

Chapitre II

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE I NAT**

Caractère de la zone

La zone I NAT a été créée pour favoriser l'implantation d'activités touristiques de grande et moyenne dimension dans un vaste secteur compris entre l'anse de Vieux-Bourg à l'Est, l'anse Babin à l'Ouest et limité naturellement au Sud par un relief morneux.

La zone I NAT traduit sur le plan spatial des options de développement économique novateur. Elle porte sur un secteur vierge de toute occupation bâtie ; seule la partie littorale a fait l'objet d'aménagements très légers de la part de l'O.N.F.

La zone I NAT est implantée sur la seule véritable partie littorale de Morne-à-l'Eau sur laquelle un projet balnéaire puisse se développer. La qualité du site et du paysage s'ouvrant sur le Grand-Cul-de-sac-Marin et ses îlets, est exceptionnelle. Plus en arrière cette zone s'épanche sur un paysage rural rieur et très bucolique.

La zone I NAT doit, dans ce contexte, faire l'objet de programmes d'aménagement élaborés de manière cohérente et équilibrée, avec comme premier souci la parfaite intégration des constructions à la qualité paysagère et à la diversité des sites.

En conséquence, les plans d'aménagement de zone devront en premier lieu respecter l'environnement naturel, privilégier la sauvegarde des éléments caractéristiques des sites, assurer la pérennité des paysages... Dès lors, les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect, ne devront pas porter atteinte aux caractères ou aux qualités des lieux.

La zone I NAT est une zone d'extension urbaine. Aussi, les unités foncières qui la composent 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 NAT 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. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage :

- hôtelier
- para-hôtelier
- d'activités touristiques, de loisirs et d'animation
- de commerce, bureau et service
- d'équipement collectif
- d'habitation

2. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.

3. Les installations et travaux divers.

4. Les lotissements à usage d'activité ou d'habitation.

5. Les terrains aménagés en camping ou caravaning

6. Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone.

7. Les activités artisanales

§ III. **Toutefois**, les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les occupations et utilisations du sol visées au § II du présent article ne pourront faire l'objet d'autorisation 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.

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 NAt 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 NAt 1 ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA1 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1. Accès

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service d'enlèvement des ordures ménagères.
3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit se faire sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

§ 2. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de manière à permettre aux véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.
3. Toute voie nouvelle est refusée lorsque son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation

ARTICLE I NA1 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 NA1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE I NA1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant

ARTICLE I NA1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant

ARTICLE I NA1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE I NA1 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE I NA1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE I NA1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE I NA1 12 - STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE I NA1 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Néant

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE I NA1 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION
DU SOL

Néant