

ZONE Neq

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des espaces naturels, à protéger en raison de leur intérêt d'un point de vue esthétique, et à concilier avec des équipements à usage anthropique.

La zone est divisée en deux secteurs :

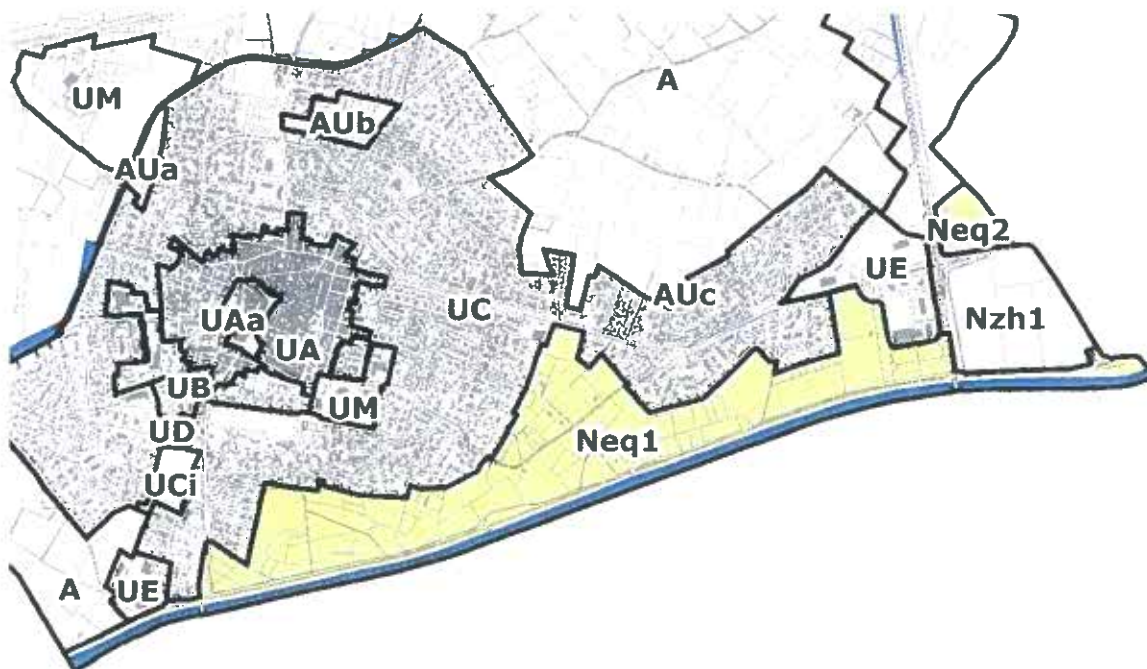
- Neq1 concerne les terrains entre l'agglomération et l'Agly. Il est destiné à être équipé pour usage sportif et de loisirs.
- Neq2 correspond au camping existant, sans possibilité d'extension ni augmentation de la capacité d'accueil.

Le secteur Neq1 est concerné par les dispositions de l'OAP S5 « Bords d'Agly ».

La zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP - servitude d'utilité publique PM1) approuvé par arrêté Préfectoral du 2 novembre 2005.
- elle se situe en zones I, Ic, Y et R sur la cartographie établie.

Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.



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

NEQ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation, installation ou construction* autre que celles visées à l'article Neq 2
- Pratique du camping hors terrains aménagés (R111-34 CU)
- Carrières, affouillements et exhaussements
- Dépôts
- En Neq1 : terrains de camping (R443-7 CU), villages de vacances (R111-38 CU), parcs résidentiels de loisirs (R111-36 CU)
- En Neq1 : installation d'habitations légères de loisir (R111-40 CU), résidences mobiles (R111-41 CU), caravanes (R111-47 CU)
- Forages quelle que soit leur profondeur
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage
- Toute installation ou construction qui ne soit pas conforme au PPRnp en vigueur
- Toute occupation, installation ou construction qui ne soit pas compatible avec les OAP

NEQ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les projets doivent respecter strictement les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.

Ne peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes que si elles respectent les conditions énoncées :

- Maintien et aménagement des constructions existantes : sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, ni de changement de destination
- Habitation existantes dans le secteur Neq2 : sous réserve d'être uniquement destinée au logement des personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'activité autorisée
- Installations et constructions dans le secteur Neq2 : sous réserve d'être nécessaires à répondre aux obligations réglementaires liées à la sécurité, l'accessibilité et l'hygiène
- Extension ou annexe des constructions existantes dans le secteur Neq2 : sous réserve de présenter un caractère limité tel que défini par l'article R121-5 du code de l'urbanisme, et de ne pas créer de nouveau logement
- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides : sous réserve de viser une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Toute installation ou construction : sous réserve d'être conforme au PPRnp en vigueur

– Toute occupation, installation ou construction : sous réserve d'être compatible avec les OAP

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

NEQ 3 : ACCES ET VOIRIE

Les principes de voirie énoncés dans les OAP doivent être respectés.

Des voies* à conserver, aménager ou créer sont identifiées au zonage en application du L151-38 du code de l'urbanisme.

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

Tout accès direct sur la RD81 ou sur la RD90, est interdit.

NEQ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable, par raccordement au réseau collectif d'eau potable ou à un forage, captage ou puits individuel existant et autorisé.

En cas d'impossibilité dûment démontrée, la création d'un nouveau forage, captage ou puits individuel peut être autorisée uniquement pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Tout rejet dans le milieu naturel, qui ne soit pas conforme à la réglementation sanitaire et environnementale en vigueur, est interdit.

Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain* devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux de ruissellement pluvial vers le domaine public.

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.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

NEQ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

NEQ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur Neq2, les constructions doivent être édifiées en arrière des voies* publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à :

- 75 mètres de l'axe de la R.D.81 et de la RD83
- 10 mètres de l'alignement* de toute autre voie* et emprise publique

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des voies* et emprises publiques.

NEQ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur Neq2, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire la plus proche doit être :

- au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$)
- et au moins égale à 4 mètres ($L \geq 4m$)

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des limites séparatives.

NEQ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur Neq2, deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière*, doivent être à une distance l'une de l'autre :

- au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions ($L \geq (H1 + H2)/2$)
- et au moins égale à 4 mètres ($L \geq 4m$)

NEQ 9 : EMPRISE AU SOL*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

NEQ 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. La hauteur inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques, cheminées et superstructures.

La hauteur correspond donc à l'altitude du faîtage* des toitures pentues, et à celle de l'acrotère* des toitures terrasses.

Hauteur relative

Dans le secteur Neq2, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement* opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Hauteur absolue

Dans le secteur Neq2, la hauteur maximum de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres.

NEQ 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (R111-27 CU)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades* principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. (R111-29 CU)

Dans le secteur Nzh1, tout aménagement ou construction susceptible d'être autorisé doit assurer une adaptation au site et une intégration au paysage particulièrement soignées (volume, couleurs et matériaux).

Façades*

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Consulter le nuancier déposé en Mairie.

Toitures

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant plus de 50 % de la toiture sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole d'une emprise supérieure à 100 m².

Pour les toitures pentues, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou en tuile à emboîtement à grandes ondes, de couleur rouge ou flammée et intégrée à son environnement. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole d'une emprise supérieure à 100 m².

Clôtures*

Dans le secteur Neq2, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP).

Climatiseurs et paraboles

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent être installés à 3,60m au moins du sol :

- de préférence sur les fonds arrière
- si l'impossibilité est démontrée, encastrés dans la façade* et masqués par un cache en harmonie avec la façade

L'installation des climatiseurs en saillie* du nu de la façade* sur voie* publique, est interdite.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Sauf impossibilité dûment démontrée, elles seront dissimulées dans les combles.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment par l'intégration en toiture).

Les panneaux solaires thermiques sont autorisés sans conditions particulières.

NEQ 12 : STATIONNEMENT

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5 m).

Doit être aménagé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'activité autorisée, en dehors des voies* publiques.

Les places de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées.

Dans le secteur Neq2, doivent être aménagées sur l'unité foncière* de la construction :

- pour les hébergements hôteliers : 1 place de stationnement par chambre
- pour les commerces : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de vente*

NEQ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les principes de végétalisation et de gestion de la végétation naturelle, énoncés dans les OAP, doivent être respectés.

Dans le secteur Neq2, les plantations existantes seront maintenues ou remplacés par des plantations au moins équivalentes. Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations.

NEQ 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve des autres dispositions du règlement, en particulier de l'article 11 :

- Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources

- Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable
- Les dispositifs d'économie des ressources

NEQ 15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le secteur Neq2, l'extension du réseau de communications électroniques doit être réalisée, en souterrain, lors de travaux autorisés sur les voiries.