

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I NA

Caractère de la zone

La zone I NA est une zone d'urbanisation future d'initiative publique. Elle couvre des terrains en périphérie de l'agglomération principale dont la destination est le développement urbain dans une perspective de moyen-long terme.

La zone I NA rassemble des terrains essentiellement en proximité immédiate du centre ville comme en secteur Est, entre le canal des rotours et la RN 5 d'une part (Cocoyer-Espérance) et, d'autre part, au Sud de la RN 5 (Espérance - Brion).

Elle englobe également une large partie située à l'Ouest du bourg, au Sud du canal des Rotours (Pointe-à-Retz, Gédéon) et un autre vaste secteur au Nord de l'agglomération rassemblant des terrains sur Richeval.

La zone I NA présente au travers de ces différentes options, de nombreux atouts de développement et de réorganisation de l'agglomération de Morne-à-l'Eau. Elle offre des opportunités de restructuration des fonctions de centralité de cette ville en termes d'habitat, d'équipement, d'aménagement de zones d'activités...

La zone I NA doit jouer un rôle essentiel en terme de restructuration par rapport à une poussée urbaine et un développement spontané de l'habitat mal maîtrisés qui ont abouti à l'apparition de quartiers marqués par une précarité du bâti, un dysfonctionnement et trop souvent une forte insalubrité. La nature de la zone I NA permet une remise en cause de ces quartiers, (Cocoyer, Diado, Rousseau ...) par l'élaboration de plans d'aménagement d'ensemble visant à intégrer ces quartiers en les équipant en réseaux, en les désenclavant...

La zone I NA vise sur les terrains occupés, à densifier le tissu bâti pour lui donner une réelle dimension urbaine et ainsi étoffer l'ensemble de l'agglomération.

La zone I NA au travers de ces terrains libres de toute occupation offre des perspectives de développement urbain et économique en y permettant l'implantation d'activités d'animation et de loisirs (espaces collectifs) ainsi que d'équipements structurants.

La zone I NA ainsi que les secteurs concernés devront s'intégrer dans la composition urbaine de la commune. Pour permettre une insertion parfaite, leur aménagement devra prendre en compte les données des sites, les caractères bâtis et naturels des lieux environnants, les plantations existantes, et mettre en oeuvre des mesures pour préserver l'environnement.

Quels que soient les principes et les actions qu'appellent les futurs programmes d'aménagement, ces derniers doivent être conçus de manière cohérente équilibrée. Aussi, les unités foncières concernées sont inconstructibles avant la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ou après modification ou révision du Plan d'Occupation des Sols.

* * *

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE I NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§ 1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

§ 2. Autorisations

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - de commerce
 - de bureau ou de service
 - d'équipement collectif
 - hôtelier et para-hôtelier
 - d'animation et de loisirs,
 - d'activités artisanales
2. Les lotissements à usage d'habitation ou d'activités ;
3. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être créés dans la zone ou dans le secteur ;
4. Les installations et travaux divers ;
5. Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

§ 3. Autorisations sous condition

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus, ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les occupations et utilisations du sol admises ne pourront faire l'objet d'autorisations que dans le cadre d'opérations approuvées sous forme de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) ou après modification ou révision du Plan d'Occupation des sols.
2. Les constructions à usage d'activités susceptibles de créer des nuisances ne sont admises que dans des périmètres délimités à ce sujet par les plans d'aménagement.
3. La mise en oeuvre des opérations d'aménagement devra être précédée de la concertation prévue aux articles L 300-1 et L 300-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1. Rappels

Néant

§ 2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I NA 1 ci-dessus.

* * *

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Néant

ARTICLE I NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute construction ou installation doit être reliée aux réseaux publics de distribution d'eau potable et d'électricité. Il en va de même pour les lotissements.
2. En l'absence de réseau, l'assainissement se fait par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Toutes les installations doivent être conçues de manière à permettre le raccordement au réseau dès sa réalisation.
3. Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE I NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE I NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant

ARTICLE I NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant

ARTICLE I NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE I NA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE I NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE I NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Néant

ARTICLE I NA 12 - STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE I NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE I NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant