve qu'elles soient composées .
- Les enseignes lumineuses et les enseignes en drapeau sont interdites .
- Les demandes de permis de construire doivent obligatoirement faire apparaître le dessin détaillé et la description de l'enseigne et sa mise en situation dans son contexte (mur ou façade) .

g) Clôtures

- Pour favoriser un ensemble homogène, deux types de clôtures sont admis :
  - Les clôtures maçonnées simples (effets de couronnements tuile ou autres proscrits) et composées avec l'architecture de la construction (murs enduits similaires, ou éventuellement murs en schistes) .
  - Les grillages simples et discrets, sous réserve d'être doublés d'une haie vive .
- Les claustras, maçonneries ajourées, fer forgé, bois ... sont proscrits .
- Les hauteurs doivent être inférieures à 1,30 mètres sur voies et emprises publiques, et à 1,80 mètres sur limites séparatives .

2. Dans la zone 4NA, en ce qui concerne les lots riverains de l'espace boisé à créer figurant en limite EST de la zone :

a) Adaptation au sol

L'assiette des constructions ne doit pas être inférieure à la cote 98,50 NGF .

b) Volumes

- Les bâtiments doivent être construits par terrasses étagées à gradins successifs et entièrement végétalisés jusqu'à la cote 103,50 NGF prise au niveau du dernier acrotère .
- Tout élément de construction dépourvu de ses accessoires de finition (angles, bas de pentes, closoirs etc) ... est interdit .

c) Façades

- Touts les maçonneries vivibles depuis la Route de Madeloc, la baie de Collioure et la RD 114 doivent être traitées en pierre sèche .
- Sur les autres façades, les dispositions du paragraphe 1c ci-avant sont applicables .

d) Menuiseries

Les percements doivent faire l'objet d'une étude spécifique de façon à être parfaitement harmonisés à la typologie indiquée ci-avant .

e) Toitures

- Les toitures doivent être plates, en terrasses, et entièrement végétalisées .

f) Enseignes et préenseignes

- Les dispositions du paragraphe 1f ci-avant sont applicables .

g) Clôtures

- Toutes les clôtures visibles depuis la Route de Madeloc, la baie de Collioure et la RD 114 doivent être traitées en pierre sèche, et ne doivent pas dépasser 1,30 mètres de hauteur .
- Sur les autres façades, les dispositions du paragraphe 1g ci-avant sont applicables .

3. Dans le secteur 4NAa :

Les règles applicables sont celles figurant à l'article 1NA 11 .

ARTICLE 4NA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette règle se révèle insuffisante, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement (emplacement réservé n° 23) .

2. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.

b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de

stationnement ou de garage pour 50 m2 de surface de plancher hors-oeuvre.

c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 25 m2 de surface de salle de restaurant .

d) Pour les dancings : une place de stationnement ou de garage pour 10 m2 de salle de bal .

e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m2 de surface de vente ou de stock.

f) La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 4NA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2. Les espaces collectifs et les aires de stationnement doivent être plantés.

3. Pour les parties privatives :

a) Il doit être réalisé, sur toutes les limites séparatives, et sur les limites donnant sur la voie publique, une plantation d'alignement d'arbres à feuillage persistant .

b) Il doit également être planté au minimum un arbre de haute tige pour 100 m2 restant libres par parcelle, ainsi que des compositions florales d'agrément .

c) Ces diverses plantations doivent obligatoirement apparaître sur le plan de masse et la demande de permis de construire, et sur les profils et coupes du "volet paysager", et ce de façon plus particulièrement étudiée dans la partie NORD-EST de la zone 4NA, afin de mettre en évidence les justifications du parti d'intégration proposé en regard des perceptions depuis la Route de Madeloc .

4. Les terrains figurant comme "Plantations à réaliser" sur le plan de zonage doivent être aménagés lors de l'urbanisation effective de la zone 4NA dont ils dépendent, en tenant compte des obligations posées par le paragraphe 2a de l'article 4NA10 et des diverses recommandations paysagères mentionnées dans le rapport de présentation (mise en place par masses, en bosquets) .

SECTION III
POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 4NA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - Le C.O.S. applicable à la zone 4 NA est fixé à 0,60 .

2 - Il est porté à 0,70 dans le secteur 4 NAa .

3 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics .

ARTICLE 4NA 15 : DEPASSEMENT DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.