

# TITRE V : ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

## CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone fait l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N sans indice concernant la partie du massif des Albères hors espace remarquable
- Les secteurs Na correspondent à la partie du Domaine Public Maritime, plages de Saint-Vincent, de Boramar et du Faubourg, faisant l'objet d'une réglementation spécifique au profit de la commune en milieu urbain.
- Le secteur Nb correspond à l'espace compris entre la mer et la RD 914 à la sortie Est 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% de la surface de plancher existante au 1<sup>er</sup> janvier 1992.
- Les secteurs Nc sont spécifiques aux campings existants.
- Le secteur Nd correspond à l'aménagement d'espaces publics et d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les secteurs Ni traduisent la prise en compte de la Loi Littoral par le PLU : coupures d'urbanisation et espaces proches du rivage. Les espaces remarquables définis en application de la Loi Littoral, sont protégés au titre du L151-23 en supplément du zonage Ni. L'activité agricole est autorisée en Ni, malgré qu'elle soit inconstructible.

Les servitudes d'utilité publique suivantes sont également applicables en N :

- AC1 (servitude concernant les monuments historiques classés ou inscrits)
- AC2 (servitude relative à la protection des sites et monuments naturels)
- AC4 (ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable)
- EL9 (sentier littoral)
- EL11 (servitude relative à la déviation d'agglomération RD914 - interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes)
- T1 (servitude relative à l'utilisation des voies ferrées)
- PT2 (protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles)
- PM1 (servitude relative à la salubrité et à la sécurité publique –plan de prévention des risques naturels prévisibles)

Autour des sites archéologiques répertoriés par la DRAC et localisés au plan de zonage de manière indicative, tous les travaux susceptibles d'être entrepris sont subordonnés au respect de la réglementation en matière de conservation du patrimoine archéologique (voir pièce 6c).

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation susceptible de porter atteinte aux éléments protégés (titre VI) est interdite

Toutes occupations ou utilisations du sol non autorisées et soumises à des conditions particulières à l'article 2, sont interdites.

Dans la bande des 100 mètres définie par l'article L121-16 du code de l'urbanisme, toute construction est interdite sauf

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- constructions et installations destinées à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau

En NI, seuls sont autorisés les travaux visant à la conservation des espaces, et les aménagements légers tels que définis par l'article R146-2 du code de l'urbanisme (dont ceux nécessaires à la gestion de la fréquentation).

### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, aux conditions énoncées :

- 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, et dans une bande de 25 mètres comptés à partir de l'extrémité supérieure de la zone d'érosion marine, 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) Dans tous les secteurs de la zone N hormis le secteur NI, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- c) 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.
- d) Dans les secteurs Na, 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.
- e) Dans le secteur Nb :
  - Les constructions sous réserve qu'il s'agisse de travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension mesurée n'excédant pas 15 % de la surface de plancher 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.
- f) Dans le secteur Nc, les constructions nécessaires à répondre aux obligations réglementaires liées à la sécurité, l'accessibilité et l'hygiène.
- g) Dans le secteur Nd, l'aménagement d'un espace public et scolaire de loisirs et de sports et celui d'aires de stationnement
- h) Dans les secteurs Nd et NI, les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole
- i) Dans le secteur NI, les aménagements légers prévus à l'article R146-2 du code de l'urbanisme

*Les dispositions de l'article L121-16 du code de l'urbanisme s'appliquent : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »*

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les nouveaux accès directs sur la RD 914, sur la déviation de la RD 914, sur la RD114 et la Route de Madeloc sont interdits hormis pour la création d'accès piétons au rivage.

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.

Le traitement des voies assurant la desserte des constructions devra être particulièrement soigné (adaptation au sol réduisant les terrassements au strict minimum, gabarit mesuré, aspect de surface naturel etc...) afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement.

### ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformes aux règles sanitaires.

#### 2. Assainissement

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, ou, s'il n'existe pas, doit être équipée d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- 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 et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.
- d. Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration règlementaires sont atteints

### 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.
- c. Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire

### 4. Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU*

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 RD 914,
  - 35 mètres de l'axe de la RD 914,
  - 15 mètres de l'alignement de la Route de Madeloc,
- b) Et de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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).

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 :

- 7 mètres de la RD 914 et de la RD 114,
- 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.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de travaux mesurés d'adaptation, réfection ou extension de constructions existantes. Les dispositions du paragraphe b ci-avant (hauteur relative) restent néanmoins applicables.

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

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

*Rappel* : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 ( $L > H/2$ ).

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

#### **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

*Rappel* : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

Deux constructions non contiguës, 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 ( $L > (H+H')/2$ ).

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant (sauf dans des zones spécifiques concernées par le PPRI)

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel* : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

Néant.

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

*Rappel* : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

Les constructions et réhabilitations autorisées doivent respecter le style d'architecture traditionnelle agricole ou être composées différemment tout en assurant une parfaite insertion dans le contexte. Le blanc et les teintes criardes ou très lumineuses en façades sont interdites.

#### Clôtures

Toute clôture est interdite sauf à être nécessaire à l'exploitation agricole ou pastorale : contentonnement des équins, ovins ou bovins, et protection de la production contre le gibier.

Ces clôtures autorisées seront constituées de poteaux en métal fin sans soubassement maçonné, et de fil de fer lisse ou barbelé, voire de protections électriques provisoires.

#### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations susceptibles d'être admises, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Hors Na et Nb, les aires de stationnement autorisées devront garantir la perméabilité de leur revêtement.

En NI, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces seront aménagées selon les dispositions de l'article R146-2 du code de l'urbanisme.

#### Il doit être aménagé dans le secteur Nb :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre.
- c) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
- d) La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

Les murettes en pierre sèche et terrasses (viticole) doivent être maintenues. Toute modification ou destruction en est interdite.

