

### **TITRE III**

---

## **LES ZONES NATURELLES**

---

### **CHAPITRE I**

### **ZONE 1 NA**

#### **CARACTERE DE LA ZONE 1 NA**

Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'une urbanisation à caractère résidentiel, en général dans le cadre d'opérations d'ensemble et sous réserve de respecter le schéma d'organisation de la zone après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, en cas de découverte archéologique (notamment secteur des xinchettes) il est rappelée qu'elle doit être déclarée à la Direction des Antiquités Historiques.

Cette zone comprend six secteurs faisant l'objet de quelques dispositions réglementaires distinctes :

- Trois secteurs 1NA situés aux lieudits « Aspres de Las Hortes », « Las chinchettes », « Pas de la Prade » ;
- un secteur 1NAa situé au lieu dit « Las Hortes » ;
- un secteur 1NAb situé au lieu dit « Les Capellans » ;
- un secteur 1NAf situé aux lieux-dits de « Camp de Las Hortes », « Camp del Rec » et « Las Hortes ». Ce secteur est concerné par le périmètre de protection rapprochée des forages d'alimentation en eau potable F2, F3 bis, F4 bis, F5, F6 et F7. A ce titre, des mesures réglementaires particulières sont à respecter.

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

##### **ARTICLE 1 NA 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- 1 – Les lotissements industriels.
- 2 – Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en 1 NA 2.
- 3 – Les dépôts de véhicules tels que prévu au § de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 4 – Les garages collectifs de caravanes.
- 5 – Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.

6 – 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.

7 – L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R. 444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

8 – L'ouverture et l'exploitation de carrière.

9 – L'ouverture des terrains destinés au stationnement des bateaux ou à leur hivernage.

10 – Dans le secteur 1NAf sont interdits :

- les dépôts de déchets de toute nature ;
- l'ouverture et le remblaiement d'excavations d'une profondeur supérieure à deux mètres ;
- le stockage de produits chimiques, de phytosanitaires, d'engrais ou encore d'hydrocarbures liquides sur l'ensemble du périmètre ;
- la construction de station d'épuration des eaux usées domestiques ou industrielles ;
- l'implantation ou la construction d'ateliers, usines, et de tous établissements industriels, qu'ils relèvent ou non de la législation sur les établissements classés
- l'implantation de cimetières ;
- les canalisations d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques.

## **ARTICLE 1 NA 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1 – Les constructions à usage d'habitation sous forme de lotissements ou d'ensemble de constructions groupées. Dans tous les programmes de constructions (lotissements, groupes d'habitations, immeubles collectifs,...) doit apparaître clairement la répartition des modes de logements et les moyens mis en œuvre pour y parvenir (locatif, accession à la propriété, permanent...). Dans tous les cas une ventilation prévisionnelle est exigée.

Ainsi, dans les emplacements réservés n°28 institués au titre de l'article L.123-2 (alinéa b) du code de l'urbanisme localisés dans le secteur 1NAf, seules peuvent être réalisées des constructions à usage d'habitation du type de celles dites « maisons Borloo » ou « maison à 15 euros par jour » ou des programmes similaires visant à favoriser l'accession à la propriété des primo-accédants.

En outre dans le secteur 1NAf les locaux destinés à l'exercice de commerces de proximité ou professions libérales seront obligatoirement installés en rez-de-chaussée.

Les dispositions d'obligation de réaliser des opérations groupées décrites ci-dessus ne sont pas applicables aux secteurs 1 NAa et 1 NAb. Dans ce dernier secteur sont aussi admises d'autres constructions à conditions qu'elles soient liées à des équipements touristiques, socioculturels, éducatifs, médicaux ou paramédicaux et à la condition qu'elles soient prévues dans un schéma de cohérence de la zone.

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

2 – Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

3 – Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

4 – Les affouillements et exhaussements de sol visées au § c de l'article 5.442-2 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, sauf dans le secteur 1NAf concerné par le périmètre de protection rapprochée des forages où seule l'ouverture et/ou le remblaiement d'excavations d'une profondeur inférieure à deux mètres peuvent être autorisés.

5 – Les immeubles collectifs à condition que la nature des sols soit de nature à supporter une telle charge (analyse géologique à fournir).

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

### **ARTICLE 1 NA 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1 – ACCES**

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 un fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des Services compétents.

Dans le secteur 1NAf, les accès seront assurés uniquement par l'intermédiaire de la voirie indiquée sur le plan de zonage du POS sous la forme de l'emplacement réservé n°27. Aucun accès en dehors de ceux prévus n'est autorisé depuis l'emplacement réservé n°15.

L'ensemble des voiries prévues dans la zone inondable devront coller au terrain naturel.

## 2 – VOIRIE

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. La conception de la voirie nouvelle devra tenir compte des objectifs de sécurité à atteindre et notamment éviter les conflits entre les usagers : piétons, deux roues, voitures automobiles. Son tracé doit faciliter le respect des limitations de vitesses réglementaires en regard du caractère des secteurs traversés.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- c) La sécurité des piétons et des cyclistes doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **ARTICLE 1 NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 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.
- b) Les eaux résiduaires industrielles doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Dans le secteur 1NAf les canalisations d'eaux usées devront être réalisées suivant les mesures relatives au périmètre de protection rapprochée des forages d'alimentation en eau potable. Donc les canalisations d'eaux usées devront être réalisées en fonte intégrale ou en PVC. Les normes européennes 16.10 en matière de respect de l'étanchéité seront appliquées.

### 3 – EAUX PLUVIALES

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des aménagements et des techniques appropriés à l'opération et au système d'assainissement de l'ensemble de la zone.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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 tous les cas, dans le secteur 1NAf, les eaux pluviales doivent être collectées et évacuées hors du périmètre de protection rapprochée des forages d'alimentation en eau potable vers le canal d'Elne ; cette évacuation transitera par les ouvrages hydrauliques prévus au plan de zonage.

#### 4 – RESEAUX DIVERS

Les réseaux d'arrosage doivent être établis en système séparatif.

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

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

### ARTICLE 1 NA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

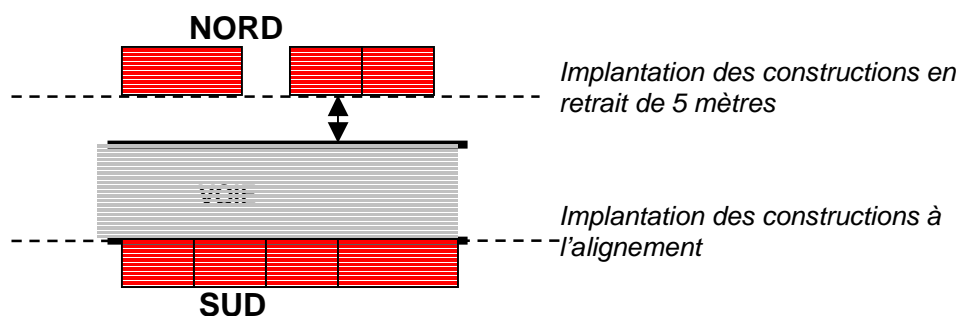
NEANT

### ARTICLE 1 NA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres en arrière de l'alignement des routes départementales 22 et 40.

Dans le secteur 1NAf :

- les constructions doivent être édifiées en ordre continu, en alignement des voies publiques tels que précisées sur le plan de zonage. Les constructions sur les autres voies internes seront édifiées à l'alignement pour les façades Nord et à une distance de 5 mètres pour les façades Sud suivant modèle ci-dessous :



2 – Sauf en secteur 1NAf, des conditions différentes d'édification pourront être acceptées, si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

3 – Sauf en secteur 1NAf, des conditions différentes pourront également être acceptées le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations et des 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 à usage d'habitation existantes.

4 – Le long de certaines voies, les plans d'alignement repérés aux plans de servitudes sont applicables ; les annexes telles que barbecues, abri à bois, abri de jardin, etc ... sont soumises aux mêmes règles que le bâtiment principal.

5 – Les piscines non couvertes seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 2.00 m de l'alignement.

## **ARTICLE 1 NA 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 être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ( $L \geq H/2$ ).

Dans le secteur 1NAf, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

2 - Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

3 – Des bâtiments jointifs de hauteurs sensiblement égales peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

4 – Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

5 – Sauf dans le secteur 1NAf, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors-tout, de ne pas excéder 10 mètres de longueur sur limite séparative et de ne pas servir d'habitation.

6 – Le long du Canal d'Elne où sont prévus des aménagements pour l'évacuation ou la rétention des eaux pluviales, les implantations sont définies après avis des services compétents de façon à permettre le libre écoulement ainsi que l'entretien de ces ouvrages et la prise en compte de notion de traitement paysager de l'espace destiné à assurer ces fonctions.

7 – Les piscines non couvertes seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 2.00 m de la limite séparative.

## **ARTICLE 1 NA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation 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 ( $L \geq H + H/2$ ). Ces dispositions peuvent être modifiées si elles ont pour effet de proposer une meilleure composition urbaine notamment dans les groupes d'habitation (individuelles ou collectives) ou dans les lotissements.

Les piscines non couvertes pourront être implantées différemment.

## **ARTICLE 1 NA 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise globale des opérations ne doit pas excéder 30 % de la superficie des terrains nécessaires à ces opérations.

Pour tous les terrains situés en zone inondable B, l'emprise globale des opérations ne doit pas excéder 20 % de la superficie des terrains nécessaires à ces opérations.

En secteur 1NAf, le coefficient d'emprise au sol, ne doit pas excéder 35% de la superficie des terrains nécessaires à ces opérations. Sauf dans les secteurs classés inondables par le PPRi.

Dans ces secteurs, les coefficients d'emprise respecteront le document approuvé.

## **ARTICLE 1 NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – DEFINITION DE LA HAUTEUR**

Afin de maintenir des proportions harmonieuses, la solution de hauteur mesurée à l'égout du toit est retenue pour toutes les façades, même les pignons dépourvus du moindre élément de toiture.

La hauteur des constructions est ainsi mesurée à partir du seuil des voies publiques existantes ou à créer à l'alignement jusqu'à l'égout du toit du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Sauf dans les secteurs classés inondables où la hauteur des constructions est mesurée à partir du seuil du premier plancher habitable défini au titre du risque.

### **2 – HAUTEUR RELATIVE**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

### 3 – HAUTEUR ABSOLUE

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

- 13 m pour les immeubles collectifs.
- 8 m pour les habitations individuelles.
- Dans le secteur 1NAf, dans la limite de 5% de l'emprise à la parcelle, la hauteur maximale peut atteindre 15 mètres à l'égout.

## ARTICLE 1 NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

### 1 – PRINCIPES GENERAUX

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet (1).

### 2 – SOLUTIONS DE BASES

#### **a) Matériaux apparents en façades**

Nature : enduit

Couleurs : voir palette de couleurs déposée en Mairie

#### **b) Menuiserie**

Forme : verticale

Nature : bois

Couleurs : en harmonie avec les façades

#### **c) Toitures**

Forme : pente comprise entre 25 % et 35 %

Nature : tuiles canal ou romanes ou assimilées

Couleur : rouge

### Dans le secteur 1NAf :

Les toitures terrasses totales ou partielles sont admises.

Les versants de toiture devront avoir une longueur minimum de 3 mètres et maximum de 9 mètres pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 8 mètres ; pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 8 mètres, les versants de toiture auront une longueur minimum de 5 mètres et maximum de 12 mètres.

Les détails de base de pente ou de chéneaux sont à réaliser avec simplicité, pour privilégier les proportions et la volumétrie de l'ensemble.

Sauf sur limites séparatives, les débords de toitures n'excédant pas 0.30 mètres par rapport aux limites d'emprises constructibles figurant au plan de masse sont tolérés et, si cette limite est à l'alignement, à condition qu'ils soient situés à l'aplomb d'un trottoir.

Les toitures plates pour les volumes en rez-de-chaussée sont autorisées, à condition d'être couronnée par une acrotère et que les gargouilles d'eaux pluviales apparentes depuis la rue participent à la volumétrie (parallélépipèdes maçonnés de proportion verticale ou autre, tubes ronds ou tuiles en saillie exclus).

Les souches de cheminées ou barbecues (qui devront apparaître sur les plans de demande de permis de construire) seront éloignées au maximum de 4 mètres des faîtages et au minimum de 4 mètres des égouts de toiture. Les conduits seront intégrés dans l'habitation, sauf dans le cas d'un édicule indépendant, mais composé avec l'habitation (proportions, matériaux et couleurs adaptés).

Les capteurs concourant au chauffage solaires sont acceptés si leur volumétrie et leur aspect sont intégrés dans l'architecture de la maison.

#### **d) Clôtures**

Mur bahut de 1.30 m de hauteur maxi côté voie. Elle peut être portée à 1.60 m pour assurer la sécurité des bâtiments publics.

Mur bahut de 1.80 m de hauteur maxi sur les autres limites.

Nature : en harmonie avec les façades.

En zone inondable B, les clôtures ne devront comporter qu'une murette de 0.20 m de hauteur maxi. Les parties ajourées ne pourront avoir une surface inférieure aux 2/3 de la surface de la clôture.

Dans les secteurs classés inondables par le PPR, les clôtures devront présenter une transparence d'au moins 80%.

**e) Les espaces publics** peuvent être conçus de façon à concentrer, notamment dans les opérations d'ensemble de logements ou de lotissements, des îlots spécifiques de collecte des ordures ménagères, facilement accessibles à tous et notamment aux véhicules de collecte.

### 3 – PROPOSITIONS ORIGINALES

Les projets qui n'utilisent pas les solutions de bases sont admis dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés au paragraphe 1.

## ARTICLE 1 NA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

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 ETRE AMENAGE :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement. Dans le cas où les constructions à usage d'habitation sont situées à l'intérieur de lotissements, ce stationnement doit être assuré sur chaque lot.
- b) Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations : une aire de stationnement-visiteur par 5 logements. Ces aires doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés en dehors de voies de desserte.
- c) 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 nette.
- d) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
- e) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, la règle la plus contraignante s'applique.
- f) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'atelier. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.

## ARTICLE 1 NA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

## SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1 NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 - Le C.O.S. applicable à la zone 1 NA est fixé à 0.35.

En 1 NAa, le C.O.S. est fixé à 0.30

En 1 NAb, il n'est pas fixé de C.O.S.

En 1 NAf, le COS est fixé à 0.8.

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

**ARTICLE 1 NA 15 – POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT