

ZONE NL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NL correspond aux espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral de la commune et aux milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, identifiés au titre de la loi Littoral.

Les espaces concernés sont strictement protégés à ce titre.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE NL1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, toutes les constructions, installations et modification du sol autres que celles autorisées au paragraphe 1.2 sont interdites.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

Peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ; et à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- La réfection des bâtiments existants dont ceux nécessaires à l'exercice d'activités économiques, dans le volume des constructions existantes légalement autorisées.

Peuvent également être autorisés :

- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation, la protection ou la remise en état optimale des espaces et des milieux naturels,
- Les activités agricoles et pastorales participant à la gestion des milieux naturels et au maintien de la biodiversité, sans création de nouvelles constructions,
- Les travaux et aménagements nécessaires à la remise en état, à la conservation, et à la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. « Article 6.3 Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme » des Dispositions Générales, et documents graphiques),
- Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques conformément à la légende au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme :
 - le groupe de bâtiments identifié sous la lettre « A » dits « le Mas de Gonon », pour tous types de destination, sauf industrielle
 - le groupe de bâtiments identifié sous la lettre « B » dit « le Mas des Platanes », pour tous types de destination, sauf industrielle
 - le groupe de bâtiments identifié sous la lettre « C » dit « le Mas de l'Audience », pour tous types de destination, sauf industrielle
 - le groupe de bâtiments identifié sous la lettre « D » dit « la Maison du Salin », pour une destination d'équipement d'intérêt collectif, afin de permettre le développement des activités culturelles, touristiques et de loisirs, ainsi que l'accueil du public, dans le cadre de formations ou d'expositions, par exemple
- L'exploitation des pipelines existants uniquement, sans installation de nouvelles conduites, sauf dans le couloir de pipelines du GPMM présent au niveau du relief collinaire bordant l'Etang de l'Estomac où l'implantation de nouvelles canalisations peut être autorisée, à condition que les interventions permettent de garantir une remise en état optimale du site après travaux et notamment qu'aucun amas pierres/roches, terre, ou autres matériaux ne subsiste sur le site après ceux-ci.
- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Les projets pourront être refusés si les canalisations ou leurs jonctions sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

ARTICLE NL2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.2 Mixité sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NL3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Les éventuels aménagements seront nécessairement réalisés dans les volumes des constructions existantes.

3.2 Hauteur des constructions

Les éventuels aménagements seront nécessairement réalisés dans les volumes des constructions existantes.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sans objet.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE NL4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article NL3

Sans objet.

4.2 Qualité architecturale des façades

4.2.1 - Aspect général :

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

4.2.2 - Revêtements :

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits.

La couleur des enduits sera en harmonie avec les constructions voisines.

Les façades en pierre apparentes seront conservées.

4.2.3 - Ouvertures :

Les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

4.2.4 - Menuiseries :

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène (formes et teintes) sur la totalité de la construction et en harmonie avec celle-ci.

Seuls les volets en bois à un ou deux vantaux sont autorisés ; les volets roulants ou pliants sont interdits.

Les portes et encadrements des fenêtres en matériaux plastiques ou métal sont interdits ; seuls les éléments en bois plein, sont autorisés.

4.2.5 - Serrureries, ferronneries :

Les grilles droites sont recommandées.

4.2.6 - Devantures :

Sans objet.

4.2.7 - Enseignes :

Sans objet.

4.2.8 - Installations diverses :

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit intégrés à l'immeuble, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Les toitures respecteront une pente comprise entre 25% et 35%.

Leur couverture sera obligatoirement en tuiles rondes ou canal.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

En cas de réalisation de clôtures, celles-ci seront constituées d'un grillage à mailles larges, ou d'une clôture 3 fils, doublée ou non d'une haie vive.

Les clôtures ne doivent pas comporter de partie maçonnées.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Se référer à l'article « 6.3 *Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme* » des Dispositions Générales.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE NL5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Les aménagements ne doivent entraîner aucune imperméabilisation des sols.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les arbres les plus significatifs doivent être conservés et le caractère du site préservé.
Les végétalisations et reboisements éventuels effectués avec des essences végétales non spontanées ou allochtones sont interdits.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Se référer à l'« *article 11 - Préservation de la Trame Verte et Bleue* » des Dispositions Générales.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE NL6 - STATIONNEMENT

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques.
L'aménagement d'aires de stationnement ne doit pas occasionner de déboisement ou défrichage, n'entraîner aucune imperméabilisation des sols et permettre le retour en l'état du site.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

L'aménagement d'aires de stationnement ne doit pas occasionner de déboisement ou défrichage, n'entraîner aucune imperméabilisation des sols et permettre le retour en l'état du site.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE NL7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les constructions ou l'usage qui en est fait selon les destinations doivent être compatibles avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Sans objet.

ARTICLE NL8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation impliquant une utilisation d'eau potable doit être raccordée :

- au réseau public d'alimentation en eau potable
- ou au réseau du GPMM lorsque la construction à desservir est incluse au sein du périmètre de la ZAC de la ZIP.

En l'absence de réseau ou d'impossibilité de raccordement uniquement, les constructions et installations peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

Il est rappelé que l'alimentation en eau potable par de tels dispositifs est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. Les ressources privées destinées à la consommation humaine autre que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

En cas de mise en service d'un réseau public de distribution d'eau potable dans le secteur concerné, ou d'extension du réseau de distribution du GPMM, le raccordement de l'ensemble des constructions dont la destination nécessite une alimentation en eau potable à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Dès lors que la construction est desservie par le réseau collectif d'eau potable, l'eau du captage privé, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, est interdite à la consommation humaine.

Les établissements recevant du public (ERP) seront nécessairement raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou au réseau de distribution du GPMM.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée, selon les cas et en compatibilité avec le zonage d'assainissement des eaux usées (cf. Tome 2 – Annexes), soit :

- au réseau public,
- au réseau non collectif groupé du GPMM, pour les constructions incluses au sein du périmètre de la ZAC de la ZIP.

En l'absence de réseau ou d'impossibilité de raccordement uniquement, l'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif - ANC) est autorisé, sous réserve de l'aptitude des sols à l'ANC.

La réalisation d'un dispositif ANC est soumise à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Cette autorisation doit être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositifs d'Assainissement Non Collectif (ANC) devront être implantés à une distance minimale de 15 mètres par rapport au point le plus haut des berges des cours d'eau.

Le traitement des eaux résiduaires sera obligatoirement effectué par une filière autorisée pour toute activité autorisée produisant des effluents non domestiques ou assimilés.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m de toute source ou captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eaux est interdite.

Le traitement des eaux résiduaires sera obligatoirement effectué par une filière autorisée pour toute activité autorisée produisant des effluents non domestiques ou assimilés.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau collectif existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.