

## CHAPITRE VII ZONE ND

### CARACTERE DE LA ZONE ND

Cette zone fait l'objet d'une protection particulière au titre de la protection des sites naturels ou urbains, de la qualité des espaces naturels intégrant l'ensemble des murettes viticoles traditionnelles (obligation d'entretien), ainsi qu'en raison de risques naturels d'inondation.

Le secteur NDa correspond à la partie du domaine public maritime faisant l'objet d'une réglementation spécifique au profit de la commune en milieu urbain.

Le secteur NDb correspond à l'espace compris entre la mer et la RD 114 à la sortie SUD de l'agglomération . Ce secteur est déjà relativement construit. Il mérite cependant d'être protégé, en raison de son impact paysager indéniable. Seuls les réaménagements des constructions existantes y sont admis sous certaines conditions, ainsi que des extensions limitées à 15%.

Le secteur NDc correspond au domaine militaire du Fort Miradou.

Le secteur NDd prend en compte les campings existants.

Le secteur NDe correspond à des espaces présentant une valeur sur le plan archéologique.

Le secteur NDf est réservé à la reconstruction d'un stand de vente de produits locaux.

Le secteur NDg est réservé à l'aménagement d'un espace public et scolaire de loisirs et de sports.

Le secteur NDI correspond aux espaces sensibles définis en application de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme.

Le secteur NDr correspond au Fort Dugommier et ses abords.

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

Une partie de cette 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.

Une partie de cette zone est soumise à la servitude concernant la déviation "Collioure-Port-Vendres", avec notamment l'interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes.

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

### ARTICLE ND 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 le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de leurs rives, seuls sont admis les travaux d'entretien et de gestion normaux, ainsi que les aménagements liés à des équipements publics existants ou prévus sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents .

b) Les mêmes dispositions sont applicables dans une bande de 25 mètres comptés à partir de l'extrémité supérieure de la zone d'érosion marine .

c) Les travaux d'aménagement ou d'extension mesurés des constructions, habitations ou activités existantes, sous réserve que les prescriptions du règlement sanitaire départemental soient respectées, que la défense contre l'incendie soit assurée, que l'intégration dans le site soit organisée, et pour ce qui concerne les habitations, sous la réserve complémentaire qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement .

d) Les constructions, agrandissements, transformations et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au P.O.S., ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone, et à condition que leur intégration dans le site soit assurée .

e) Les travaux et équipements nécessaires à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie, à la protection contre les inondations et dégâts de la mer .

f) Les travaux ou aménagements liés à la mise en valeur du Château Royal .

g) Dans le secteur NDa, les équipements, travaux et installations conformes à la législation en vigueur sur le domaine public maritime, ainsi que les ouvrages de protection du littoral et de signalisation maritime .

h) Dans le secteur NDb :

- Les constructions, habitations, activités existantes, sous réserve qu'il s'agisse de travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation mesurés n'excédant pas 15 % de la superficie hors-oeuvre existante au 1er janvier 1992, que les problèmes d'accès et de stationnements induits ne soient pas aggravés, et que l'intégration dans le site soit assurée et améliorée .

- Les travaux et équipements nécessaires à la protection contre les dégâts de la mer .

i) Dans le secteur NDc :

- Les aménagements et constructions rendus nécessaires par les besoins de la défense nationale .

- Les travaux, constructions ou extensions susceptibles d'améliorer le confort et l'habitabilité des locaux existants, et de rendre possible le logement des effectifs et du personnel accueillis dans le Fort Miradou, sous réserve d'une correcte intégration dans le site .

j) Dans le secteur NDd du Ravaner, et sous les réserves édictées au paragraphe o) ci-après, le réaménagement des campings existants, sans augmentation du nombre d'emplacements existants, et à condition qu'ils correspondent à une correcte prise en compte des risques naturels .

Les constructions et installations strictement nécessaires au bon fonctionnement des campings, à l'exclusion de toute habitation (sanitaires, accueil ...), peuvent également être admises en dehors des zones à risques .

k) Dans le secteur NDe, tous les travaux susceptibles d'être entrepris sont subordonnés au respect de la réglementation en matière de conservation du patrimoine archéologique .

l) Dans le secteur NDf, la rénovation du stand de vente existant, sans augmentation d'emprise au sol et de hauteur . Tout remplacement par un stand en dur reste interdit .

m) Dans le secteur NDg, l'aménagement d'un espace public et scolaire de loisirs et de sports

n) Dans le secteur NDI, tout aménagement est soumis aux dispositions des articles R.146-1 et R.146-2 du code de l'urbanisme .

o) Dans le secteur NDr, la réhabilitation du Fort, avec possibilité à l'intérieur des bâtiments d'une affectation à caractère artistique (atelier d'artiste - galerie d'art - exposition) pouvant être accessible au public, et d'un logement de fonction pour la surveillance et la préservation de l'ensemble .

p) Pour les constructions ou installations susceptibles d'être admises en application des alinéas a) à p) ci-avant il est rappelé qu'une partie de la zone est soumise à risque d'inondations avec des prescriptions spécifiques (toute construction étant interdite dans certaines zones).

q) De même, des prescriptions techniques ou architecturales particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance des autorisations de constructions ou installations susceptibles d'être admises, afin d'assurer une correcte insertion dans le site.

## ARTICLE ND 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.

2. Sont interdites toutes les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article ND 1 .

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

## ARTICLE ND 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.

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) Les nouveaux accès directs sur la RD 114 et sur la Route de Madeloc doivent être évités.

i) Tout accès direct sur la déviation de la RN 114 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 ND 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

a) A l'exception du secteur NDr, nécessitant la consultation préalable des services compétents, 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 autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

### 2. Assainissement

a) A l'exception du secteur NDr, nécessitant la consultation préalable des services compétents, 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 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 .

### 4. Réseaux divers

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

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

## ARTICLE ND 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par la réglementation en vigueur .

## ARTICLE ND 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 :

- 100 mètres de l'axe de la déviation de la RN 114,
- 35 mètres de l'axe de la RD 114,
- 15 mètres de l'alignement 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 minimas ci-après mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future :

- a) 7 mètres de la déviation de la RN 114 et 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 lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes. Les dispositions du paragraphe 1b ci-avant (hauteur relative) restent néanmoins applicables .

4. Par rapport aux limites d'emprise du domaine ferroviaire, il doit être observé un recul de 15 mètres minimum .

#### ARTICLE ND 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. 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 à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L > H/2$ ).

2. Des conditions différentes peuvent être admises lors de travaux de restauration ou d'aménagement de constructions existantes .

#### ARTICLE ND 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 travaux mesurés de restauration, de rénovation ou d'extension de constructions existantes .

#### ARTICLE ND 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 ND 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant .

#### ARTICLE ND 11 : ASPECT EXTERIEUR

a) Pour tous les aménagements, constructions ou installations susceptibles d'être admis dans la zone, l'adaptation au site et l'intégration au milieu et au terrain doivent être particulièrement soignées, non seulement en ce qui concerne les volumes et leurs abords, mais aussi pour ce qui a

trait aux couleurs et matériaux employés .

b) Dans le secteur NDr, tout projet devra faire l'objet d'une étude justifiant les dispositions prévues pour respecter le caractère de la construction et de ses abords (plans existant et projet, coupes de profil, insertion sur vues photographiques, plantations, matériaux, modes de constructions, couleurs etc) .

## ARTICLE ND 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1 . Dispositions générales

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 dans le secteur NDb :

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

a) 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 10 m2 de surface de salle de restaurant .

d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel .

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

3 . Il doit être aménagé dans le secteur NDr et pour l'ensemble des locaux affectés au "pôle artistique", une place de stationnement pour 25 m2 de surface de plancher hors-oeuvre aménagés .

## ARTICLE ND 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

b) Les murettes viticoles traditionnelles participant toutes au "paysage d'arrière pays" doivent obligatoirement être entretenues .

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

d) Dans le secteur NDr, toute modification des espaces libres et plantations devra faire l'objet d'une étude justifiant les dispositions prévues pour respecter le caractère de la zone (plans et vues photographiques existant et projet, insertion sur vues photographiques, plantations, matériaux, couleurs etc) .

## SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

## ARTICLE ND 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes précisées aux articles précédents .

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

ARTICLE ND 15 : DEPASSEMENT DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant .