

LES ZONES NATURELLES

CHAPITRE I ZONE 1NA

CARACTERE DE LA ZONE 1NA

C'est la zone privilégiée d'extension de l'urbanisation existante.

L'aménagement de toute zone NA (y compris les secteurs 1NAa, 1Nab, 1NAc ...) devra respecter les principes d'aménagement définis dans le rapport de présentation du P.O.S. ainsi que, le cas échéant, les schémas d'organisation qui y sont annexés .

La zone 1NA est réservée à des opérations d'ensemble sur terrains d'au moins 6.500m² de superficie, et sur la base d'une densité maximale de 0,45. La superficie minimale est augmentée à 10.000 m² dans le secteur 1NAf (Ambeille) et est réduite à 5.000m² dans la zone de "La Cruetta".

Toute nouvelle urbanisation des zones, quelque soit leur surface, est subordonnée au respect des prescriptions fixées par l'annexe pluviale. L'ouverture à l'urbanisation des zones problématiques sera conditionnée à la réalisation de travaux de remise à niveau du réseau aval .

Le secteur 1NAa est destiné à prolonger la zone UCa.

Le secteur 1NAb concerne un espace compris entre deux anciens lotissements "traditionnels" et un ensemble dont la construction a été achevée plus récemment . Il doit faire l'objet d'un traitement d'ensemble.

Le secteur 1NAc recouvre plusieurs entités. Celles du "Correc d'en Baus" et du "Faubourg" sont destinées à une urbanisation de faible densité après réalisation d'aménagements concernant le pluvial du Coma Chéric et l'accès routier. Celle limitrophe à "La Résidence d'Ambeille" est subordonnée à un accès par le lotissement existant et à la production d'une étude géologique concernant la tenue des sols et les ouvrages de soutènement qui pourraient être rendus nécessaires par toute urbanisation.

Le secteur 1NAd concerne l'extension du hameau du Ball de Pintes.

Le secteur 1NAf concerne l'urbanisation de la colline d'Ambeille, à vocation d'habitation mixte (groupement d'habitations, logement social en accession et en location) et d'habitation individuelle isolée (parcelle 187 réduite par l'emprise du futur giratoire), et services éventuels pouvant y être associés.

Le secteur 1NAs du Douy et le secteur 1NAs du balcon concernent des parcelles à vocation d'habitat social exclusivement, en groupement d'habitations ou en petits collectifs.

Une partie de cette zone est soumise à risques d'inondation.

L'intégralité de la zone est soumise à la servitude de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, conditionnant l'aspect des constructions et de leurs abords (clôtures, plantations etc) .

Une partie de cette zone est soumise à la servitude de la voie ferrée "Narbonne-Port-Bou", conditionnant notamment l'édification des constructions, clôtures et plantations .

SECTION I

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

ARTICLE 1NA 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. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 3 suivant et à l'article 1NA 2.

3. Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après:

- a) Dans le périmètre figurant aux documents graphiques de zonage comme "susceptible d'être soumis à risques d'inondation" se reporter à la réglementation jointe en annexe .
- b) Toute nouvelle urbanisation est subordonnée au respect des prescriptions fixées par l'annexe pluviale. L'ouverture à l'urbanisation des zones problématiques sera conditionnée à la réalisation de travaux de remise à niveau du réseau aval.
- c) Dans le secteur 1NAc de "La Résidence d'Ambeille", toute urbanisation est subordonnée à la production d'une étude géologique permettant d'apprécier les conditions techniques d'implantation et les éventuels ouvrages de protection à réaliser (soutènements ...) et à la réalisation d'accès par l'intermédiaire du lotissement "La Résidence d'Ambeille" (accès par l'avenue Delcos interdit pour raison de sécurité).
- d) l'urbanisation du secteur 1NAf devra respecter le schéma de composition (étude relative au déblocage de la zone 2NA d'Ambeille devenant 1NAf), les contraintes hydrauliques mentionnées dans l'annexe du POS en vigueur relative à l'assainissement pluvial, et favoriser la mixité sociale. Un minimum de 40% des logements, pour l'ensemble de la zone, devra être réservé à de l'accession ou à du locatif social, et ce avec au moins 70% de logements de 3 pièces minimum.
- e) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- f) 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.
- g) 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 1NA 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 les occupations et utilisations de sol suivantes :

a) Tous dépôts, constructions, travaux, ouvrages, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que les équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques.

b) Les constructions de clôtures à moins de 6 mètres de la rive naturelle ou aménagée des ravins et cours d'eau

c) Les constructions à usage industriel.

d) Les constructions à usage agricole.

e) Les lotissements à usage d'activités industrielles.

f) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

g) Le stationnement isolé de caravanes et mobil-homes en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.

h) Le camping isolé en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.

i) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

j) L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du code de l'urbanisme.

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

- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion,

- les garages collectifs de caravanes.

l) Toute construction dans les terrains figurant aux documents graphiques de zonage comme "plantations à réaliser".

m) Toute nouvelle construction en zone rouge du plan en annexe relatif à la prise en compte des risques .

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NA 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.

h) Indépendamment d'accès à créer pour desservir les secteur 1NAb et 1NAf parallèlement à la réalisation d'un giratoire et d'aménagements de voies spécifiques pour assurer la sécurité des usagers, les nouveaux accès directs sur la RD 114 et sur la Route de Madeloc doivent être évités.

i) Dans le secteur 1NAc de "La Résidence d'Ambeille", tout accès direct sur l'avenue Delcos est interdit.

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 1NA 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) à l'exception de la parcelle 187 dans le Puig d'Ambeille où un assainissement individuel provisoire sera autorisé dans l'attente de la réalisation de réseaux publics lors de l'aménagement du secteur 1NAf, 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 .

c) Toute nouvelle urbanisation des zones, quelque soit leur surface, est subordonnée au respect des prescriptions fixées par l'annexe pluviale (zones supérieures à 1 hectare soumises au respect de la loi sur l'eau, zones inférieures à 1 hectare : se reporter 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 1NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Dans la zone 1NA, à l'exception des secteurs 1NAa, 1NAb, 1NAc, 1NAd, 1NA s et 1Naas ainsi que la parcelle 187 du secteur 1NAf d'Ambeille :

Pour être constructible, tout terrain situé dans la zone 1NA de « La Croëtte » doit présenter une superficie minimale de 5.000 m² et de 10.000 m² dans le secteur 1NAf (Ambeille).

2. Dans le secteur 1NAa :

a) La superficie minimale des terrains est fixée à 200 m² pour les constructions en bandes, 300 m² pour les constructions de bout de bandes, et 400 m² pour les constructions ne joignant aucune limite de parcelle

b) Toutefois, cette superficie peut être considérée comme moyenne, et peut varier d'un lot à l'autre, sans pour autant se traduire par une augmentation du nombre de lots à l'intérieur de l'opération.

c) Ces dispositions sont applicables aux lotissements, aux groupes et ensembles d'habitations.

d) Le secteur 1NAa du DUI (des parcelles n°5 et N°6 longeant le ravin) devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble précisant notamment les conditions de desserte et de raccordement aux réseaux préalablement à la délivrance de toute autorisation de construire .

3. Dans le secteur 1NAb :

Pour être constructible et recevoir un ou plusieurs logements, la globalité du secteur doit faire l'objet d'une composition d'ensemble.

4. Dans le secteur 1NAc :

Pour être constructible et recevoir un logement, tout terrain doit présenter une superficie minimale de 500 m² .

5. Dans le secteur 1NAd :

Pour être constructible et recevoir un logement, tout terrain doit présenter une superficie minimale de 1.000 m² .

6. Dans le secteur 1NAf et à l'exception de la parcelle 187 :

Pour être constructible et recevoir un logement, tout terrain doit présenter une superficie minimale de 10.000 m² et faire l'objet d'une composition d'ensemble.

7. Dans le secteur 1NAs :

Pour être constructible et recevoir un ou plusieurs logements, la globalité du secteur doit faire l'objet d'une composition d'ensemble.

8. Dans le secteur 1Naas :

Pour être constructible et recevoir un ou plusieurs logements, la globalité du secteur doit faire l'objet d'une composition d'ensemble.

ARTICLE 1NA 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 :

- 15 mètres de la RD 114 et de la Route de Madeloc,
- 5 mètres des autres voies dans la zone 1NA et les secteurs 1NAa, 1NAb et 1NAe,
- 3 mètres des autres voies dans les secteurs 1NAc et 1NAd .

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) .

c) Cependant, dans le secteur 1NAa inséré entre la zone UC d'Ambeille et la zone UB : la rénovation ou la reconstruction des constructions existantes implantées à moins de 15 mètres de l'alignement de la RD 114 sans augmentation d'emprise et de hauteur est autorisée

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 :

- 7 mètres de la RD 114
- 4 mètres de la Route de Madeloc .

Néanmoins, lorsque les considérations 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. De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines (à savoir dans le même secteur urbain) des constructions différemment édifiées, ou bien s'il s'agit de terrains en forte pente rendant difficile l'accès automobile et où les garages pourront être édifiés à l'alignement. Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas pour les terrains riverains de la RD 114 et de la Route de Madeloc, à l'exception du secteur 1NAf dans lequel les règles particulières sont définies ci-après.

4. Dans le secteur 1NAf :

- les garages ou abris autos, à l'exception de la séquence correspondant à la parcelle 187, pourront être implantés dans une bande distante entre 3 et 15 mètres de l'alignement de la Route de Madeloc, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle, sous réserve que la hauteur des faîtages ou des toitures soit à un minimum de 1 mètre en-dessous du niveau de la route.

- les constructions autres que les garages ou abris autos, à l'exception de la séquence correspondant à la parcelle 187, devront être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'alignement de la Route de Madeloc, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle, sous réserve que la hauteur des faîtages ou des toitures soit à un minimum de 1 mètre en-dessous du niveau de la route,

- les constructions sur la séquence de la Route de Madeloc longeant la parcelle 187, devront respecter un recul minimum de 5 mètres, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future (intégrant le projet de giratoire), sous réserve de ne pas dépasser 1 mètre au-dessus du niveau de la route

5. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création de groupes d'habitations et de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes. Les dispositions du paragraphe 1b ci-avant (hauteur relative) restent néanmoins applicables.

6. Par rapport aux limites d'emprise du domaine ferroviaire, il doit être observé un recul de 10 mètres minimum .

ARTICLE 1NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans tous les secteurs excepté le secteur 1NAs, la distance comptée 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 4 mètres ($L > H/2$) .
2. Dans le secteur 1NAs, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit au moins être égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq h/3$)
3. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées à l'intérieur et lors de la création de groupes d'habitations et de lotissements et dans le secteur 1NAc de Correc d'En Baus, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
4. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
5. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin .

ARTICLE 1NA 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 inférieure à 4 mètres ($L > (H+H')/2$) .
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations et de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE 1NA 9 : EMPRISE AU SOL

En zone bleue du plan en annexe relatif à la prise en compte des risques, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,20.

ARTICLE 1NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux, ou à partir du sol naturel reconstitué, définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Il est précisé que la notion de "sol naturel reconstitué", à justifier par une étude topographique et paysagère, est applicable à des terrains ayant subi d'importantes transformations, non conformes à la morphologie du contexte urbain et paysager, et ne favorisant pas de ce fait une harmonieuse intégration des projets et de leurs abords dans l'environnement.

2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- 7,5 mètres dans le secteur 1NAd,
- 10,5 mètres dans la zone 1NA et les secteurs 1NAa, 1NAb et 1NAc

- 10,5 mètres dans le secteur 1NAf, mais au-delà d'une bande de recul de 15 mètres par rapport à la Route de Madeloc, tout en étant limitée, à l'exception de la séquence de la Route de Madeloc longeant la parcelle 187, à 1 mètre en-dessous du niveau de la voie (mesuré à l'aplomb de chaque volume concerné).

- 2,75 mètres sur la séquence de la parcelle 187 longeant la Route de Madeloc, mesurés entre l'égout du toit et le niveau de la route actuelle ou future (avec giratoire projeté) dans excéder 1 niveau au-dessus de la route.

b) Toutefois, un dépassement peut-être admis après avis architectural motivé des services compétents :

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe 2a ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante,

- à condition de contribuer à une amélioration architecturale ou de composition du projet, d'assurer une meilleure intégration dans le site, ou de permettre un épannelage plus satisfaisant avec le bâti voisin existant.

Ainsi dans l'ensemble de la zone à l'exception de la partie centrale du secteur 1NAb et à l'exception des secteurs 1NAf et 1NAs, la hauteur peut alors être dépassée de 1 mètre.

Dans la partie centrale du secteur 1NAb et dans le secteur 1NAf, à l'exception de la parcelle 187, elle peut être dépassée de 1,50 mètre et dans le secteur 1NAs de 0,50 mètre. En outre, ce dépassement ne doit pas concerner plus de 10% de la superficie couverte de la construction et dans le secteur 1NAf, être à 1 mètre minimum en-dessous du niveau de la Route de Madeloc (mesuré à l'aplomb de chaque volume concerné).

- et pour tenir compte des contraintes techniques de protection imposées en application du paragraphe 3 de l'article 1NA1.

ARTICLE 1NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

L'ensemble de la zone 1NA est incluse dans le périmètre de protection de la Z.P.P.A.U.P., et plus particulièrement dans le secteur "écrin paysager", avec règlement ou prescriptions spécifiques .

En conséquence, pour tous les projets portant sur des constructions neuves ou existantes et modifiant leur aspect extérieur (fenêtre, cheminée, enseigne, parabole, matériaux, couleurs etc), l'aspect des abords (piscines, clôtures etc), se reporter aux sous-articles 2 à 13 ci-après détaillés.

Des adaptations pourront exceptionnellement être admises, pour des projets (ou éléments de projets) de facture contemporaine, sous réserve d'apporter des réponses significatives en regard des exigences liées au développement durable en architecture et en aménagement et d'un volet paysager très explicite justifiant les dispositions proposées pour assurer leur insertion ou harmonieuse composition dans le contexte.

2. Adaptation au sol

L'implantation des constructions doit épouser le terrain naturel, en réduisant les terrassements au strict minimum.

3. Rythmes et proportions

a) Les volumes ne doivent pas créer d'effet de barre horizontale, ni d'effet de répétitivité systématique d'une trame ou d'un modèle de construction.

b) Les projets de groupes d'habitations, de petits collectifs ou de lotissements avec plans types seront composés avec des grappes comprenant des alternances de largeur, de profondeurs et hauteurs de toitures, gabarits, ouvertures, matériaux et couleurs etc... afin de favoriser une animation des volumes et des façades d'ensemble satisfaisante.

c) L'ordonnance des façades doit être constituée par les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures.

d) La proportion des ouvertures aux étages doit être à dominante verticale .

e) Les attiques (ou loggias en niveau haut) sont autorisés sous réserve d'un traitement et de proportions particulièrement étudiés et de leur impact dans le contexte.

f) Au-delà de 9 mètres de façade rectiligne, il est obligatoire d'aménager des retraits de 1 mètre minimum à environ 60 % de la longueur totale.

4. Toitures et couvertures

a) Les toitures doivent être de géométrie simple (les décrochements « gratuits » ou non justifiés par une volumétrie d'ensemble bien étudiée sont interdits)

b) Les terrasses partielles sont admises. Elles doivent alors être accessibles depuis une pièce d'habitation et traitées de façon traditionnelle, être couvertes de carreaux de terre cuite ou de grès rouge, ou de bois couleur gris, gris vert, rouge brique ou bois teinté relativement foncé (le bois clair étant interdit). En étage, elles doivent être accessibles et ne pas dépasser 35% de la surface totale de la toiture.

c) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuiles canal rouge, avec tuile de couvert et tuile de courant. Les tuiles "vieillies", marron, ou flammées sont interdites.

d) Le pourcentage de la pente doit être entre 30 et 33%.

e) Sont également proscrits les puits de jour, les verrières et les lucarnes, du moins sur les versants exposés face à la baie de Collioure. Sur les autres versants, ils sont admis, mais limités à 0,50m² par logement sous toiture.

f) Les souches de cheminée doivent être en maçonnerie enduite, de volumétrie simple, plus profondes que larges, et de proportions harmonieuses. Elles doivent être implantées à 3 mètres minimum en retrait du mur gouttereau. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

g) Les débords de toiture sont admis, sur voligeage et chevrons peints, ou maçonnés constitués de rang (s) de cayrous.

h) Les débords maçonnés en dalle béton, les génoises, les chéneaux en béton armé et en PVC sont interdits .

i) Les descentes d'eaux pluviales, si elles sont apparentes, doivent être en zinc, cuivre, PVC peint dans le ton de la façade .

5. Baies et fermetures

a) Les menuiseries doivent être en bois peint, métal peint ou PVC teinté avec profilés fins de préférence, le blanc étant proscrit dans tous les cas.

b) L'ordonnance des façades doit être constituée par les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures.

c) La proportion des ouvertures aux étages doit être à dominante verticale.

d) Les fermetures doivent être en bois peint, métal peint, ou PVC teinté, et assorties le cas échéant au dessous de toit, le blanc étant proscrit dans tous les cas.

d) Les volets roulants ainsi que les persiennes en fond de baie sont interdits. Exceptionnellement ils pourront être acceptés s'ils s'inscrivent dans une composition architecturale d'ensemble, sous réserve d'une bonne insertion dans le contexte, le blanc étant proscrit dans tous les cas.

e) Sont recommandés : les volets catalans à lames en bois plein et pentures (les barres et écharpes étant proscrits), les volets à brisures, à panneaux, à lames se repliant dans l'embrasure vers l'intérieur.

f) Les portes d'entrée doivent être d'un traitement simple, en bois peint, métal peint ou PVC teinté, le blanc restant proscrit dans tous les cas.

g) Les portes de garage doivent être d'un traitement simple, en bois peint, métal peint ou PVC teinté, le blanc étant proscrit dans tous les cas. Les hublots sont interdits, pouvant être remplacés soit par une imposte vitrée au-dessus de la porte, soit par un autre dispositif assurant l'éclairage du local.

6. Terrasses, balcons et loggias

a) Les terrasses doivent être composées en évitant tout effet de barre, et être intégrées aux mouvements du terrain naturel.

b) Elles doivent être réalisées en schistes et végétalisées de préférence, ou en maçonneries enduites assorties à la façade principale pour ce qui concerne les murs de soutènement et leurs

“murettes-garde-corps”, sous réserve d’une bonne insertion dans le contexte.

c) La taille des balcons n’excèdera pas 1,50 mètres de profondeur. Leur gabarit doit être constitué de plans verticaux et perpendiculaires entre eux. Les galbes et autres profils arrondis ou anguleux sont proscrits. Les garde-corps seront en serrurerie simple ou maçonnés.

d) Les matériaux tels que le plexiglass, le verre ou le PVC blanc sont interdits. Exceptionnellement ils pourront être acceptés s’ils s’inscrivent dans une composition architecturale d’ensemble et sous réserve d’une bonne insertion dans le contexte, le blanc restant proscrit dans tous les cas.

7. Matériaux couleurs et modénature des façades

a) Les maçonneries apparentes doivent être traitées de façon traditionnelle, sans placages ni imitations de pierres, mais en briques pleines et schistes. Les encadrements de baies peuvent éventuellement être réalisés en bois peint. Les joints se feront à la chaux grasse ou chaux hydraulique exclusivement, avec, le cas échéant, incorporation de terre donnant une teinte ocre, et ne seront pas creusés ni en saillie, mais “beurrés” à fleur pour donner à la paroi le meilleur effet de planimétrie. Les joints au ciment sont proscrits.

b) Les maçonneries enduites peuvent être réalisées selon les techniques traditionnelles, avec corps d’enduits à la chaux naturelle en deux couches, ou avec des enduits prêts à l’emploi à la chaux naturelle de préférence en deux passes.

c) Leur couche de finition sera, suivant la nature du support, à la chaux aérienne (diverses techniques sont possibles), teintée dans la masse, ou non teintée avec badigeon de chaux coloré. Leur texture sera de préférence talochée ou lissée, à grains fins ou grésée, les crépis rustiques de type “Costa Brava” étant proscrits, et les finitions “écrasé” déconseillées.

d) Le nuancier de couleurs déposé en mairie est à respecter, le blanc restant proscrit dans tous les cas.

8. Stores :

D’une façon générale, il conviendra d’éviter la mise en place de stores et de privilégier les loggias, treilles, plantations ou autres dispositions pour la protection solaire. Des cas particuliers pourront exceptionnellement être admis sous réserve d’une parfaite intégration dans le contexte ; il ne sera alors autorisé qu’un nombre limité de couleur « unies » pour les stores, suivant nuancier déposé en mairie.

9. Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti et masqués par une grille de même couleur que la façade.

Les appareils rapportés sur les façades, baies, balcons, ou posés sur la toiture sont interdits, sauf disposition particulière dûment justifiée permettant leur parfaite intégration dans le contexte.

10. Conduits de ventilation

Les conduits de ventilation et de cheminée en applique sur les façades sont interdits.

11. Enseignes et pré-enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

12. Antennes

a) Les antennes ou paraboles, par leur nombre, leurs dimensions, leurs implantations et leurs caractéristiques, ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n° 93-1195 du 22 octobre 1993). Une déclaration de travaux sera obligatoirement déposée en Mairie.

b) La pose d’antennes ou paraboles en façade est interdite, sauf justification de dispositions

particulières permettant d'en assurer une insertion satisfaisante.

c) Il conviendra donc d'établir un projet justifiant leur intégration dans l'architecture des toitures - ou des façades le cas échéant - (contre une cheminée, en applique sur un refend ou toute autre disposition visant à en limiter l'impact), et de les peindre (couleur ocre rouge, ocre brun ou autre pour les fondre dans le contexte) .

13. Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux, et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10. Les capteurs plans sur toitures en tuiles des volumes en étage sont interdits. Exceptionnellement ils pourront être acceptés s'ils s'inscrivent dans une composition architecturale d'ensemble, sous réserve d'une bonne insertion dans le contexte et de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

14.Clôtures

a) Les clôtures (et portails) doivent être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel: murettes en matériaux apparents (schistes) ou talus plantés de plantes grasses, ou murettes enduites répondant aux précédents paragraphes concernant les matériaux et couleurs.

b) Les clôtures bois, claustras, éléments préfabriqués de béton ou de terre cuite, les mailles PVC sont interdits, sauf disposition particulière dûment justifiée permettant leur parfaite intégration dans le contexte.

c) Les grillages éventuels seront accompagnés de plantations ou haies vives.

d) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètres.

e) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

f) Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol, et 0,20 mètre au-dessus du niveau du sol dans le périmètre susceptible d'être soumis à risque d'inondation.

g) Des conditions d'implantation particulières (reculs) sont imposées par rapport aux limites d'emprise du domaine ferroviaire ou du "chemin de fer" (voir servitude).

ARTICLE 1NA 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.

2. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur 1NAf : une place de stationnement ou de garage par logement, dans le secteur 1NAf : deux places 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 hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

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 1NA 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 surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

3. Dans les lotissements ou groupes d'habitations de plus de 15 logements et à l'exception du secteur 1NAf où la pente du terrain est très prononcée, il doit être réalisé un espace libre planté commun comportant des aires de jeux aménagées et représentant au moins 10% de la superficie de l'opération.

4. Dans le secteur 1NAf, les arbres devront être composés en bosquets judicieusement disposés et de densités suffisamment significatives afin d'une part d'assurer des « coutures » avec les espaces arborés et bâtis qui l'entourent et d'autre part accompagner les grappes bâties pour favoriser une parfaite insertion de l'ensemble dans le paysage.

5. Les terrains figurant comme "Plantations à réaliser" sur le plan de zonage doivent être aménagés lors de leur urbanisation effective (secteur 1NAb notamment) .

6. Des conditions d'implantation particulières (arbres et haies) sont imposées par rapport aux limites d'emprise du domaine ferroviaire ou du "chemin de fer" (voir servitude) .

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. applicable à la zone 1NA est fixé à 0,45 .

2. Il est réduit à 0,35 dans le secteur 1NAa .

3. Il est limité à 0,25 dans les secteurs 1NAb et 1NAC .

4. Il est fixé à 0,15 dans le secteur 1NAd .

5. Il est limité à 0,45 dans le secteur 1NAf, avec un plafond de 175 m² de SHON pour la parcelle n°187.

6. il est fixé à 0,60 dans le secteur 1NAs du Douy

7. Il est maintenu à 0,35 dans la partie amont du secteur 1NAs du Balcon et augmenté à 0,45 dans sa partie aval.

8. Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement au 18 juillet 1994, lorsque ces restaurations sont destinées à permettre l'aménagement de commerces ou de bureaux .

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

ARTICLE 1NA 15 : DEPASSEMENT DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.