

## DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### 1. Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites en zone NI sont indiquées à travers le tableau suivant. Leur contenu est détaillé par l'article 10 des Dispositions Générales du présent règlement.

Le point « 2. *Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités* » précise les constructions exceptionnellement autorisées dans la zone, ainsi que les règles concernant les destinations et sous-destinations autorisées sous condition.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE NI		
		Autorisation	Autorisation sous condition (1.2)	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

## 2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### RÈGLES GÉNÉRALES

- La zone NL est strictement inconstructible. Seuls sont exceptionnellement autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être nécessaires à la proximité immédiate de l'eau et à la sauvegarde du littoral ;
- Les aménagements légers justifiés par la fréquentation du littoral (stationnement, chemins, pistes cyclables) sont autorisés à condition de demeurer à l'état naturel, sans entraîner d'artificialisation ni imperméabilisation du sol ;
- L'aménagement de réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisé à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ni aux paysages faisant l'identité du littoral ;
- Tous travaux menés devra être en lien avec la protection du littoral ;
- Sont strictement interdits l'aménagement de terrains de camping, les carrières, les décharges, ainsi que les dépôts de toute nature.

### RÈGLES SPÉCIFIQUES À CERTAINS SECTEURS

- Pour les secteurs concernés par un risque naturel, sont interdites toutes formes de constructions nouvelles qui ne respecteraient pas les prescriptions présentées à l'Article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

## CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX

Tout projet devra proposer un aménagement compatible avec les besoins d'accessibilité pour les services de secours.

#### L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Sans prescriptions particulières.

#### L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans prescriptions particulières.

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans prescriptions particulières.

#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans prescriptions particulières.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans prescriptions particulières.

### 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt du littoral.

Toute construction nouvelle ne devra pas dénaturer le paysage du littoral, ni obstruer les vues sur la mer depuis la terre, et inversement.

### 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTÉGÉS

#### Les espaces paysagers et écologiques (L.151-23 du Code de l'urbanisme)

- Le pétitionnaire se reportera à l'article 5 des Dispositions Générales du présent règlement.

## EQUIPEMENTS, RÉSEAUX

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voirie, réseaux secs et humides). Ils devront être conformes aux réglementations en vigueur et être reliés aux réseaux existants, sauf autorisation préalable.

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### ACCÈS

##### RÈGLES GÉNÉRALES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément au Code Civil.

##### ACCÈS SUR LA VOIE PUBLIQUE

- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Un accès peut être refusé s'il constitue une gêne ou un risque pour la circulation des piétons et des véhicules motorisés.

#### VOIRIE

##### Principes généraux

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement, sauf impossibilité technique liée au bâti existant.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## RÈGLES

- L'emprise totale des voies publiques ou privées à créer doit présenter une largeur minimale de 6 mètres ;
- La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers ne peut excéder 50 m.

## 2. Desserte par les réseaux

### EAU POTABLE

- Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

### EAUX USÉES

- En cas de construction nouvelle (hors annexes), celle-ci devra s'accompagner d'un raccordement à un système d'assainissement autonome ;
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite, et vice versa. La canalisation de branchement comprend deux parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

### EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés,

cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.

- Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- Toute création d'aire de stationnement collectif devra s'accompagner d'une gestion adaptée des eaux pluviales.
- Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public s'il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.
- Les cuves de récupération d'eau de pluie doivent être obligatoirement enterrées, sauf en cas de possibilité d'insertion dans le bâti ou de non visibilité depuis l'espace public.
- Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.