

ZONE Nzh

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages du point de vue écologique : il s'agit des zones humides périphériques de l'étang de Salses-Leucate. Elle correspond aux espaces remarquables définis en application de la Loi Littoral, et comprend les espaces proches du rivage en application de cette même loi.

La zone est divisée en deux secteurs :

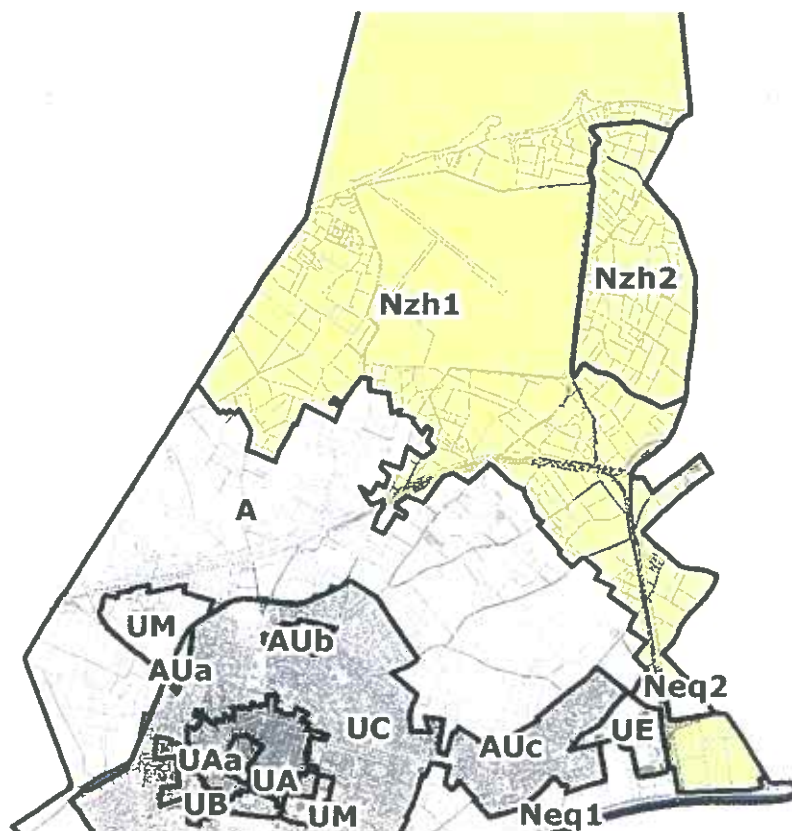
- Nzh1 comprend des terres propices à une activité agricole ou pastorale, dans des conditions culturales compatibles avec la valeur écologique du secteur.
- Nzh2 comprend le secteur de dunes fixées, et est soumis à des dispositions strictes en appui au plan de gestion existant

Le secteur Nzh1 est concerné par les dispositions de l'OAP S7 « Base Latécoère ».

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

NZH 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 Nzh2
- En particulier, sont interdits :
 - toute occupation ou utilisation du sol incompatible avec la préservation des zones humides
 - tous travaux susceptibles de porter atteinte à une zone humide, directement ou indirectement (dont comblement, affouillement, exhaussement, drainage, boisements...)
- Terrains de camping (R443-7 CU), villages de vacances (R111-38 CU), parcs résidentiels de loisirs (R111-36 CU)
- Installation d'habitations légères de loisir (R111-40 CU), résidences mobiles (R111-41 CU), caravanes (R111-47 CU)
- Pratique du camping hors terrains aménagés (R111-34 CU)
- Carrières, affouillements et exhaussements
- Dépôts
- Forages quelle que soit leur profondeur, sauf à l'intérieur des périmètres institués par la servitude d'utilité publique AS1.
- 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

NZH 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* en dehors des bâtiments identifiés au zonage en application du L151-11
- Installations et constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif dans le secteur Nzh1 : sous réserve de ne pas être incompatible avec les principes de l'OAP
- Aménagements légers dans le secteur Nzh1 : sous réserve de répondre à la définition donnée par l'article R121-5 du code de l'urbanisme et d'être destinés à la gestion de la fréquentation du site

– Extension ou annexe des constructions existantes dans le secteur Nzh1 : sous réserve de présenter un caractère limité tel que défini par l'article R121-5 du code de l'urbanisme, et d'être liée à une activité économique

– 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

NZH 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.

Aucune occupation du sol, installation ni construction n'est autorisée sur l'emprise des voies* publiques et des voies* privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur Nzh2, toute nouvelle voie* publique ou privée, est interdite.

NZH 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.

Eau brute

Les agouilles identifiées au zonage en application du L151-19 du code de l'urbanisme, sont protégées. Leur entretien fait l'objet d'un règlement particulier inscrit au titre VI.

NZH 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.

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

Toute construction autorisée doit être édifiée à une distance minimale de :

- 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

NZH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction autorisée doit être édifiée à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative.

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

Néant.

NZH 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.

NZH 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

NZH 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*

Toute clôture (y compris de contention animale) doit veiller à maintenir sa perméabilité aux espèces animales.

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.

NZH 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.

NZH 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 Nzh2, toute plantation est interdite.

NZH 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

NZH 15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.