

architecturale dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran permettant de masquer le dispositif ou élément permettant d'intégrer l'équipement est exigé (par exemple : climatiseurs et pompes à chaleur). Cet équipement devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement. Il pourra être autorisé sous réserve de ne pas créer de nuisances, notamment en termes de bruit.

Rappel: l'installation de ces éléments est soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

### 2.3.2.2 Pour les bâtiments d'activités (bâtiments agricoles, bâtiments artisanaux et industriels, équipements publics)

Une intégration paysagère et architecturale des équipements pour l'usage d'énergies alternatives (pompe à chaleur, etc...) ou la production d'énergie renouvelable devra être recherchée.

### 2.3.3 Dérogations possibles aux règles d'implantation et de hauteur

Des dérogations sont possibles pour favoriser la performance énergétique des bâtiments. Elles sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation.

Voir ci-dessous croquis illustratif des dérogations possibles.

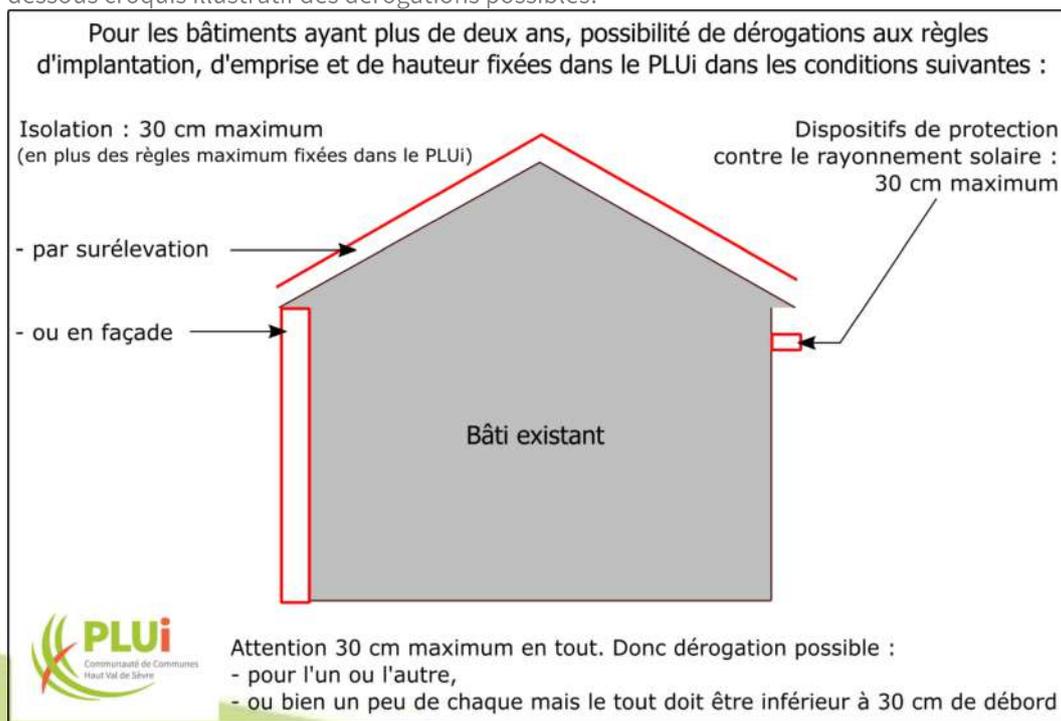


Figure 1 : Dérogations aux règles d'implantation pour favoriser la performance énergétique des bâtiments

Des dérogations sont prévues à l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme.

## 2.4 Dispositions relatives à l'eau

Sous réserve de dispositions particulières dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### 2.4.1 Eau potable

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, **ayant un besoin en eau potable**, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de

dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

L'alimentation par une source alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie) est autorisée dans des secteurs isolés non raccordables au réseau d'alimentation en eau potable.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

### 2.4.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans la parcelle.

En cas d'impossibilité technique, et lorsque le réseau existe, un débit de fuite pourra être autorisé dans le réseau public, sous réserve que le gestionnaire donne son autorisation. Ce débit ne pourra excéder 3l/s/ha.

Dans les opérations d'ensemble : un dispositif d'absorption et/ou de rétention des eaux pluviales sur le terrain doit être réalisé. En cas d'impossibilité technique d'absorber toutes les eaux pluviales sur l'opération, un débit de fuite sur domaine public pourra être autorisé si le réseau existe, sous réserve que le gestionnaire donne son autorisation. Ce débit ne pourra excéder 3l/s/ha.

En ce qui concerne les exploitations agricoles, une gestion des eaux de pluie à la parcelle est obligatoire. Les eaux pouvant être polluées (par exemple : plateforme stabilisée pour stockage des effluents d'élevage) doivent faire l'objet au minima d'un dispositif de décantation.

### 2.4.3 Eaux usées

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été préalablement prévues à cet effet.

Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

### 2.4.4 Inondations

Lorsqu'un projet est soumis à plusieurs règles (par exemple : règle du PLUi et du PPRI), c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

#### 2.4.4.1 En zone PPRI

Dans les secteurs compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Sèvre Niortaise à l'amont de Niort approuvé le 21 mars 2017, toutes les constructions et installations ainsi que les aménagements devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du PPRI.

Les secteurs concernés sont couverts par une trame zone inondable qui figure sur le document graphique du règlement.

#### 2.4.4.2 En zone inondable, indicé « i » et « j »

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, identifiés par un atlas de zone inondable et indicé « i » et « j », sont interdits :

- la réalisation de nouveaux remblais et exhaussement du sol, à l'exception de ceux indispensables à certains projets autorisés ;
- les nouvelles constructions, en particulier à usage d'habitation et d'hébergement des personnes, à l'exception de celles nécessaires au développement et au besoin de mise aux normes des sites d'exploitation agricole existants sauf dans le secteur UDj (voir ci-dessous, les conditions dans lesquelles ces constructions sont autorisées) ;
- l'implantation de nouvelles clôtures pleines, en particulier les murs, faisant obstacle à l'écoulement et à l'étalement des eaux ;
- le développement de nouveaux sites et sièges d'exploitation agricole ;
- Les nouveaux terrains de camping et de caravaning.

En revanche, sont autorisés lorsqu'ils sont autorisés par le règlement de la zone du PLUi :

- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général, réalisés selon une conception résiliente à l'inondation (station de pompage, AEP, réseaux, voiries, assainissement, transformateurs,...) ;
- les changements de destination de bâtiments sous réserve de l'existence d'une zone refuge pour la protection des occupants (plancher et/ou étage hors d'eau pour la crue de référence) pour les logements et les structures destinées à l'hébergement des personnes (les structures destinées à l'hébergement hôtelier, ainsi que les établissements sensibles et difficiles à évacuer sont interdits) ;
- les extensions des constructions principales à usage d'habitation dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- les extensions des constructions à usage d'activité à condition que la nouvelle emprise au sol créée n'excède pas 20 % de l'emprise au sol existante ;
- les annexes à la construction principale à usage d'habitation dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve d'une implantation à moins de 30 m de la construction principale ;
- les constructions, installations, extensions et annexes nécessaires au développement et à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante à l'exclusion de celles destinées au logement ou à l'hébergement des personnes, et sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 50 m d'une construction faisant partie de l'exploitation agricole. Il s'agit de laisser la possibilité aux exploitations déjà implantées de se développer et se moderniser ;
- les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres, les aires de stationnement à condition d'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. La réalisation de tels aménagements devra se faire en ayant le moins d'impact sur les terres agricoles. Dans tous les cas, ces aménagements devront s'intégrer aux paysages et ne devront pas perturber l'écoulement des eaux et l'expansion des crues. Les aménagements devront être perméables (matériau minéral et poreux et cheminement sur pilotis, passerelle...);
- les constructions nécessaires pour l'observation de la faune, la gestion du milieu et l'accueil du public, l'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, ... dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum ;
- Dans le secteur UDj, sont admises les constructions à condition que le premier niveau de plancher des bâtiments soit situé au-dessus du niveau de la route (rue de Béchereau). Dans le cas d'une extension de construction existante, il pourra être admis un premier niveau de plancher à une hauteur inférieure au niveau de la route (rue de Béchereau) mais sans être inférieure au premier niveau de plancher de la construction existante, si la mise hors d'eau est rendue impossible pour des raisons techniques ou pour l'application de normes (par exemple : accessibilité handicapés).

## 2.5 Dispositions relatives aux équipements et réseaux

### 2.5.1 Accès et voirie

#### 2.5.1.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. Cet accès ne devra pas porter atteinte à la sécurité routière ; à défaut, l'autorisation de construire pourra être refusée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## 8 Dispositions particulières applicables en zone d'activités UF et ses secteurs UFa et UFac

La zone **UF** correspond aux zones d'activités déjà aménagées et à des entreprises existantes déjà implantées sur le territoire. La zone UF comprend des secteurs :

- indicés « **a** » pour les secteurs situés dans des contextes urbains mixtes et pour lesquels la hauteur est limitée de façon à s'intégrer dans leur environnement ;
- indicés « **c** » où le commerce de détail est autorisé ;
- les secteurs **UFac** cumulent les deux caractéristiques.

### 8.1 Destinations

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION, PARTICULIÈRES DES INSTALLATIONS	INTERDICTION DES CONSTRUCTIONS	OU CONDITIONS ET DES
1° Exploitation agricole et forestière : - exploitation agricole, - exploitation forestière	■ Interdit sauf travaux sur constructions existantes ■ Autorisé sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec les activités des destinations autorisées.		
2° Habitation : - logement, - hébergement	■ Les logements et hébergements sont interdits sauf dans les cas suivants : - logement de fonction nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage de l'activité et à condition que le logement soit situé dans la volumétrie du nouveau bâtiment d'activités, - travaux, extension et annexes des habitations existantes.		
3° Commerce et activités de service : - artisanat et commerce de détail, - restauration, - commerce de gros, - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - hébergement hôtelier et touristique, - cinéma	■ Les commerces de détail sont autorisés uniquement dans les secteurs indicés « c ». ■ Les hébergements touristiques (les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs...) sont interdits. Les hébergements hôteliers ne sont pas concernés par cette interdiction. ■ Les autres destinations sont autorisées		
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics : - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - salles d'art et de spectacles, - équipements sportifs, - autres équipements recevant du public	■ Autorisé		

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION, PARTICULIÈRES INSTALLATIONS	INTERDICTION DES CONSTRUCTIONS	OU	CONDITIONS ET DES
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : <ul style="list-style-type: none"> <li>- industrie,</li> <li>- entrepôt,</li> <li>- bureau,</li> <li>- centre de congrès et d'exposition</li> </ul>	■ Autorisé sous réserve, dans les zones UFa et UFac, de ne pas créer de nuisance.			

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes pourront être autorisés.

En outre, sont interdits :

- Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service compatible avec la zone urbaine.
- Les carrières.
- Les parcs photovoltaïques au sol. Les travaux d'entretien d'un parc existant sont autorisés.

A La Crèche, à Ruffigny, à l'intérieur de la zone non aedificandi (autour de la Coopérative Sèvre et Belle) définie sur le document graphique du règlement, sont interdites toute occupation ou utilisation du sol qui ne sont pas liées à l'activité de la Coopérative.

## 8.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 8.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Pour la création de lotissement, il est fait opposition à l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. Les règles du PLUi s'applique donc y compris dans le périmètre du lotissement.

#### 8.2.1.1 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

#### 8.2.1.2 Hauteur

1/ Dans les secteurs UF indicés « a » et « ac », la hauteur est limitée à 10 m maximum. La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminée, et autres superstructures exclus.

2/ Dans le reste de la zone UF, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

### 8.2.1.3 **Implantations**

#### 1/ Implantation en limite par rapport à la voie

Il n'est pas fixé de règle sauf dans les cas suivants.

**Cas 1** : Aux abords de la RD 611, de l'A 10 et de l'A 83, les constructions et installations doivent s'implanter en dehors des marges de recul indiquées sur le document graphique du règlement. Cette interdiction ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**Cas 2** : Lorsqu'aucune marge de recul n'est fixée aux abords de la RD611 sur le document graphique du règlement :

- les constructions doivent respecter une marge de recul au nu des façades de 12 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de la RD611 dans la zone UF du centre routier de La Crèche ;
- les constructions doivent respecter une marge de recul au nu des façades de 26 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de la RD611 dans la zone UFac de la zone de l'Hommeraie (Pièce du Chêne, Hommeraie et Plaine d'Azia).

Dans cette marge de recul de 12 ou 26 mètres, sont autorisés :

- une extension dans le prolongement du bâti existant, sans réduire le recul existant par rapport à la route départementale en question (cas de construction existante qui ne respectent pas cette marge de recul) ;
- les aménagements nécessaires à la voirie, aux accès, au stationnement, à la gestion des eaux pluviales et les aménagements paysagers.

**Cas 3** : Aux abords de la RD7 et de la RD737, une marge de recul de 10 m minimum est fixée par rapport à la limite de l'emprise de la voie. Dans le cas d'une construction existante implantée dans cette marge de recul, une extension est possible dans le prolongement de la façade, sans réduire le recul existant. A l'intérieur de cette marge de recul, sont autorisés les aménagements nécessaires à la voirie, aux accès, au stationnement, à la gestion des eaux pluviales et les aménagements paysagers.

Cette règle ne s'applique pas pour la zone UFac située dans le bourg de Cherveux.

#### 2/ Implantation en limite séparative

Il n'est pas fixé de règle sauf dans le cas suivant.

Une marge de recul minimum équivalente à la moitié de la hauteur de la construction sera exigée lorsque la limite séparative est une limite de zone A, une limite de zone N ou une limite de zone U mixte pouvant recevoir des habitations.

La marge de recul est mesurée au nu des façades.

La hauteur est mesurée au terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des cheminées et autres éléments de superstructure.

(cf. croquis ayant valeur de prescription)

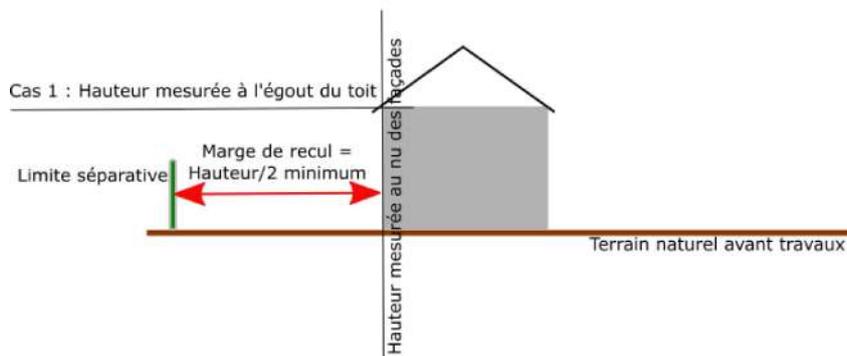


Figure 21 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit

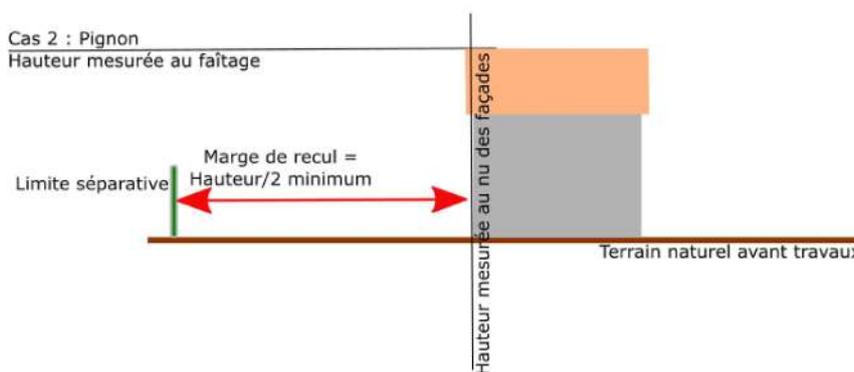


Figure 22 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon

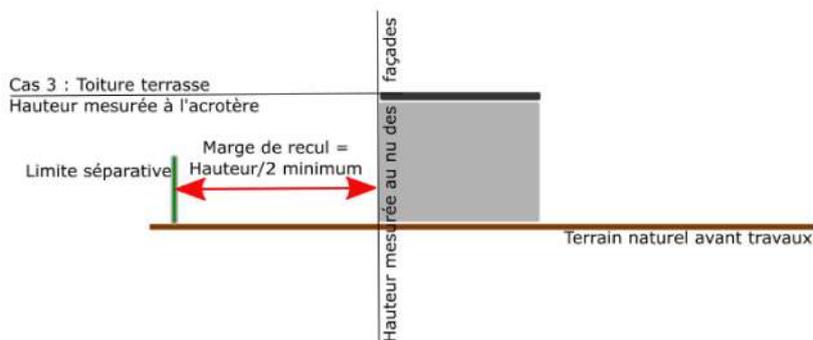


Figure 23 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère

## 8.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sont interdits en façade, les matériaux d'aspect brillant et de couleur blanc pur. Une dérogation à cette règle est permise dans le cas où il y a nécessité pour l'activité de suivre une charte graphique propre à son groupe.

### 8.2.2.1 Implantation dans la pente

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de s'y intégrer et de réduire au maximum les modifications du terrain naturel.

Sur terrain en pente, les constructions seront, sauf contrainte technique justifiée, implantées parallèles ou perpendiculaires à la pente du terrain naturel. Les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager, selon les principes suivants (croquis à valeur illustrative) :

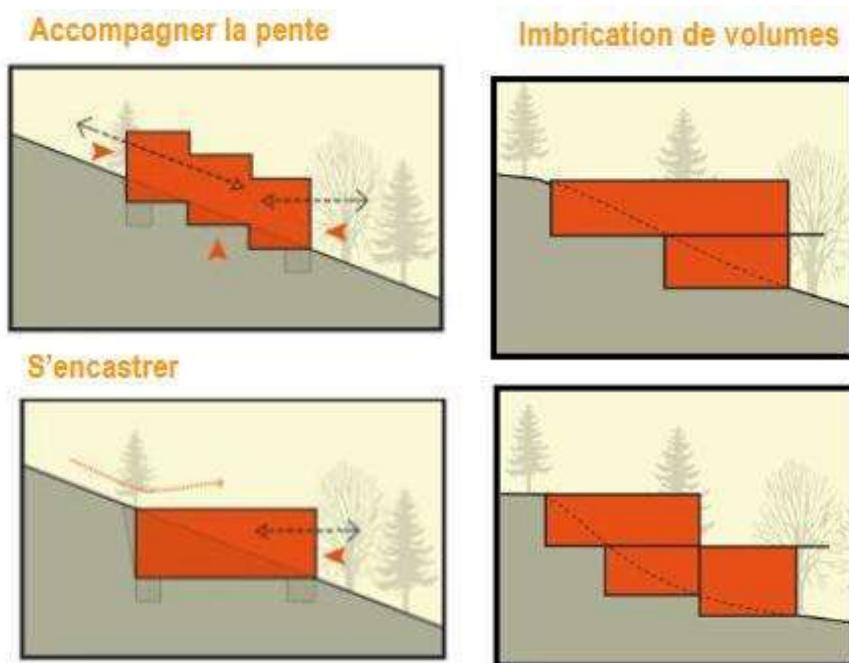


Figure 24 : Illustration d'implantation des constructions sur des terrains pentus

D'autres dispositions seront possibles pour des projets d'architecture contemporaine.

La position de l'accès au terrain, de l'aire de stationnement et du garage devra tenir compte du relief pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.

Les murs de soutènement auront une hauteur limitée à 1,5 mètre. Une hauteur supérieure sera autorisée pour les murs habillés en moellons de pierre.

Sur terrain plat, les buttes artificielles sont interdites.

### 8.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Pour les aires de stationnement de 10 places et plus, 50 % minimum de la surface de stationnement affectée aux véhicules légers sera éco-aménagée (végétalisée ou stabilisée, etc.) tout en permettant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

2/ Coefficient de biotope par surface (CBS)

Pour les nouvelles implantations, le CBS ne doit pas être inférieur à 0.30. Le coefficient de biotope par surface (CBS) est égal à la surface éco-aménageable mesurée par rapport à la surface du terrain.

Le coefficient de biotope par surface est pondéré en fonction de la nature du sol :

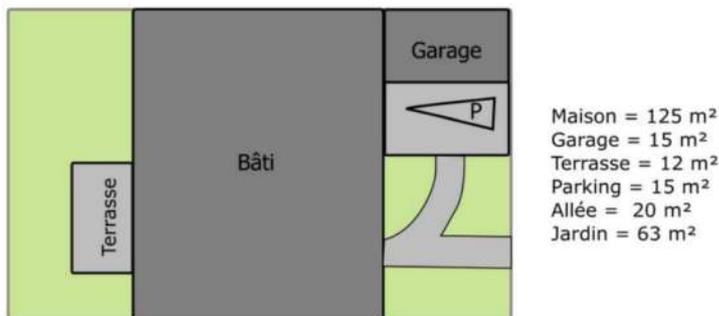
Nature de l'aménagement	CBS
Pleine terre	1
Bassin d'infiltration et ouvrages de gestion des eaux pluviales végétalisés	0.7
Parking végétalisé sur dalle alvéolé de gazon	0.7
Surface végétalisée sur au moins 0.8 m de terre (ex : jardinière...)	0.5
Surface perméable non végétalisée (ex : platelage bois, gravier, revêtement stabilisé...)	0.4
Toiture terrasse végétalisée	0.3
Mur végétalisé	0.2
Surfaces imperméables (ex : béton, bitume, construction, terrasse carrelée...)	0

## MODE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Comment mesurer le coefficient de biotope par surface ?

### Exemple 1

Si surface du terrain = 250 m<sup>2</sup>, alors CBS = 0.3 x 250 m<sup>2</sup> = 75 m<sup>2</sup> au minimum

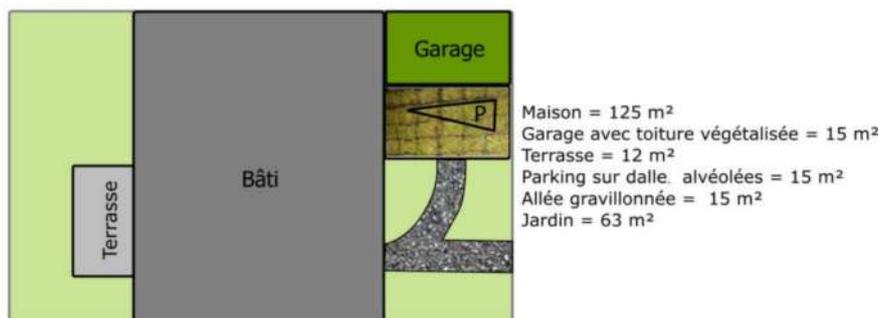


CBS = (63 m<sup>2</sup> en pleine terre x1) = 63/250 = 0.25

Conclusion : La règle du CBS égal à 0.3 minimum n'est pas respectée.

### Exemple 2

Si surface du terrain = 250 m<sup>2</sup>, alors CBS = 0.3 x 250 m<sup>2</sup> = 75 m<sup>2</sup> au minimum



CBS = (63 m<sup>2</sup> en pleine terre x1)  
+ (15 m<sup>2</sup> toiture végétalisée x 0.3)  
+ (15 m<sup>2</sup> parking sur dalle alvéolée x 0.7)  
+ (15 m<sup>2</sup> allée gravillonnée x 0.3)  
= 82.5 / 250 = 0.33

Conclusion : La règle du CBS égal à 0.3 minimum est respectée.

### 8.2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins de l'activité.

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos est exigé. Cette disposition est applicable uniquement pour les constructions neuves.

## 8.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.