

COMMUNE DE TOUFFREVILLE-LA-CÂBLE
Département de Seine-Maritime

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal
DU

Le Maire
Dominique DELANOS

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du :	09 août 2006
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du :	26 juin 2014
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du :	22 décembre 2015

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	2
Article 1 - Champ d'application.....	3
Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	3
Article 3 - Division du territoire en zones.....	4
Article 4 - Adaptations mineures.....	5
Article 5 - Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement.....	5
Article 6 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.....	5
Article 7 - Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions.....	5
Article 8 - Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts.	6
Article 9 - Lotissement ou construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance	6
Article 10 - Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.....	6
Article 11 - Information réglementaire concernant les travaux à proximité de certaines canalisations de transport de matières dangereuses.....	6
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
Règlement de la zone UC.....	9
Règlement de la zone UH.....	18
Règlement de la zone UL.....	28
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	36
A Règlement de la zone AUC.....	37
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	45
Règlement de la zone A.....	46
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	54
Règlement de la zone N.....	55

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application

- Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Touffreville-la-Câble.

Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 - Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2 - Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

3 - Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 15 de l'ordonnance no 2005-1527, du 8 décembre 2005, modifié par l'article 240 de la loi n° 2010-788, 12 juill. 2010, restent applicables. Restent également applicables les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont l'autorisation a été délivrée depuis plus de 10 ans, et qui ne sont pas devenues caduques.

4 - Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- les Espaces Naturels Sensibles des Départements,
- le Droit de Préemption Urbain,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

5 - Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

6 - Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

7 - S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par les décrets n° 2003-425 du 11 mai 2003, n° 2011-1241 du 5 octobre 2011 et n° 2012-970 du 20 août 2012.

8 - Rappels :

- L'édification des clôtures, autres qu'à usage agricole, est soumise à déclaration dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les terrains portés, aux documents graphiques, en espaces boisés classés doivent être protégés en application des dispositions du code de l'urbanisme.
 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu du code forestier :

1° « Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Sauf application des dispositions du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés au PLU en application du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Article 3 - Division du territoire en zones

- Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.
- La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

- Les zones urbaines dites zone U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent aux zones UC, UH et UL.

- Les zones à urbaniser dites zones AU

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par les lettres « AU ».

Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent deux zones AU qui disposent à leurs périphéries immédiates de voies publiques et de réseaux de capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans ces zones.

- Les zones agricoles dites A

Elles font l'objet du titre IV du présent règlement.

- Les zones naturelles dites N

Elles font l'objet du titre V du présent règlement.

Article 4 - Adaptations mineures

- Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 - Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :
 - qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
 - ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les dispositions générales et règlements de zone.

Article 6 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

- Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lorsqu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.
- Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU et les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Article 7 - Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions

- Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011.
- Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code. Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article 8 - Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts.

- Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont identifiés au document graphique, leur objet, leur bénéficiaire et leur superficie sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.
- Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
- Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Article 9 - Lotissement ou construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

- En application du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance.

Article 10 - Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages

- Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : les espaces paysagers protégés, les espaces plantés protégés, les cours d'eau, les étangs et mares, les plans d'eau, les alignements d'arbres identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.
- Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Article 11 - Information réglementaire concernant les travaux à proximité de certaines canalisations de transport de matières dangereuses

- La commune est traversée par des canalisations de transport de matières dangereuses (Canalisation de transport de gaz DN 300 Port-Jérôme - Canteleu).
 - L'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations des transports de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques remplaçant l'arrêté ministériel du 21 janvier 1989 définit le règlement de sécurité des pipelines à hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression.
 - Dans ce cadre, et dans l'attente de l'étude de sécurité en cours, il est conseillé de prendre d'ores et déjà les précautions suivantes concernant les activités et les projets au voisinage de ce ou de ces ouvrages :
 - De manière permanente, il s'agit pour toute personne effectuant des travaux (notamment terrassement, fouille, forage, enfoncement, décapage, ...) prévus ou engagés à proximité de la

canalisation d'être attentif à la présence de la canalisation. Ces travaux, avant leur mise en œuvre, doivent faire l'objet d'une demande de Renseignements (DR) et d'une déclaration d'Intention de commencement de travaux (DICT) définies par le décret n° 91-1147 du 14 Octobre 1991 et par son arrêté d'application du 16 novembre 1994.

- En outre, le transporteur doit être informé de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme accordé dans la zone des effets irréversibles (ZEI), afin d'anticiper et gérer un éventuel changement de la catégorie réglementaire d'emplacement de la canalisation engendré par la construction ainsi autorisée, et mettre en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant,
- Enfin, proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (ZPEL) et proscrire la construction ou l'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ZELS).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement de la zone UC

La zone UC est une zone urbaine mixte dédiée au centre-bourg.

Au titre du principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Touffreville-la-Câble.

- 1- Le territoire de la Commune est concerné par des risques d'inondation liés au ruissellement des eaux pluviales. Les périmètres soumis à ce risque sont indiqués au plan de zonage et font l'objet de prescriptions dans le présent règlement. La zone UC n'est pas concernée par ce risque de ruissellements.
- 2- Des vides et indices de vides ont été recensés sur la commune. Ils ont été reportés sur les plans de zonage. Les périmètres de risques font l'objet de prescriptions au sein du présent règlement.

L'information relative à ces risques figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites dans toute la zone

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UC 2.1.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les résidences mobiles et démontables et les campings de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2,

1.2. Dans les périmètres de risques liés aux cavités souterraines, identifiés aux documents graphiques, sont interdits

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées à l'article UC 2.2.

1.3. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage

- La démolition totale ou partielle des éléments bâtis identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Sont soumis à des conditions particulières en zone UC

- Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces, et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, et les installations et travaux divers, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion,...),

- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes,
 - et pour les **constructions destinées au commerce**, qu'elles n'excèdent pas 300 m² de surface de vente.
- Les constructions destinées aux entrepôts et leurs extensions, à condition :
 - qu'elles ne constituent pas la destination principale du terrain,
 - et que leurs superficies n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher réalisée sur le terrain,
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques.
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site.

2.2. Dans les périmètres de risques liés aux cavités souterraines, identifiés aux documents graphiques, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes

- La réhabilitation des constructions existantes, leur extension mesurée (à concurrence de 20 m² pour les constructions à usage d'habitation et de 30 % d'emprise au sol des constructions pour les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces, et aux bureaux) et les annexes de faible volume (maximum de 30 m² d'emprise au sol), dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et à condition qu'elles visent :
 - la mise en conformité des installations agricoles,
 - ou l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes et de leurs annexes de faible volume (maximum de 30 m² d'emprise au sol) détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol,
- Les aménagements et travaux ayant pour objet :
 - de vérifier ou de supprimer les risques.
 - de contribuer à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.1. Accès

- Tout terrain pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,5 m, que ce soit sur une voie publique, ou sur une voie privée, qu'elle soit ouverte à la circulation générale ou non.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 4 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Le branchement doit être placé en limite de propriété sur le domaine public pour que les services puissent y accéder aisément.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

4.2.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou évacuées dans un bassin de rétention ou d'infiltration.
- Rappel : Conformément à l'article 640 du code civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur.

4.3. Électricité - Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité et de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

4.4. Déchets

- Pour toute construction de logements collectifs, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

Article UC 5 - Superficie minimale des terrains

- Non réglementé

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres, semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

6.4. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article UC 6.2. est admise, pour les extensions, annexes accolées et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.

En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou en retrait des limites séparatives. Toute façade ou partie de façade en retrait des limites séparatives doit respecter la règle suivante :
 - la distance de tout point d'une construction 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 ($L \geq H/2$), avec un minimum de **3 mètres**.

7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

7.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée aux articles UC 7.1. est admise pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales:

- La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute ($L \geq H$), avec un minimum de **4 mètres**.
- Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, y compris les piscines, dont la superficie est inférieure à **40 m²**.

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

8.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article UC 8.1. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions, à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à distance existante, entre les constructions déjà implantées sur le terrain.

Article UC 9 - Emprise au sol

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite emplacement réservé.

9.2. Dispositions générales

- L'emprise au sol maximum des constructions :
 - n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - est fixée à **40%** de la superficie du terrain pour les autres constructions et installations.

Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions se mesure, à partir du sol naturel existant avant les travaux :
 - jusqu'à :
 - l'égout de toiture.
 - l'acrotère en cas de toiture terrasse
 - Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Dans toute la zone,

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 1 niveau sur un rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable (R+1+C),

- et 6 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UC 10.2

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UC 10.2, sont admis :
 - les travaux d'entretien (reprise de toiture,...), et d'amélioration,
 - les extensions des constructions, réalisées dans le même gabarit, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile,...)

Article UC 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2. Façades - Matériaux - Couleurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Toitures

- Les toitures de type tôle galvanisées brillantes sont interdites.

11.4. Les clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures, haies végétales comprises, ne doit pas excéder 2,0 mètres.
- Le soubassement des clôtures ne doit pas excéder 0,5 mètre.

11.5. Les éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
 - les antennes paraboliques,
 - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
 - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

11.6. En sus des dispositions des articles 11.1 à 11.5, des dispositions sont applicables aux éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

- Les travaux touchant à l'aspect extérieur de l'élément bâti identifié doivent :
- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver, de restituer ou de mettre en valeur l'aspect d'origine de l'élément bâti,
 - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,
- Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé, ou en recourant à une architecture de contraste de qualité.
- Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes de ceux d'origine.

Article UC 12 - Stationnement

12.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
- dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de Surface de Plancher des Constructions réalisée, le calcul se fait **par tranche entière échue**.
 - par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de Surface de Plancher des Constructions réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 80 m² de Surface de Plancher des Constructions, est de une.
- Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent avoir une surface minimale de 2.10 m x 5.00 m pour le stationnement longitudinal.

12.2. Normes applicables par types de constructions

12.2.1. Constructions à usage d'habitation

- Il est exigé au minimum, **une place** de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher des constructions, dans la limite de deux places par logement.
- Conformément à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, et, le cas échéant de la transformation ou de l'amélioration, de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

12.2.2. Constructions à usage de bureaux

- Il est exigé au minimum **une place** de stationnement pour 25 m² de surface de plancher des constructions.

12.2.3. Constructions à usage artisanal

- Il est exigé au minimum **une place** de stationnement pour 70 m² de surface de plancher des constructions.

12.2.4. Les constructions à usage de commerces

- Il est exigé au minimum **une place** de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

12.2.5. Les constructions à usage d'hôtels

- Il est exigé au minimum **une place** par chambre.

12.2.6. Les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif

- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

12.2.7. Livraison

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.3. Stationnement des cycles

- Pour toute nouvelle construction, à l'exception des constructions destinées au commerce, il est exigé **2 m²** réservé au stationnement des cycles pour la création de 100 m² de surface de plancher des constructions.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération :

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme :
 - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Article UC 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

- Rappel :
 - Article 671 du code civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en, espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a, le droit d'y appuyer les espaliers.»

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

13.2. Obligation de planter

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :
 - en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain,
 - lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- **30% minimum** de la superficie de la parcelle doivent être végétalisés et non imperméabilisés. Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysagé et être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de surface destinée au stationnement.
- Les arbres et les arbustes doivent être principalement d'essence locale, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne argileux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc.), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, le viorne obier, l'aubépine, l'if.
- Les plantations doivent être réalisées en retrait d'au moins **2 mètres** par rapport à l'alignement de la voie.
- Les limites séparatives en contact avec les zones agricoles doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

13.3. Les alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence et de développement équivalent, planté dans la logique de l'alignement existant.

13.4. Les mares à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

- Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être préservées, et leur comblement est strictement interdit.

Article UC 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé

Article UC 15 - Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article UC 16 - Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Non réglementé.

Règlement de la zone UH

La zone UH correspond aux espaces urbanisés de la rue de Peromare et du hameau de l'Abbaye.

Au titre du principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Commune de Touffreville-la-Câble.

- 1- Le territoire de la Commune est concerné par des risques d'inondation liés au ruissellement des eaux pluviales. Les périmètres soumis à ce risque sont indiqués au plan de zonage et font l'objet de prescriptions dans le présent règlement.
- 2- Des vides et indices de vides ont été recensés sur la commune. Ils ont été reportés sur les plans de zonage. Les périmètres de risques font l'objet de prescriptions au sein du présent règlement.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article UH 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites dans toute la zone

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisées à l'article UH 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les résidences mobiles et démontables et les campings de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UH 2.

1.2. Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement principal, ainsi que dans les secteurs d'expansion des ruissellements, identifiés aux documents graphiques, sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et utilisations du sol autorisées à l'article UH 2.

1.3. Dans les secteurs à risque, sinistrés par une inondation, identifiés aux documents graphiques, sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et utilisations du sol autorisées à l'article UH 2.

1.4. Dans les périmètres de risques liés aux cavités souterraines, identifiés aux documents graphiques, sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et utilisations du sol autorisées à l'article UH 2.4.

1.5. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage

- La démolition totale ou partielle des éléments bâtis identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Article UH 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Sont soumis à des conditions particulières en zone UH

- Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces, et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, et les installations et travaux divers, à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...),
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
 - et pour les **constructions destinées au commerce**, qu'elles n'excèdent pas 300 m² de surface de vente.
- Les constructions destinées aux entrepôts et leurs extensions, à condition :
 - qu'ils ne constituent pas la destination principale du terrain
 - et que leurs superficies n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher des constructions réalisée sur le terrain.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques.
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site.

2.2. Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement principal, ainsi que dans les secteurs d'expansion des ruissellements, identifiés aux documents graphiques, sont interdites

- L'extension mesurée des constructions existantes,
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à une inondation ou au phénomène de ruissellement,
- Les aménagements et travaux hydrauliques ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.
- La réfection du bâti existant,
- La réalisation d'aires de loisirs / espace de détente / lieu de promenade,
- Les plantations arbustives.

2.3. Dans les secteurs à risque, sinistrés par une inondation, identifiés aux documents graphiques, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les aménagements et travaux hydrauliques ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

2.4. Dans les périmètres de risques liés aux cavités souterraines, identifiés aux documents graphiques, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes

La réhabilitation des constructions existantes et leur extension mesurée à concurrence de 20 m² pour les constructions à usage d'habitation et de 30 % d'emprise au sol pour les constructions à usage artisanal, commercial ou de bureau, ainsi que les annexe de faible volume (maximum de 30 m² d'emprise au sol) dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et à condition qu'elles visent l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

- La reconstruction à l'identique des constructions et de leurs annexes de faible volume (maximum de 30 m² d'emprise au sol) existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol.
- Les aménagements et travaux ayant pour objet :
 - de vérifier ou de supprimer les risques.
 - de contribuer à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article UH 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.1. Accès

- Tout terrain, pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,5 mètres que ce soit sur une voie publique, sur une voie privée ouverte à la circulation générale ou non.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 4 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles de plus de 50 mètres de long en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

Article UH 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Le branchement doit être placé en limite de propriété sur le domaine public pour que les services puissent y accéder aisément.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

- L'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

4.2.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou évacuées dans un bassin de rétention ou d'infiltration.
- Rappel : conformément à l'article 640 du code civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur.

4.3. Électricité - Télécommunications :

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité et de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

4.4. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

Article UH 5 - Superficie minimale des terrains

- Non réglementé

Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

6.4. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article UH 6.2. est admise, pour les extensions, annexes accolées et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou en retrait des limites séparatives. Toute façade ou partie de façade en retrait des limites séparatives doit respecter la règle suivante :
 - la distance de tout point d'une construction 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 ($L \geq H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

7.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée aux articles UH 7.1. et UH 7.2. est admise pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante : En ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.

Article UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute ($L \geq H$), avec un minimum de 4 mètres.
- Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, y compris les piscines, dont la superficie est inférieure à 40 m².

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas règlementée.

8.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article UH 8.1. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante : En ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain.

Article UH 9 - Emprise au sol

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé.

9.2. Disposition générale

- L'emprise au sol maximum des constructions :
 - n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - et est fixée à **20%** de la superficie du terrain.

Article UH 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions se mesure, à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'à :
 - l'égout de toiture.
 - l'acrotère en cas de toiture terrasse
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur

10.2. Dans la zone UH,

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 1 niveau sur un rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable (R+1+C),
 - et **6 mètres** à l'égout du toit ou l'acrotère.

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UH 10.2

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UC 10.2, sont admis :
 - les travaux d'entretien (reprise de toiture,...), et d'amélioration,
 - les extensions des constructions, réalisées dans le même volume, dans la limite de **30 m² d'emprise au sol**.

10.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile,...)

Article UH 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2. Façades - Matériaux - Couleurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Toitures

- Les toitures de type tôle galvanisées brillantes sont interdites.

11.4. Les clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures, et, le cas échéant, des haies vives qui les doublent, ne doit pas excéder 2 mètres.
- Le soubassement des clôtures ne doit pas excéder 0,50 mètre.

11.5. Les éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
 - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
 - les antennes paraboliques,
 - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
 - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

11.6. En sus des dispositions des articles 11.1 à 11.5, dispositions applicables aux éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

- Les travaux touchant à l'aspect extérieur de l'élément bâti identifié doivent mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver, de restituer ou de mettre en valeur l'aspect d'origine de l'élément bâti,
- Les éléments de modénature ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes de ceux d'origine.

Article UH 12 - Stationnement

12.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
 - dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de Surface de Plancher des Constructions réalisée, le calcul se fait **par tranche entière échue**.
 - par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de Surface de Plancher des Constructions réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 80 m² de surface de plancher des constructions, est de une.
- Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent avoir une surface minimale de 2.10 m x 5.00 m pour le stationnement longitudinal.

12.2. Normes par type de construction

12.2.1. Constructions à usage d'habitation

- Il est exigé au minimum, **une place** de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher des constructions, dans la limite de deux places par logement.
- Conformément à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, et, le cas échéant de la transformation ou de l'amélioration, de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

12.2.2. Constructions à usage de bureaux

- Il est exigé au minimum **une place** de stationnement pour 25 m² de Surface de Plancher des Constructions.

12.2.3. Constructions à usage artisanal

- Il est exigé au minimum **une place** de stationnement pour 70 m² de Surface de Plancher des Constructions.

12.2.4. Les constructions à usage de commerces

- Il est exigé au minimum **une place** de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

12.2.5. Les constructions à usage d'hôtels

- Il est exigé au minimum **une place** par chambre.

12.2.6. Les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif

- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

12.2.7. Livraison

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.3. Stationnement des cycles

- Pour toute nouvelle construction, à l'exception des constructions destinées au commerce, il est exigé **2 m²** réservé au stationnement des cycles pour la création de 100 m² de surface de plancher des constructions.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération :

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme :
 - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Article UH 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

13.2. Obligation de planter

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :
 - en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain,
 - lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- **50% minimum** de la superficie de la parcelle doivent être végétalisés et non imperméabilisée. Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysagé et être plantés à raison d'un arbre pour 100 m² de surface destinée au stationnement. - Les arbres et les arbustes doivent être principalement d'essence locale, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne argileux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc.), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, le viorne obier, l'aubépine, l'if.
- Les plantations doivent être réalisées en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Les limites séparatives en contact avec les zones agricoles doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

13.3. Les alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence et de développement équivalent, planté dans la logique de l'alignement existant.

Article UH 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé

Article UH 15 - Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article UH 16 - Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Non réglementé.

Règlement de la zone UL

La zone UL est une zone dédiée aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au titre du principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Commune de Touffreville-la-Câble.

- 1- Le territoire de la Commune est concerné par des risques d'inondation liés au ruissellement des eaux pluviales. Les périmètres soumis à ce risque sont indiqués au plan de zonage et font l'objet de prescriptions dans le présent règlement.
- 2- Des vides et indices de vides ont été recensés sur la commune. Ils ont été reportés sur les plans de zonage. Les périmètres de risques font l'objet de prescriptions au sein du présent règlement.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article UL 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions destinées à l'habitation, au bureau et au commerce, à l'exception de ceux autorisés à l'article UL 2.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, et les installations et travaux divers, à l'exception de ceux autorisés à l'article UL 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les nouvelles batteries de garages isolées, comportant plus de deux places de stationnement, lorsque leur réalisation n'est pas liée à une opération de construction ou d'aménagement comportant des constructions ayant une autre destination,
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UL-2.
- Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés en UL 2-1

1.2. Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement principal, identifié aux documents graphiques, sont interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des constructions et utilisations du sol autorisées en UL 2.2

1.3. Dans les périmètres de risques liés aux cavités souterraines, identifiés aux documents graphiques, sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées à l'article UL 2.3.

Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Sont soumis à des conditions particulières en zone UL

- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités et équipements autorisés dans la zone,
- Les constructions destinées aux bureaux et au commerce, à condition qu'elles soient directement liées à la nature des activités et des équipements autorisés dans la zone, et pour les commerces uniquement à condition qu'ils n'excèdent pas 300 m² de surface de vente.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, et les installations et travaux divers, à condition :
 - qu'ils soient directement liés à la nature des activités et des équipements de la zone,
 - qu'ils soient compatibles avec la proximité des habitations,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques.
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site.

2.2. Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement principal, identifié aux documents graphiques, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes

- L'extension mesurée des constructions existantes,
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à une inondation ou au phénomène de ruissellement,
- Les aménagements et travaux hydrauliques ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

2.3. Dans les périmètres de risques liés aux cavités souterraines, identifiés aux documents graphiques, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol.
- Les aménagements et travaux ayant pour objet :
 - de vérifier ou de supprimer les risques.
 - de contribuer à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article UL 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.1. Accès

- Tout terrain pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 m, que ce soit sur une voie publique, sur une voie privée ouverte à la circulation générale ou non.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles de plus de 50 mètres de long en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

Article UL 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Le branchement doit être placé en limite de propriété sur le domaine public pour que les services puissent y accéder aisément.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

4.2.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.
- Toute installation commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou évacuées dans un bassin de rétention ou d'infiltration.
- Rappel : conformément à l'article 640 du code civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur.

4.3. Electricité - Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité et de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

4.4. Déchets

- Pour toute construction, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

Article UL 5 - Superficie minimale des terrains

- Non réglementé

Article UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou en retrait des limites séparatives. Toute façade ou partie de façade en retrait des limites séparatives doit respecter la règle suivante :
 - la distance de tout point d'une construction 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 ($L \geq H/2$), avec un minimum de **4 mètres**.

7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

Article UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Article UL 9 - Emprise au sol

- Non réglementé

Article UL 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions se mesure, à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'à :
 - l'égout de toiture.
 - l'acrotère en cas de toiture terrasse
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur

10.2. Dans la zone UL,

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **8 mètres** à l'égout du toit ou l'acrotère

10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

Article UL 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2. Façades - Matériaux - Couleurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

11.4. Les éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
 - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
 - les antennes paraboliques,
 - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
 - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

Article UL 12 - Stationnement

12.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévues ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
 - dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de Surface de Plancher des Constructions réalisée, le calcul se fait **par tranche entière échue**.
 - par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de Surface de Plancher des Constructions réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 80 m² de surface de plancher des constructions, est de une.
- Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent avoir une surface minimale de 2.10 m x 5.00 m pour le stationnement longitudinal

12.2. Normes par type de construction

12.2.1. Constructions à usage d'habitation

- Il est exigé au minimum, **une place** de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher des constructions, dans la limite de deux places par logement.
- Conformément à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, et, le cas échéant de la transformation ou de l'amélioration, de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

12.2.2. Constructions à usage de bureaux

- Il est exigé au minimum **une place** de stationnement pour 25 m² de Surface de Plancher des Constructions,

12.2.3. Les constructions à usage de commerces

- Il est exigé au minimum **une place** de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

12.2.4. Les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif

- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

12.2.5. Livraison

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.3. Stationnement des cycles

- Pour toute nouvelle construction à l'exception des constructions destinées au commerce, il est exigé 2 m² réservé au stationnement des cycles pour la création de 100 m² de surface de plancher des constructions.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération :

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme :
 - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Article UL 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Obligation de planter :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :
 - en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain,
 - lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 10 % de la surface du terrain doivent rester libres de toute construction et faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysagé et être plantés à raison d'un arbre pour 100 m² de surface destinée au stationnement.
- Les arbres et les arbustes doivent être principalement d'essence locale, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne argileux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc.), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, le viorne obier, l'aubépine, l'if.
- Les plantations doivent être réalisées en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Les limites séparatives en contact avec les zones agricoles ou naturelles doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

13.2. Les mares à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

- Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être préservées, et leur comblement est strictement interdit.

Article UL 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

Article UL 15 - Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article UL 16 - Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Règlement de la zone AUC

La zone AUC est une zone à urbaniser, destinée à accueillir une urbanisation à vocation mixte résidentielle.

Article AUC 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'usage agricole,
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article AU 2.1.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les résidences mobiles et démontables et les campings de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés à l'article AU2.

Article AUC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Sont soumises à des conditions particulières en zone AUC :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques.
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site
- Sont admises :
 - o dans la mesure où les équipements internes à la zone sont réalisés au fur et à mesure de l'urbanisation de la zone, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation,
 - o et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant,
 - o

Les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous :

- les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes éventuelles.
- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, ou de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, et les installations et travaux divers, à condition :
 - o qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement extérieur avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - o que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...),
 - o que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
 - o Et pour les constructions destinées au commerce, qu'elles n'excèdent pas 300 m² de surface de vente.

- Les constructions et les extensions à vocation d'entrepôt à condition :
 - qu'ils ne constituent pas la destination principale du terrain
 - et que leurs superficies n'excèdent pas 30 % de la Surface de Plancher des Constructions réalisée sur le terrain.

Article AUC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.1. Accès

- Tout terrain pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,5 m, que ce soit sur une voie publique, sur une voie privée ouverte à la circulation générale ou non.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2. Voirie

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article AUC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- Le raccordement est à la charge du propriétaire et le branchement doit être placé en limite de propriété sur le domaine public pour que les services puissent y accéder aisément.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies et conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

- Toute installation artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou évacuées dans un bassin de rétention ou d'infiltration.
- Rappel : Conformément à l'article 640 du code civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur.

4.3. Électricité - Télécommunications :

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité et de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.

4.4. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

Article AUC5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article AUC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres, semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

6.3. Dispositions spécifiques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les dispositions précédentes ne peuvent pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- La distance de tout point d'une construction 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 ($L \geq H/2$), avec un minimum de **3 mètres**.

7.2. Dispositions spécifiques

- Les constructions d'une hauteur à l'égout inférieur à 3 m ou les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives
 - ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article AUC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute ($L \geq H$), avec un minimum de **4 mètres**.
- Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, y compris les piscines, dont la superficie est inférieure à 40 m².

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas règlementée.

Article AUC 9 - Emprise au sol

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

9.2. Dispositions générales

- L'emprise au sol maximum des constructions :
 - n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - et est fixée à **40%** de la superficie du terrain.

Article AUC 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions se mesure, à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu'à :
 - l'égout de toiture.
 - l'acrotère en cas de toiture terrasse
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Dans toute la zone,

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 1 niveau sur un rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable (R+1+C),
 - et **6 mètres** à l'égout du toit ou l'acrotère.

10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile,...)

Article AUC 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2. Façades - Matériaux - Couleurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Toitures

- Les toitures de type tôle galvanisées brillantes sont interdites.

11.4. Les clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures, haies végétales comprises, ne doit pas excéder 2,0 mètres.
- Le soubassement des clôtures ne doit pas excéder 0,5 mètre.

11.5. Les éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
 - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
 - les antennes paraboliques,
 - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
 - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

Article AUC 12 - Stationnement

12.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
 - dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de Surface de Plancher des Constructions réalisée, le calcul se fait **par tranche entière échue**.
 - par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de Surface de Plancher des Constructions réalisée, le nombre de place exigée pour une opération de 80 m² de Surface de Plancher des Constructions, est de une.
- Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent avoir une surface minimale de 2.10 m x 5.00 m pour le stationnement longitudinal.

12.2. Normes applicables par types de constructions

12.2.1. Constructions à usage d'habitation

- Il est exigé au minimum, **une place** de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher des constructions, dans la limite de deux places par logement.
- Conformément à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, et, le cas échéant de la transformation ou de l'amélioration, de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

12.2.2. Constructions à usage de bureaux

- Il est exigé au minimum **une place** de stationnement pour 25 m² de surface de plancher des constructions.

12.2.3. Constructions à usage artisanal

- Il est exigé au minimum **une place** de stationnement pour 70 m² de surface de plancher des constructions.

12.2.4. Les constructions à usage de commerces

- Il est exigé au minimum **une place** de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

12.2.5. Les constructions à usage d'hôtels

- Il est exigé au minimum **une place** par chambre.

12.2.6. Les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif

- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

12.2.7. Livraison

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des terrains et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.3. Stationnement des cycles

- Pour toute nouvelle construction, à l'exception des constructions destinées au commerce, il est exigé 2 m² réservé au stationnement des cycles pour la création de 100 m² de surface de plancher des constructions.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération :

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme :
 - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Article AUC 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

- Rappel :
 - Article 671 du code civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en, espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a, le droit d'y appuyer les espaliers.»

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

13.2. Obligation de planter

- Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 30 % de la superficie de la parcelle. Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- **30% minimum** de la superficie de la parcelle doivent être végétalisés et non imperméabilisés. Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent avoir un aspect paysagé et être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de surface destinée au stationnement.
- Les arbres et les arbustes doivent être principalement d'essence locale, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne argileux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc.), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, le viorne obier, l'aubépine, l'if.
- Les plantations doivent être réalisées en retrait d'au moins **2 mètres** par rapport à l'alignement de la voie.

- Les limites séparatives en contact avec les zones agricoles doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Article AUC 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

Article AUC 15 - Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article AUC 16 - Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Règlement de la zone A

Sont classés en **zone A**, dite agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un **secteur Ah**, destiné aux constructions disséminées en zone agricole, sans lien avec l'activité agricole.

Au titre du principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Commune de Touffreville-la-Câble.

- 1- Le territoire de la Commune est concerné par des risques d'inondation liés au ruissellement des eaux pluviales. Les périmètres soumis à ce risque sont indiqués au plan de zonage et font l'objet de prescriptions dans le présent règlement.
- 2- Des vides et indices de vides ont été recensés sur la commune. Ils ont été reportés sur les plans de zonage. Les périmètres de risques font l'objet de prescriptions au sein du présent règlement.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article A 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites dans toute la zone

- Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdite, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

1.2. Dispositions spécifiques complémentaires liées aux éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage

- La démolition totale ou partielle des éléments bâtis identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5. III 2° du code de l'urbanisme, est interdite.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions Particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A et en secteur Ah

- Les constructions destinées aux entrepôts, au commerce ou aux bureaux à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole ou horticole,
 - et qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,
- Les constructions destinées à l'habitation et leurs extensions, dans la limite d'une seule habitation par exploitant ou par associé d'exploitation, à condition,
 - qu'elles soient strictement nécessaires et directement liées à une exploitation agricole, ou horticole,
 - qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments du corps de ferme, ou si cette proximité n'est pas possible, en continuité des zones UC ou UH,
 - et qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux.
- Les annexes non-jointives de faible volume (emprise au sol inférieure ou égale à 30 m²) aux habitations intégrées à une exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors :
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,

- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou aux activités agricoles,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques.
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site.

2.2. En sus des dispositions de l'article A 2.1., dans le secteur Ah, sont autorisés :

- Les extensions mesurées, travaux de réfection ou rénovation pour l'amélioration du confort ou de la sécurité, des constructions existantes non strictement et directement liées à une exploitation agricole ou forestière :
 - pour les constructions ayant une superficie inférieure ou égale à 50 m² de surface de plancher des constructions, dans la limite totale de 40 % (en une ou plusieurs fois) des surfaces existantes à la date d'opposabilité du présent PLU;
 - pour les constructions ayant une superficie supérieure à 50 m² de surface de plancher des constructions et inférieure ou égale à 120m² de Surface de Plancher des Constructions, dans la limite totale de 30 % (en une ou plusieurs fois) des surfaces existantes à la d'emprise au sol de surface de plancher des constructions date d'opposabilité du présent PLU;
 - pour les constructions ayant une superficie supérieure à 120 m de surface de plancher des constructions, dans la limite totale de 15 % (en une ou plusieurs fois) des surfaces existantes à la date d'opposabilité du présent PLU.
- Les annexes non-jointives de faible volume, inférieures ou égales à 30 m² d'emprise au sol.
- Les changements de destination des constructions existantes à condition :
 - qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole
 - et que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation d'hébergement touristique, ou de bureau, ou d'artisanat, ou d'habitat.

2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1., dispositions applicables aux bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme, sont autorisés :

- Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme à condition que :
 - ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole,
 - la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée,
 - que la construction soit à vocation d'hébergement touristique, ou de bureau, ou d'artisanat, ou d'habitat.

2.4. Dans les périmètres de risques liés aux cavités souterraines, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réhabilitation des constructions existantes et leur extension mesurée (à concurrence de 20 m² pour les constructions à usage d'habitation et de 20 % de la Surface de Plancher des Constructions pour les constructions à usage artisanal, commercial ou de bureau) et les annexes de faible volume (maximum de 30 m² d'emprise au sol), dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et à condition qu'elles visent :
 - la mise en conformité des installations agricoles,
 - ou l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes détruites par sinistre et de leurs annexes de faible volume (maximum de 30 m² d'emprise au sol, à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol.
 - Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.
- 2.5. Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement principal, identifié aux documents graphiques, », seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**
- L'extension mesurée des constructions existantes,
 - La reconstruction à l'identique des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à une inondation ou au phénomène de ruissellement,
 - Les aménagements et travaux hydrauliques ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.
- 2.6. Dans les secteurs à risque, sinistrés par une inondation, identifiés aux documents graphiques, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**
- Les aménagements et travaux hydrauliques ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.
- 2.7. Dans les secteurs d'expansion des ruissellements, identifiés aux documents graphiques, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**
- La réfection du bâti existant,
 - La réalisation d'aires de loisirs, espace de détente, lieu de promenade
 - Les plantations arbustives.

Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.1. Accès

- Tout terrain, pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,50 m, que ce soit sur une voie publique, sur une voie privée ouverte à la circulation générale ou non.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 4 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles de plus de 50 mètres de long en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, et de collecte des déchets.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Le branchement doit être placé en limite de propriété sur le domaine public pour que les services puissent y accéder aisément.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- L'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

4.2.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou évacuées dans un bassin de rétention ou d'infiltration.
- Rappel : conformément à l'article 640 du code civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur.

4.3. Électricité - Télécommunications :

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité et de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains.

4.4. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains

- Non réglementé

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,

- et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 9 mètres maximum de l'emprise des voies ouvertes à la circulation.

6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

6.4. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article A 6.1. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou en retrait des limites séparatives. Toute façade ou partie de façade en retrait des limites séparatives doit respecter la règle suivante :
 - la distance de tout point d'une construction 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 ($L \geq H/2$), avec un minimum de 5 mètres.

7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

7.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article A 7.2. est admise pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
 - En ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Article A 9 - Emprise au sol

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé.

9.2. Dispositions applicables à la zone A, à l'exception du secteur Ah

- Non réglementé

9.3. Dispositions applicables au secteur Ah

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30%** de la superficie du terrain.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions se mesure, à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu'à :
 - l'égout de toiture.
 - l'acrotère en cas de toiture terrasse
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Dans la zone A

- La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder :
 - 1 niveau plus un comble aménageable,
 - **et 4,5 mètres** à l'égout du toit.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder **14 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile,...)

Article A 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

- Conformément à l'article L.111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2. Façades - Matériaux - Couleurs des seules constructions destinées à l'habitation

- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les clôtures non agricoles

- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder **2 mètres**.
- Le soubassement des clôtures ne doit pas excéder **0,50 mètre**.

11.4. Les éléments techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
 - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
 - les antennes paraboliques, les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
 - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

11.5. En sus des dispositions des articles 11.1 à 11.4, dispositions applicables aux éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

- Les travaux touchant à l'aspect extérieur de l'élément bâti identifié doivent :
 - mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver, de restituer ou de mettre en valeur l'aspect d'origine de l'élément bâti,
 - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,
- Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé, ou en recourant à une architecture de contraste de qualité.
- La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.
- Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes de ceux d'origine.

Article A 12 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques de circulation.

Article A 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

13.2. Obligation de planter sur les terres qui n'ont pas de vocation agricole :

- Les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne argileux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc.), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, le viorne obier, l'aubépine, l'if.

13.3. Les cônes de vue protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

- Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.

13.4. Les mares à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

- Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

13.5. Les alignements d'arbres et les vergers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence et de développement équivalent, planté dans la logique de l'alignement existant.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé

Article A 15 - Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article A 16 - Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règlement de la zone N

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la Commune de Touffreville-la-Câble.

- 1- Le territoire de la Commune est concerné par des risques d'inondation liés au ruissellement des eaux pluviales. Les périmètres soumis à ce risque sont indiqués au plan de zonage et font l'objet de prescriptions dans le présent règlement.
- 2- Des vides et indices de vides ont été recensés sur la commune. Ils ont été reportés sur les plans de zonage. Les périmètres de risques font l'objet de prescriptions au sein du présent règlement.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article N 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites dans toute la zone

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exclusion de celles soumises à des conditions particulières à l'article N 2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou aux activités agricoles,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques,
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site.

2.2. Dans les périmètres risques liés aux cavités souterraines, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

2.3. Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement principal, identifié aux documents graphiques, », seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements et travaux hydrauliques ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

2.4. Dans les secteurs à risque, sinistrés par une inondation, identifiés aux documents graphiques, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements et travaux hydrauliques ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

2.5. Dans les secteurs d'expansion des ruissellements, identifiés aux documents graphiques, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réalisation d'aires de loisirs / espace de détente / lieu de promenade,
- Les plantations arbustives.

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable. Le branchement doit être placé en limite de propriété sur le domaine public pour que les services puissent y accéder aisément.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être traitées prioritairement sur le terrain. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou évacuées dans un bassin de rétention ou d'infiltration.
- Rappel : conformément à l'article 640 du code civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur.

4.3. Électricité - Télécommunications :

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité et de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements sont souterrains.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains

- Non réglementé

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
 - o la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - o et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs, à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des balcons, perrons ou autres semblables saillies, ainsi que des dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou en retrait des limites séparatives. Toute façade ou partie de façade en retrait des limites séparatives doit respecter la règle suivante :
 - o la distance de tout point d'une construction 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 ($L \geq H/2$), avec un minimum de **5 mètres**.

7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

- Non réglementé

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

- Non réglementé.

Article N 11 - Aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article N 12 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant et en dehors des voies publiques de circulation.

Article N 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

13.2. Obligation de planter

- Les arbres et les arbustes doivent être principalement d'essence locale, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne argileux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc.), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, le viorne obier, l'aubépine, l'if.

Article N 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé

Article N 15 - Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article N 16 - Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Non réglementé.