

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np

Caractère de la zone :

La zone Np correspond à un espace naturel qui nécessite une protection ou une limitation de la construction en raison de la qualité du site, de l'existence de risques naturels et de nuisances. L'indice "i" indique le caractère inondable du secteur.

Objectif recherché :

La protection des rives de la Sèvre sur l'emprise du marais mouillé.

Compte tenu de la nature des sols, les constructions en sous-sol sont interdites en zone Np.

L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE Np1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles citées à l'article Np2

Les constructions en sous-sol sont interdites.

Les travaux hydrauliques agricoles visant à l'assèchement, toutes opérations de remblaiement, d'affouillement et les clôtures sont interdits.

ARTICLE Np2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises sous condition :

1. l'extension mesurée des constructions d'hébergement de loisirs existantes dans la limite d'une surface hors œuvre brute totale créée de 20 m² à condition d'être liée à une mise aux normes sanitaires (création de sanitaires).
2. les équipements de superstructure et d'infrastructure publics à condition qu'ils ne modifient pas l'aspect extérieur de la zone et que toutes précautions soient prises pour ne pas nuire au site.
3. l'aménagement des bâtiments agricoles existants limité à une amélioration de l'exploitation et dans la mesure où il n'y a pas de nuisance pour l'environnement.

Dans le secteur Npi,

1. les occupations et utilisations du sol citées ci-dessus sont admises à condition que les planchers soient construits à 30 cm au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues à savoir 3.30m NGF
2. Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, à condition de n'être pas de nature à compromettre la protection de la zone.
3. La reconstruction des bâtiments après sinistre sous réserve que le sinistre ne soit pas dû au risque d'inondation et que la densité du bâtiment reconstruit soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.
4. La création d'ouvertures supplémentaires ne se fera pas sous le niveau de 3,30 m NGF.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Np3- ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. 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 en application de l'article 682 du Code Civil.
2. lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 m et être aménagés de façon à apporter la gêne minimale à la circulation publique.
5. aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied.

Voirie :

1. les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
2. les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 m de chaussée.

ARTICLE Np4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

En l'absence du réseau public, l'alimentation pourra être réalisée soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2. **Assainissement** :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Pour toute construction et installation nouvelle, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

3. **Autres réseaux (Electricité - Téléphone - Télédistribution)** :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Np5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Np6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ne peut être édiflée à moins de :

- 15 m de l'axe des routes départementales
- 5 m de l'alignement des voies communales et chemins ruraux
- 10 m de la berge bordant la Sèvre Niortaise (servitude non aedificandi) (cette distance est mesurée au nu de la façade).

ARTICLE Np7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur (mesurée à l'égout de toiture) séparant ces deux points, avec un minimum de 3, 00 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE Np8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE Np9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Np10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder un rez-de-chaussée simple, sans dépasser 5 m au faitage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur n'est pas limitée pour les équipements d'infrastructure et de superstructure conditionnées par des impératifs techniques.

ARTICLE Np11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions (clôtures) ou modifications de constructions existantes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels environnants. La hauteur maximale des clôtures est fixée à :
 - 2 m le long des voies et emprises publiques,
 - 2 m le long des limites séparatives.
2. Le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du trottoir.
Une cote supérieure sera admise :
 - si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées, eaux vannes vers l'égout le nécessite. Cette pente sera déterminée par la pente minimale des réseaux.
 - dans les zones de marais pour la mise hors d'eau des bâtiments.

ARTICLE Np12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

ARTICLE Np13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir en annexe).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet