

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

La zone N1 regroupe un ensemble de secteurs naturels destinés à recevoir des équipements publics dédiés aux sports, aux loisirs ou aux activités culturelles.

Bien que desservis à leur périphérie en matière de réseaux et de voirie, leurs aménagements ne peut être envisagé que sous la forme d'opérations d'ensemble afin de réaliser les équipements internes nécessaires, notamment en matière de réseaux, de voies, de parkings.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N11 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et aménagements non autorisés à l'article N12 sont interdits.

ARTICLE N12 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et aménagements sous réserves d'être destinés à un usage culturel, sportif ou de loisirs collectifs.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserves d'être destinées à assurer le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain.
- Les bureaux et locaux techniques liés au fonctionnement de la zone.
- Les locaux techniques rattachés aux services communaux.
- Les installations et travaux divers, qu'ils soient soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager, à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone.

Dans les parties de la zone concernées par le risque de submersion défini par les atlas départementaux des risques littoraux ou d'inondations par débordements de la Seudre, la constructibilité est soumise aux conditions suivantes :

- Les terrains situés en dessous de la côte de 3,70m NGF sont inconstructibles.
- Les terrains situés au-dessus de la côte de 3,70m NGF sont constructibles sous réserves que le premier niveau de plancher soit implanté à la côte minimale de 4,60m NGF

Pour être constructibles, les terrains doivent présenter un accès praticable par tous temps

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N13 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2. Voirie

Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation (sécurité), des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les passages privés desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les nouvelles voies devront avoir au moins 6 mètres d'emprise. La largeur de la chaussée sera conditionnée par les usages qu'elle devra supporter.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N°4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2. Assainissement

a) Eaux usées domestiques et industrielles

Lorsqu'il existe, le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction engendrant des eaux usées.

A défaut de réseaux publics, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra exiger des prétraitements

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

ARTICLE N°5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque les terrains ne sont pas desservis par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, ils doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement et des quantités d'eaux usées rejetées, conformément à la réglementation en vigueur.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- * Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure ;
- * Les bâtiments annexes ;
- * Les extensions des constructions existantes.

ARTICLE N°6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à cinq mètres (5 m) au moins de l'alignement des voies publiques.

Pourront déroger à ces règles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ;
- Les postes de transformation en cabine de superficie inférieure ou égale à 15 m².

ARTICLE N°7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à cinq mètres (5 m).

Pourront déroger à cette règle :

- les postes de transformation en cabine de superficie inférieure ou égale à 15 m² ;
- les extensions des bâtiments existants qui présentent une implantation différente.

ARTICLE N°8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

ARTICLE N°9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règles pour l'emprise au sol des espaces sportifs.

ARTICLE N°10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 6 m mesurés du sol naturel à l'égout des toitures, sauf exigences techniques particulières, notamment dans le cadre de constructions à usage sportif ou culturel soumis à une homologation.

Les annexes ne pourront excéder une hauteur totale de 6 mètres mesurés depuis le sol naturel, sauf exigences techniques particulières.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N°11 ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

La couleur des revêtements des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes de gris, d'ocres clair à brun ou vert.

Matériaux

Sont interdits :

- * les peintures et les revêtements colorés de façon vive,
- * les bardages en tôle, matière plastique et fibrociments.

Seront tolérés :

- * le bois peint et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Toitures

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Pour les établissements recevant du public, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...etc.) est interdit.

Clôtures

Si une clôture est établie en bordure des voies ou d'emprise publique ou des limites séparatives, celle-ci ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 m, sauf nécessité particulière de protection.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Les clôtures réalisées en grillage pourront être doublées soit d'une plantation d'arbres d'alignement, soit d'une haie arbustive (l'utilisation des essences locales est préconisée : églantier, fusain d'Europe, troène, épine noire, érable, noisetier, lilas, laurier-tin, chèvrefeuille).

ARTICLE N°12 STATIONNEMENT

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5 m x 5 m non compris les accès.

Les aires de stationnement doivent être paysagées.

ARTICLE N°13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être paysagés.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N°14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.