



**Plan Local d'Urbanisme**  
TROISVILLES

**Règlement**

## SOMMAIRE

<b>ZONES URBAINES.....</b>	<b>4</b>
Dispositions applicables à la Zone U	7
Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	7
Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	8
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES .....	13
Dispositions applicables à la Zone UE	15
Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	15
Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	16
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES .....	19
<b>ZONE A URBANISER .....</b>	<b>21</b>
Dispositions applicables à la Zone AU	22
Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	24
Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	24
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES .....	29
<b>ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>31</b>
Dispositions applicables à la Zone A	32
Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	34
Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	35
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	38
<b>ZONE NATURELLE .....</b>	<b>39</b>
Dispositions applicables à la Zone N	40

Chapitre 1 : IINTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINES DESTINATIONS	42
Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	42
Chapitre3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBACEMENTS RESERVES	44

## **ANNEXES**

GLOSSAIRE.....	46
RAPPEL CODE CIVIL.....	54
PALETTE VEGETALE .....	58

## ZONES URBAINES

## TITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le P.L.U. de TROISVILLES comporte deux zones urbaines : U et UE et un secteur Uzh.

**La zone U** : Zone urbaine affectée aux habitations, au commerce, artisanat et services qui en sont le complément naturel. Elle concerne la partie ancienne du centre, généralement construite en front à rue et en ordre continu.

**Le secteur Uzh** reprend les parcelles urbanisées situées en zone humide du SDAGE.

**La zone UE** : Zone urbaine à vocation industrielle et artisanale.

#### **Fouilles archéologiques :**

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, «Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.»

#### **Troisvilles est alimenté par un captage d'eau potable situé sur son territoire :**

Le forage F1 fait l'objet d'arrêtés de Déclarations d'Utilité Publiques datés du 5 mars 1954 et du 18 février 1983 qui imposent des servitudes. **Dans la zone concernée par les périmètres immédiat, rapproché et éloigné du captage d'eau potable**, toute nouvelle construction est interdite.

#### **Prise en compte des Risques :**

Dans les zones concernées par un aléa risque naturel, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'applique : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

#### **Risques de remontées de nappes :**

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Sur cette zone, le risque est considéré comme fort à faible.

Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

#### **Risque d'inondation par ruissellement :**

Le plan de zonage indique la localisation des axes de talwegs dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune (source DDTM 59).

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 20 m de part et d'autre du talweg, toute construction, ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures

(notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Risque d'inondation par débordement :

Le plan de zonage indique la localisation des cours d'eau, dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le risque d'inondation par débordement est identifié au plan de zonage (source DDTM 59), toute construction sera interdite sur une distance de 20 m de part et d'autre du cour d'eau.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels le risque d'inondation par débordement est identifié au plan de zonage, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Risques d'effondrements et de cavités :

La commune est concernée par des secteurs exposés aux risques d'effondrement de cavités.

Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Sismicité :

Zone de type 3 : risque modéré.

Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Retrait et gonflement d'argiles :

Aléa faible à nul.

## Dispositions applicables à la Zone U

### Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article U 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

##### **Sont interdites les usages et destinations suivantes :**

- Les exploitations forestières,
- Les commerces de gros,
- Les industries,
- Les entrepôts.

**En secteur Uzh et dans les périmètres d'aléa « risques d'inondations » reportés au plan de zonage :**

##### **Sont interdits :**

- Les caves et autres constructions en sous-sol,
- Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par ruissellement, les remblais non nécessaires aux constructions autorisées.

##### **Sont soumis à condition :**

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations.
- Les constructions neuves à usage d'habitation, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30cm par rapport au terrain naturel.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel ;
- L'extension mesurée des constructions existantes et les annexes limitées à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors combles aménageables, dès lors qu'elles intègrent un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel.

**Dans les secteurs exposés aux risques d'effondrement de cavités et dans un rayon de 10m autour de l'axe des points singulier :**

##### **Sont interdits :**

- Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux constructions autorisées,
- La réalisation de caves et sous-sol,
- Les projets de type Etablissement Public Recevant du Public de 1<sup>ère</sup> et 4<sup>ème</sup> catégories, les installations classées pour la protection de l'environnement, hors exploitations agricoles.

##### **Sont soumis à condition :**

- Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve de maîtriser le risque, notamment par la garantie de la pérennité, de la stabilité des constructions et de la non aggravation du risque. La prise en compte de l'instabilité du sous-sol pourra d'effectuer par exemple, au moyen de sondage et par la mise en œuvre de dispositions constructives, telles que le renforcement de la structure.

**Les constructions à destination de l'exploitation agricole** doivent être localisées sur l'unité foncière d'une exploitation existante.

**Les bâtiments agricoles repérés au plan de zonage** peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, à la condition qu'elle ne porte pas atteintes à l'économie agricole et au caractère de la zone.

**Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Article U 2 : Volumétrie et implantation des constructions**

**Le R151-21 ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

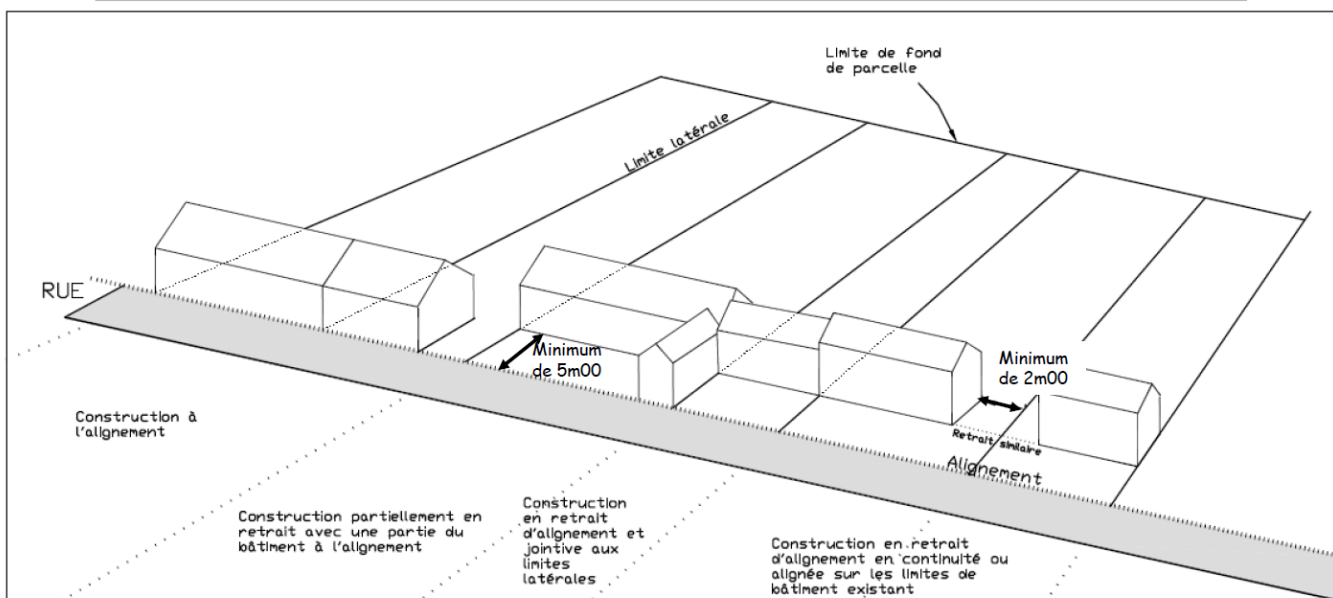
**2.1. Implantation par rapport aux voies publiques :**

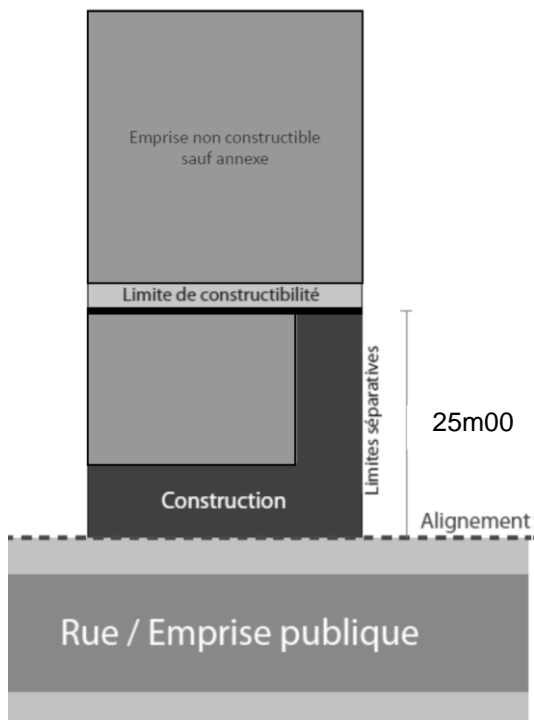
- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

**2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives :**

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 2 mètres minimum.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de cet article ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et par rapport aux limites séparatives

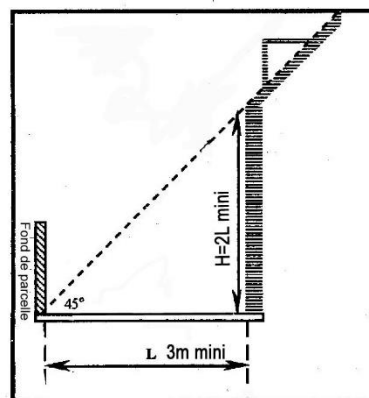




**Au-delà d'une profondeur maximum de 25 mètres à compter de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue, seule la construction des annexes est autorisée.

Les annexes, si leur hauteur n'excède pas 3m50, peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle et aux limites latérales ou au minimum à 1m00 de la limite.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m00.



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

**Dispositions particulières :**

**Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), la transformation, l'extension des constructions respecteront l'implantation des constructions existantes repérées.

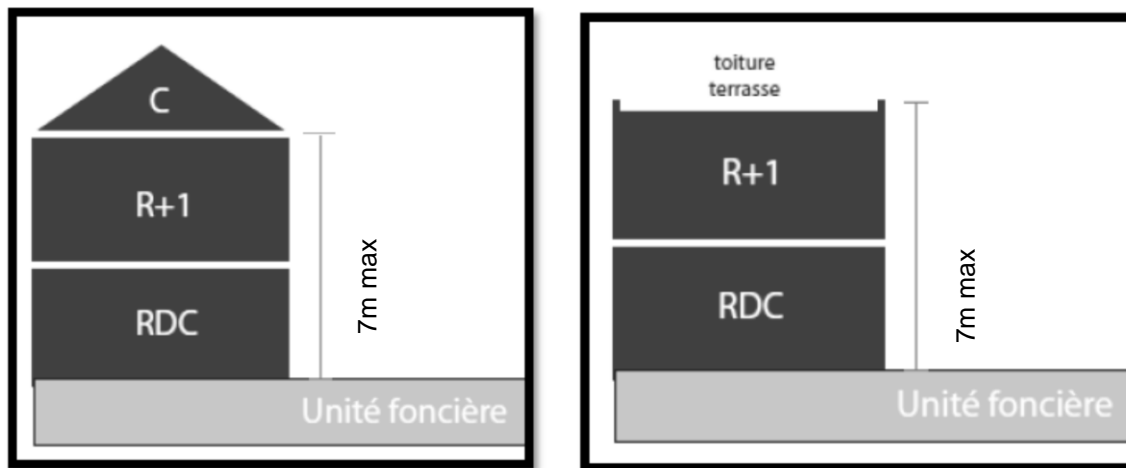
**Dans le cas des emprises repérées au titre de l'article L151-23** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), seuls les constructions d'abris de jardin d'une surface de 15m<sup>2</sup> maximum sont autorisés. Leur hauteur n'excède pas 3m50. Elles peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle et aux limites latérales ou au minimum à 1m00 de la limite.

**2.3. Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de l'unité foncière.

## **2.4. Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel est établie de façon à ce que la hauteur à l'égout soit similaire à celle d'une des parcelles limitrophes. Un seul niveau de comble est admis avec un maximum de 7 mètres à l'égout du toit.



La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol naturel ne devra pas dépasser 15.00 mètres à l'égout du toit.

La hauteur totale des constructions des autres constructions est limitée à 10.00 mètres.

### **Dispositions particulières :**

**Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine, en cas de transformation, d'extension la hauteur des constructions respectera la même hauteur que les constructions existantes repérées.

## **Article U 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est autorisé.

### Sont interdits :

- ° Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- ° L'emploi de tous matériaux brillants.

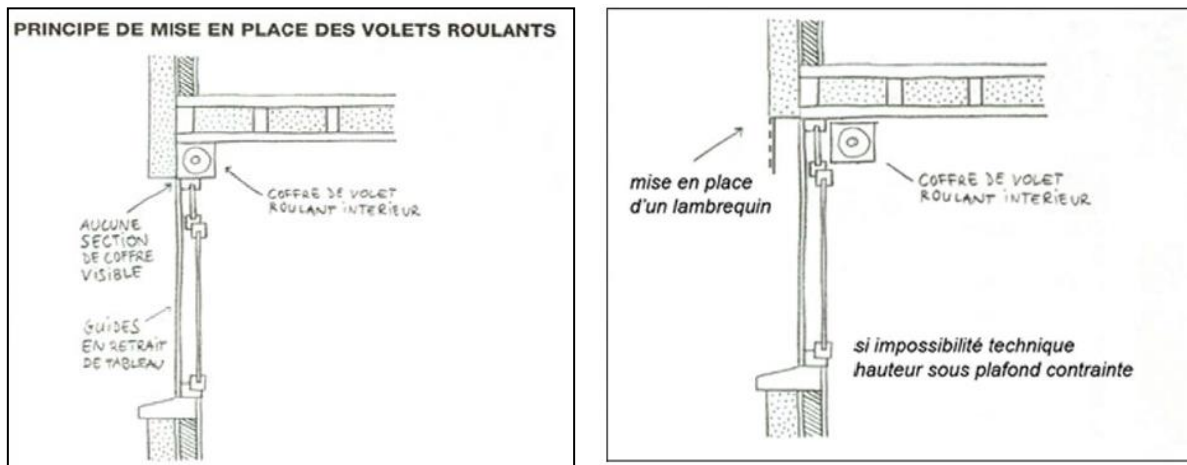
La démolition des constructions repérées au titre de l'article L.151-19 est soumise au dépôt d'un permis de démolir.

### **3.1. Façades :**

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin-bois), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

### 3.2. Volets

Les coffrets de volets roulants devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant à l'intérieur (empiétant sur la menuiserie), mais un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.



### 3.3. Toitures

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées et bitumineux.

#### Dispositions particulières :

**Dans le cas des éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** (lié à la préservation du patrimoine) :

Les prescriptions relatives à l'aspect extérieur, précisées dans les fiches jointes en annexe du présent règlement doivent être reprises :

Notamment, les façades et toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes existantes.

La conservation des éléments techniques et décoratifs doivent être conservés (modénatures, matériaux, souches de cheminée, épis de faîtage...).

Les éléments et ornements originaux existants doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.

## Article U 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Les clôtures :

C'est la nécessité d'assurer la continuité visuelle sur rue qui détermine la hauteur des clôtures.

- **Sur rue**
  - o **Les clôtures sont minérales**, d'une hauteur maximale de 2m00.
  - o Le grillage, doublé d'une haie (cf palette végétale en annexe) est fixé sur des poteaux de taille et de couleur identiques ou sur un muret de soubassement. La hauteur totale ne doit pas excéder 1m50.
  - o La claire-voie est fixée sur un muret de soubassement, d'une hauteur minimale de 50cm. La hauteur totale ne doit pas excéder 2m00.
- **Limites latérales et de fond de parcelle**
  - o Les clôtures sont minérales, d'une hauteur maximale de 2m00

- Le grillage peut être associé à une clôture végétale (cf palette végétale en annexe). La hauteur totale ne doit pas excéder 2m00.

Il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2m00 sur les autres limites séparatives.

- **Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches, claustras, et gabions.
- **Visibilité** : Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

#### **4.2. Dans le cas des éléments repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme :**

- Les clôtures existantes doivent être préservées. L'ensemble des dispositions d'origine est à conserver.
- Les alignements de murs et de façades remarquables :
  - ▶ Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
  - ▶ Ils ne peuvent être percés qu'une seule fois sur une même unité foncière.
- Les prescriptions relatives aux espaces libres et aux plantations, précisées dans les fiches jointes en annexe du présent règlement, doivent être reprises.
- Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.

**En limite d'urbanisation notamment entre la zone U et la zone A ou N**, doivent être réalisées des haies avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif pourra être réalisé en limite de fond de parcelle.

#### **4.3. En secteur Uzh et dans les périmètres d'aléa « risques d'inondations » reportés au plan de zonage :**

Les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments permettant le passage de l'eau, sauf dans le cas de prescriptions spécifiques liées à la prise en compte du risque.

### **Article U 5 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

#### **Sur la parcelle :**

- 2 place de stationnement doit être prévue par logement,
- Un emplacement pour les vélos devra être prévu.

## Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

### Article U 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Dessertes

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct sur l'emprise publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

#### Voirie

- Aucune voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement ou pour des raisons techniques.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

### Article U 7 : Desserte par les réseaux

**L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

#### Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### Assainissement

- Eaux usées

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Les aires de stationnement devront être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Au-delà de 7 places incluses, les parkings devront être équipés d'un système de traitement des hydrocarbures ou techniques alternatives (noues plantées par exemple).

**En secteur exposé aux risques d’effondrement de cavités et dans un rayon de 10m autour de l’axe des points singulier :**

- L’infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite,
- Les réseaux devront être étanches.

**Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d’aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s’avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement prévoir les fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques

## Dispositions applicables à la Zone UE

### **Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article UE 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols**

##### **Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :**

- les exploitations agricoles et forestières,
- les logements autres que ceux soumis à condition,
- les commerces et activités de services autres que l'artisanat et commerce de détail, la restauration.

##### **Sont soumis à condition :**

**Les constructions à usage d'habitation**, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.

Elles seront alors intégrées aux constructions autorisées.

##### **Dans les périmètres d'aléa « risques d'inondations » reportés au plan de zonage :**

###### **Sont interdits :**

- Les caves et autres constructions en sous-sol,
- Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par ruissellement, les remblais non nécessaires aux constructions autorisées.

###### **Sont soumis à condition :**

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations.
- Les constructions neuves à usage d'habitation, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30cm par rapport au terrain naturel.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel ;
- L'extension mesurée des constructions existantes et les annexes limitées à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors combles aménageables, dès lors qu'elles intègrent un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel.

##### **Dans les secteurs exposés aux risques d'effondrement de cavités et dans un rayon de 10m autour de l'axe des points singulier :**

###### **Sont interdits :**

- Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux constructions autorisées,
- La réalisation de caves et sous-sol,
- Les projets de type Etablissement Public Recevant du Public de 1<sup>ère</sup> et 4<sup>ème</sup> catégories, les installations classées pour la protection de l'environnement, hors exploitations agricoles.

###### **Sont soumis à condition :**

- Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve de maîtriser le risque, notamment par la garantie de la pérennité, de la stabilité des constructions et de la non aggravation du risque. La prise en compte de l'instabilité du sous-sol pourra d'effectuer par exemple, au moyen de sondage et par la mise en œuvre de dispositions constructives, telles que le renforcement de la structure.

**Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Article UE 2 : Volumétrie et implantation des constructions**

**Le R151-21 ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

**2.1. Implantation par rapport aux voies publiques :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10.00 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers ne sont pas soumis à cette règle.

**2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 4.00 mètres minimum.

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle, à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3.50 mètres au faîtage.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 .00 mètres.

**2.3. Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne devra pas dépasser 12.00 mètres à l'égout du toit.

Un dépassement de la hauteur de 2.00 mètres peut être autorisé pour les contraintes techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments.

Les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs liés à la voirie, aux déchets et aux réseaux divers ne sont pas soumis à cette règle.

**Article UE 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, on se reportera au chapitre 2 du règlement de la zone U.

Sont interdits :

- ° Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- ° L'emploi de tous matériaux brillants.

**Aspect extérieur des constructions :**

- Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.
- Les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées.

**Enseignes**

Les enseignes devront être intégrées aux façades et ne pas dépasser l'égout du toit.

## Article UE 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**4.1. Les clôtures**

- **Sur rue**
  - o Le grillage, doublé d'une haie (voir palette végétale en annexe) est fixé sur des poteaux de taille et de couleur identiques ou sur un muret de soubassement. La hauteur totale ne doit pas excéder 2m00.
  - o La claire-voie est fixée sur un muret de soubassement, d'une hauteur minimale de 50cm. La hauteur totale ne doit pas excéder 2m00.
- **Limites latérales et de fond de parcelle**
  - o Le grillage est associé à une clôture végétale (voir palette végétale en annexe). La hauteur totale ne doit pas excéder 2m00.

Il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2m00.

- **Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras.

**Dans les périmètres d'aléa « risques d'inondations » reportés au plan de zonage :**

Les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments permettant le passage de l'eau, sauf dans le cas de prescriptions spécifiques liées à la prise en compte du risque.

## Article UE 5 : Espaces libres et Stationnement

**5.1. Les espaces libres**

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

Les espaces libres, devront être traités en espaces verts et notamment les espaces de stationnement.

**5.2. La réalisation d'aires de stationnement :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Des écrans paysagers, alignements d'arbres et/ou haies seront aménagés autour des aires de stationnement. Ces végétaux, de moyen développement, seront repris parmi les essences locales (voir palette végétale annexée).

Les aires de stationnement devront être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Au-delà de 7 places incluses, les parkings devront être équipés d'un système de traitement des hydrocarbures ou techniques alternatives (noues plantées par exemple).

Sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs, y compris le stationnement des vélos.

Les places pour véhicules légers auront un dimensionnement au moins de 2.20m de largeur sur une longueur de 5 mètres.

## **Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES**

### **Article UE 6 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **6.1. Dessertes**

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **6.2. Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct sur l'emprise publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

#### **6.3. Voirie**

- Aucune voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement ou pour des raisons techniques.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

### **Article UE 7 : Desserte par les réseaux**

**L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

#### **7.1. Eau potable**

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### **7.2. Assainissement**

- Eaux usées

En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

**En secteur exposé aux risques d’effondrement de cavités et dans un rayon de 10m autour de l’axe des points singulier :**

- L’infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite,
- Les réseaux devront être étanches.

**7.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

Lorsque les lignes existantes sont enterrées, les lignes de transport d’énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d’aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s’avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

**7.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement prévoir les fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques

## **ZONE A URBANISER**

## Dispositions applicables à la Zone AU

### Caractère de la Zone

**Zone 1AU** : Zone peu ou non équipée, destinée à l'urbanisation future à vocation d'habitat, aux commerces, artisanats et services, compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Elle peut être urbanisée sous la forme d'opérations d'ensemble.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été définie, elle doit être respectée.

### Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, «Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.»

### Prise en compte des Risques :

Dans les zones concernées par un aléa risque naturel, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'applique : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

### Risques de remontées de nappes, et de ruissellement :

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de ruissellement. Sur cette zone, le risque est considéré comme faible.

### Risque d'inondation par ruissellement :

Le plan de zonage indique la localisation des axes de talwegs dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune (source DDTM 59).

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 20 m de part et d'autre du talweg, toute construction, ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

### Risque d'inondation par débordement :

Le plan de zonage indique la localisation des cours d'eau, dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le risque d'inondation par débordement

est identifié au plan de zonage (source DDTM 59), toute construction sera interdite sur une distance de 20 m de part et d'autre du cour d'eau.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels le risque d'inondation par débordement est identifié au plan de zonage, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Sismicité :

Zone de type 3 : risque modéré

Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque

Retrait et gonflement d'argiles :

Aléa faible à nul

## Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article AU1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

#### Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières,
- Les commerces de gros,
- Les industries,
- Les entrepôts.

#### Dans le secteur d'OAP identifié sur le document graphique :

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec l'orientations d'aménagement et de programmation afférente.

## Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article AU2 : Volumétrie et implantation des constructions

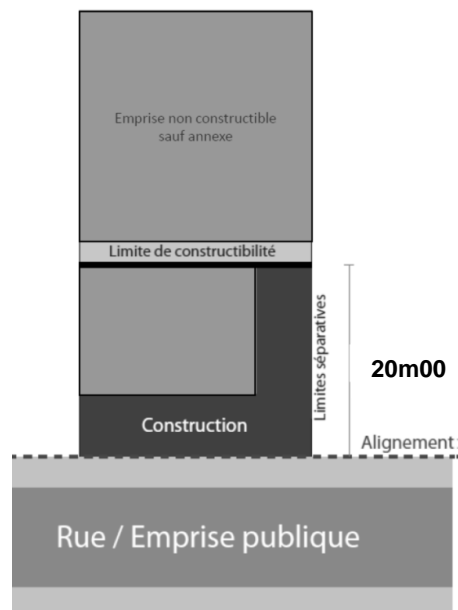
#### 2.1. Implantation par rapport aux voies publiques :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

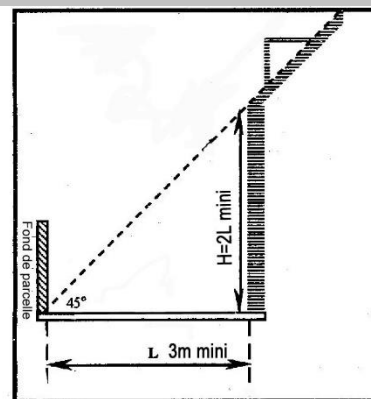
#### 2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées à une distance au minimum de 2 mètres, par rapport à la limite séparative.

**Au-delà d'une profondeur maximum de 20 mètres à compter de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue, seule la construction des annexes est autorisée.



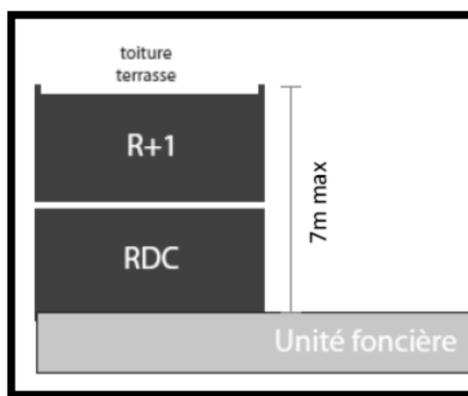
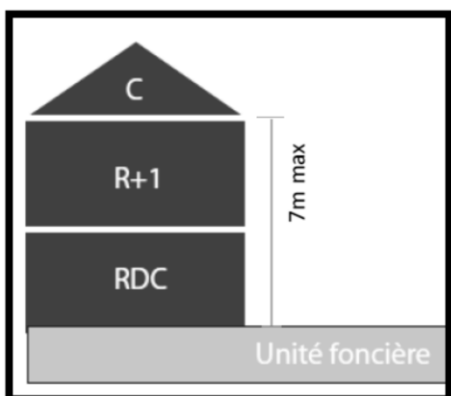
Les annexes peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle et aux limites latérales, au-delà de 20 m. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

**2.3. Hauteur des constructions :**

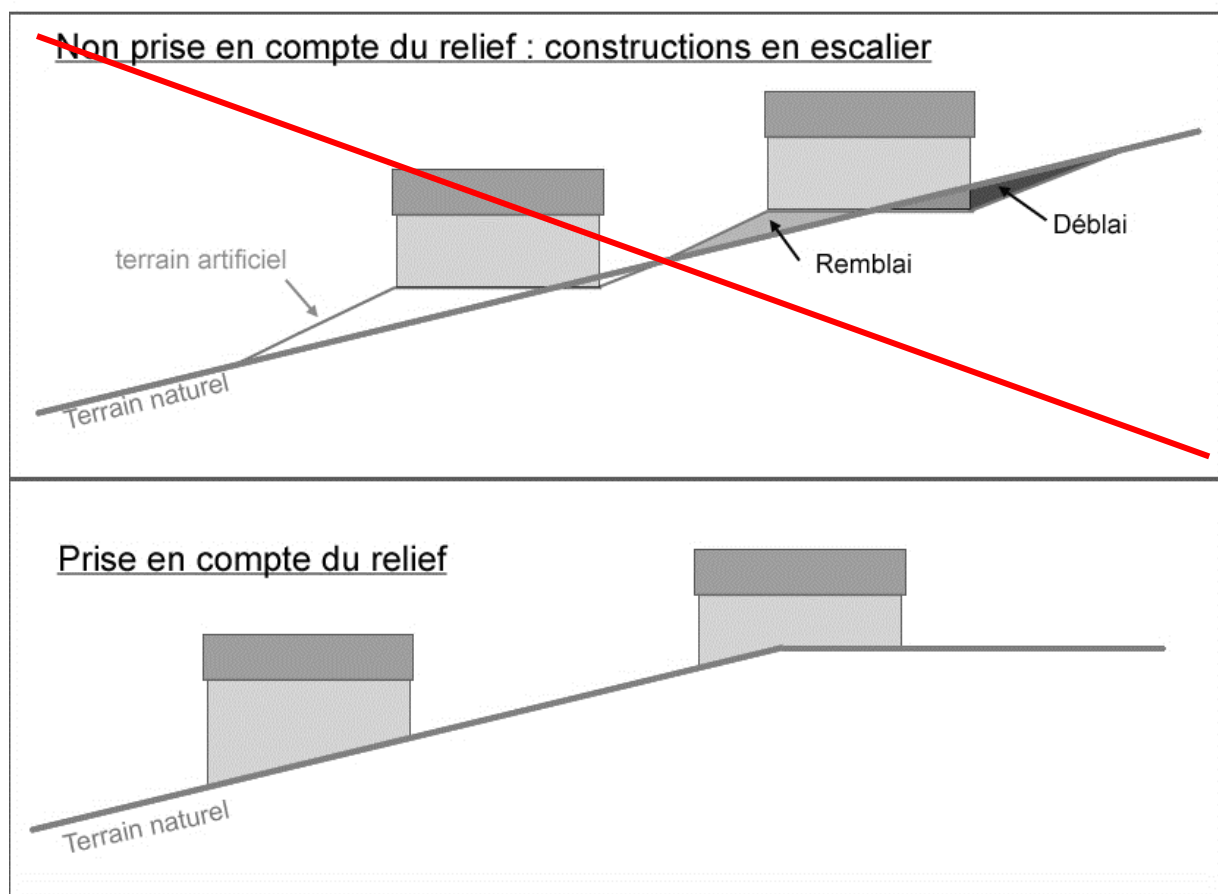
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel est établie de façon à ce que la hauteur à l'égout soit similaire à celle d'une des parcelles limitrophes, sans pouvoir être supérieure à 7.00 mètres à l'égout du toit.
- Un seul niveau de comble est admis.



- La hauteur des annexes autorisée au-delà de la limite de constructibilité, n'excède pas 3m50 au faitage.

Sur les terrains en pente, la hauteur maximale de 7m 00 doit être respectée en tout point du bâtiment.

### **CONSTRUCTIONS ET RELIEF EN PENTE**



#### **2.4. Emprise au sol :**

- L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de l'unité foncière.

#### **Article AU3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est autorisé.

#### **Sont interdits :**

- ° Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- ° L'emploi de tous matériaux brillants.

### **3.1. Façades :**

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

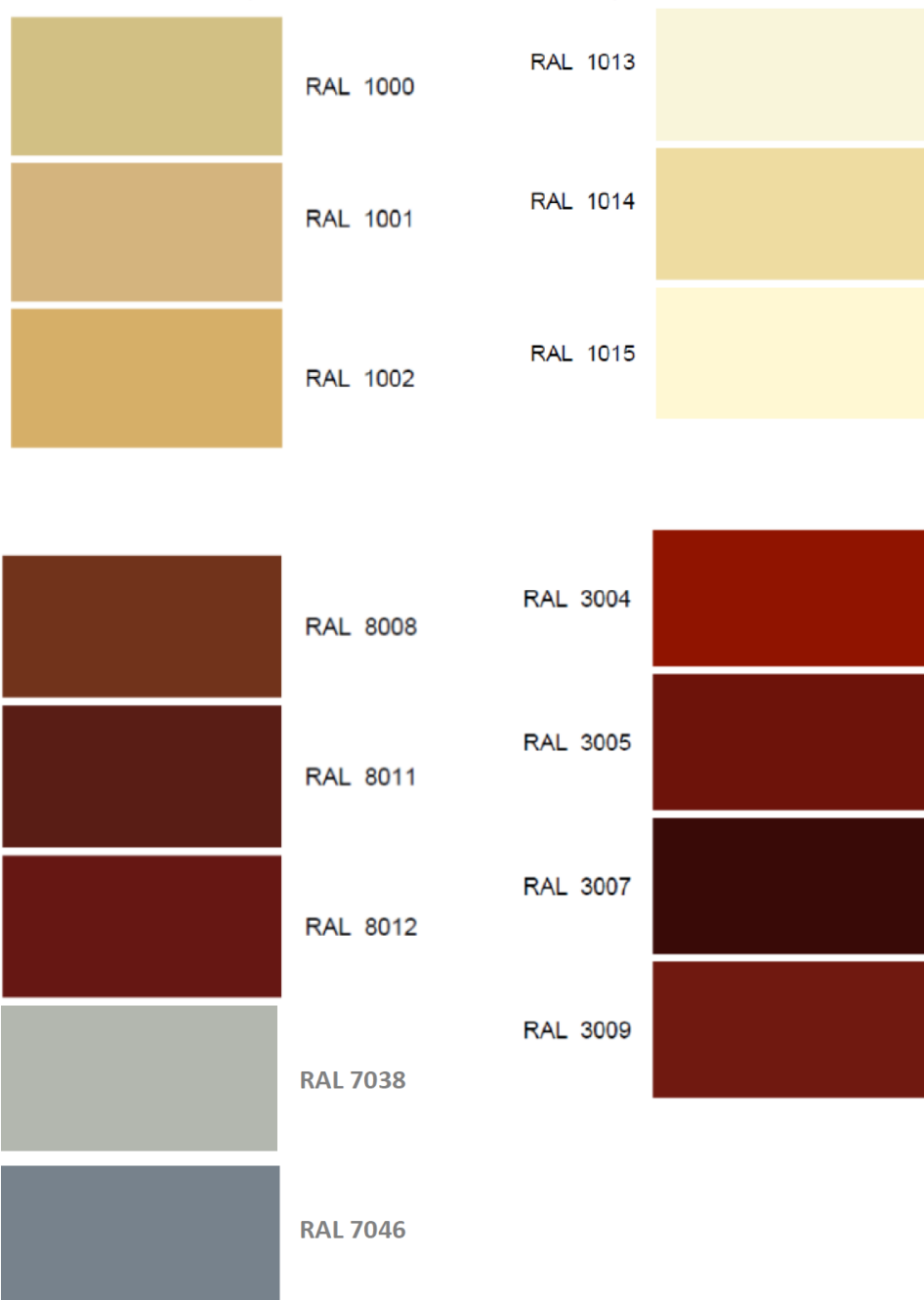
### **3.2. Toitures**

**Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées ou bitumineux.**

### **3.3. Couleurs**

#### PALETTE COULEUR FACADE

Couleur des façades des constructions à usage d'habitation  
(hors éléments de décor et menuiseries)



Les façades des constructions à usage d'habitation se reporteront à la palette de couleur ci-avant.

Ces couleurs seront utilisées sur toute la façade, hors éléments de décors et menuiseries.

La façade peut comporter une ou plusieurs couleurs référencées.

## Article AU4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 4.1. Les clôtures

#### - Sur rue

- Le grillage, doublé d'une haie (cf palette végétale en annexe) est fixé sur des poteaux de taille et de couleur identiques ou sur un muret de soubassement. La hauteur totale ne doit pas excéder 2m00.
- La claire-voie est fixée sur un muret de soubassement, d'une hauteur minimale de 60cm. La hauteur totale ne doit pas excéder 2m00.

#### - Limites latérales et de fond de parcelle

- Le grillage est associé à une clôture végétale (cf palette végétale en annexe). La hauteur totale ne doit pas excéder 2m00.
- Les clôtures minérales sont d'une hauteur maximale de 2m00

Il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2m00 sur les autres limites séparatives.

**Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches, claustras, et gabions.

- Visibilité : Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

### 4.2. Les espaces libres

Les espaces de pleine terre doivent constituer au minimum 40 % de l'emprise foncière, afin de garantir la perméabilité des sols.

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

**En limite d'urbanisation notamment entre la zone AU et la zone N**, des haies composées d'arbres de haut-jet et d'arbustes en bourrage devront être réalisés en limite de fonds de parcelle. Le choix des essences sera porté sur des essences locales (cf palette végétale en annexe).

Les espaces libres, en dehors des circulations sur les parcelles devront être traités en espaces verts.

## Article AU5 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

- 1 place de stationnement devra être prévue par logement sur la parcelle, en plus du garage.
- Un emplacement pour les vélos devra être prévu.
- 3 places de stationnement supplémentaires par tranche de 5 logements, afin de satisfaire aux besoins de stationnement pour les visiteurs

La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Au-delà de 5 places inclus, les parkings devront être équipés d'un système de traitement des hydrocarbures ou techniques alternatives (noues paysagers par exemple).

## Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

### Article AU6 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### **6.1. Dessertes**

Les terrains doivent être desservis par les voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **6.2. Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct sur l'emprise publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

#### **6.3. Voirie**

- Aucune voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 3 mètres.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

### Article AU7 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

#### **7.1. Eau potable**

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### **7.2. Assainissement**

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

- Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

### **7.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

Lorsque les lignes existantes sont enterrées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades.

### **7.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement prévoir les fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques.

## **ZONE AGRICOLE**

## Dispositions applicables à la Zone A

### Caractère de la Zone :

La zone Agricole comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend des constructions à usage d'habitation éparses.

### Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, «Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.»

### Troisvilles est alimenté par un captage d'eau potable situé sur son territoire :

Le forage F1 fait l'objet d'arrêtés de Déclarations d'Utilité Publiques datés du 5 mars 1954 et du 18 février 1983 qui imposent des servitudes. **Dans la zone concernée par les périmètres immédiat, rapproché et éloigné du captage d'eau potable**, toute nouvelle construction est interdite.

### Prise en compte des Risques :

Dans les zones concernées par un aléa risque naturel, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'applique : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

### Risques de remontées de nappes :

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Sur cette zone, le risque est considéré comme fort à faible.

Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

### Risque d'inondation par ruissellement :

Le plan de zonage indique la localisation des axes de talwegs dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune (source DDTM 59).

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 20 m de part et d'autre du talweg, toute construction, ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Risque d'inondation par débordement :

Le plan de zonage indique la localisation des cours d'eau, dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le risque d'inondation par débordement est identifié au plan de zonage (source DDTM 59), toute construction sera interdite sur une distance de 20 m de part et d'autre du cour d'eau.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels le risque d'inondation par débordement est identifié au plan de zonage, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Zone d'inondation constatée :

Le plan de zonage indique la localisation d'une zone d'inondation constatée dans la zone Agricole, au sud du territoire communale.

Dans le secteur concerné, toute nouvelle construction autre que les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations est interdite.

Risques d'effondrements et de cavités :

La commune est concernée par des secteurs exposés aux risques d'effondrement de cavités. Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Sismicité :

Zone de type 3 : risque modéré.

Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Retrait et gonflement d'argiles :

Aléa faible à nul.

## Chapitre 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### Article A 1 : Interdiction et limitation de certains usages et destinations

#### Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les bâtiments agricoles repérés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination, conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, à la condition que la nouvelle destination ne porte pas atteintes à l'économie agricole.

#### Les habitations soumises à conditions :

##### Les habitations existantes :

Sous réserve qu'elle ne nécessite pas le renforcement des réseaux publics existants :

- Une seule extension mesurée peut être autorisée par unité foncière.

(Rappel : l'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.)

L'extension autorisée ne peut dépasser 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- La construction d'annexes aux habitations existantes est autorisée avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment d'habitation et maximum à 25 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique, sur un seul niveau et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes).

Les nouvelles habitations ne peuvent être autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités agricoles. Elles sont, à ce titre, considérées comme des constructions à destination de l'exploitation agricole.

#### **Dans les périmètres d'aléa « risques d'inondations » et dans le secteur d'inondation constaté reportés au plan de zonage :**

##### **Sont interdits :**

- Toutes nouvelles constructions autres que les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations,
- Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation par ruissellement, les remblais non nécessaires aux constructions autorisées.

#### **Dans les secteurs exposés aux risques d'effondrement de cavités et dans un rayon de 10m autour de l'axe des points singulier :**

##### **Sont soumis à condition :**

- Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve de maîtriser le risque, notamment par la garantie de la pérennité, de la stabilité des constructions et de la non aggravation du risque. La prise en compte de l'instabilité du sous-sol pourra d'effectuer par exemple, au moyen de sondage et par la mise en œuvre de dispositions constructives, telles que le renforcement de la structure.

## Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article A 2 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1. Implantations par rapport aux voies

- Les constructions doivent être édifiées à au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 643,
- Les constructions doivent être édifiées à au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 98,
- Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'alignement des autres voies.

#### Cas particuliers :

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

#### 2.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 6 mètres.

#### Cas particuliers :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal d'un mètre.

#### 2.3. Hauteur des constructions

- La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un rez-de-chaussée et un niveau de comble aménageable.
- La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage.

### Article A 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

#### 3.1. Disposition des constructions

- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchi de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- L'orientation des constructions tient compte des conditions climatiques.

#### 3.2. Aspect extérieur des constructions :

- Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments.

- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.
- Les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées.
- Elles doivent être recouvertes par le bardage ou enduites.

### **3.3. Pour les habitations existantes, leurs annexes et l'habitation de l'exploitant agricole :**

Toute nouvelle construction d'habitation devra respecter les prescriptions du chapitre 2 de la zone U.

## **Article A 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **4.1. Les clôtures**

L'usage de toute clôture de type industriel ou préfabriqué (panneaux métalliques rigides à mailles soudées, soubassements béton ou autres), ainsi que les dispositifs d'occultant ou partiellement occultant, filets, claustras, remplissage bois de clôtures rigides à mailles soudées, etc ... est interdit.

### **Dans les périmètres d'aléa « risques d'inondations » reportés au plan de zonage :**

Les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments permettant le passage de l'eau, sauf dans le cas de prescriptions spécifiques liées à la prise en compte du risque.

### **4.2. Les espaces libres**

D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs favorisent la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.

Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus d'essences locales aux caractéristiques identiques ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat.

L'association de plusieurs essences en mélange est conseillée.

### **4.3. Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :**

L'aspect végétalisé des espaces paysagers existants identifiés doit être préservé.

Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface équivalente d'espaces paysagers en compensation, correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

Les haies et alignements d'arbres préservés ne pourront être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite de 12m de linéaire de haie concerné, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.

- Disparition naturelle d'un linéaire de haies (maladies, intempéries). Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au règlement.

### **Article A 5 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

## Chapitre 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

### Article A 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 6.1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

#### 6.2. Voirie

- Aucune voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

### Article A 7 : Desserte par les réseaux

#### 7.1. Eau potable

Toute construction principale doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### 7.2. Assainissement

Eaux usées : En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Eaux pluviales : Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation – stockage / infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

**En secteur exposé aux risques d'effondrement de cavités et dans un rayon de 10m autour de l'axe des points singulier :**

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite,
- Les réseaux devront être étanches.

#### 7.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions ou entourés de haies végétales.

## **ZONE NATURELLE**

## Dispositions applicables à la Zone N

### Caractère de la Zone :

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels qui comprennent des milieux « naturels » et des sites agricoles à préserver, ainsi que des zones où l'urbanisation n'existe pas encore.

Le secteur Nz est un secteur à dominante humide du SDAGE.

Le secteur Nt reprend les équipements publics et sportifs et le cimetière.

### Fouilles archéologiques :

Conformément à la loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, «Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages (...) sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation. La demande d'autorisation doit être adressée au préfet de région ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.»

### Troisvilles est alimenté par un captage d'eau potable situé sur son territoire :

Le forage F1 fait l'objet d'arrêtés de Déclarations d'Utilité Publiques datés du 5 mars 1954 et du 18 février 1983 qui imposent des servitudes. **Dans la zone concernée par les périmètres immédiat, rapproché et éloigné du captage d'eau potable**, toute nouvelle construction est interdite.

### Prise en compte des Risques :

Dans les zones concernées par un aléa risque naturel, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'applique : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

En l'absence de mise en évidence de prise en compte des risques, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

### Risques de remontées de nappes :

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Sur cette zone, le risque est considéré comme fort à faible.

Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

### Risque d'inondation par ruissellement :

Le plan de zonage indique la localisation des axes de talwegs dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune (source DDTM 59).

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 20 m de part et d'autre du talweg, toute construction, ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Risque d'inondation par débordement :

Le plan de zonage indique la localisation des cours d'eau, dans les parties urbanisées et non urbanisées de la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le risque d'inondation par débordement est identifié au plan de zonage (source DDTM 59), toute construction sera interdite sur une distance de 20 m de part et d'autre du cour d'eau.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels le risque d'inondation par débordement est identifié au plan de zonage, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe.

Risques d'effondrements et de cavités :

La commune est concernée par des secteurs exposés aux risques d'effondrement de cavités. Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Sismicité :

Zone de type 3 : risque modéré.

Le pétitionnaire doit prendre en compte ce risque.

Retrait et gonflement d'argiles :

Aléa faible à nul.

## Chapitre 1 : Interdiction et limitation de certaines destinations

### Article N 1 : Interdiction et limitation de certaines destinations

Seuls sont autorisés :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés,
- les travaux de confortement des constructions existantes.

---

#### Dispositions particulières :

**Dans les périmètres d'aléa « risques d'inondations » reportés au plan de zonage**, seuls sont autorisés les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, les remblaiements de chemins d'accès à condition d'assurer la continuité hydraulique, les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites).

**Dans le secteur Nt**, seuls sont autorisés, les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Dans le secteur Nzh :**

- Toute construction est interdite.
- Les éventuels travaux, aménagements et constructions ne doivent pas compromettre la zone à dominante humide.
- Pour les habitations existantes : sous réserve qu'elle ne nécessite pas le renforcement des réseaux publics existants : une seule extension mesurée est autorisée par unité foncière. (rappel : l'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie). L'extension autorisée ne peut dépasser 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Article N 2 : Volumétrie et implantation des constructions

**En secteur Nt**, l'emprise au sol des constructions neuves autorisées est limitée à 40m<sup>2</sup> par unité foncière. »

## Chapitre 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article N 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que son architecture ne porte pas 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.

#### **3.1. Disposition des constructions :**

- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchi de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- L'orientation des constructions tient compte des conditions climatiques. Les bâtiments sont adossés aux vents dominants.

**3.2. Aspect extérieur des constructions :**

- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.
- Les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées.
- D'une manière générale, les soubassements doivent être le moins apparent possible. Si un soubassement doit rester apparent, ce qui est à éviter, sa hauteur ne devrait pas excéder 1m00.
- Elles doivent être recouvertes par un bardage en bois.

**La hauteur des constructions**, mesurée à partir du terrain naturel, n'excède pas 3m50, y compris dans le secteur Nt.

## Article N 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**4.1. Les clôtures**

Les clôtures pourront être doublées d'une haie champêtre plantée en privilégiant les essences locales (voir palette végétale en annexe).

L'usage de toute clôture de type industriel ou préfabriqué (panneaux métalliques rigides à mailles soudées, soubassements béton ou autres), ainsi que les dispositifs d'occultant ou partiellement occultant, filets, claustras, remplissage bois de clôtures rigides à mailles soudées, etc ... est interdit.

D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs favorisent la biodiversité.

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

---

**Dispositions particulières :**


---

**Dans les périmètres d'aléa « risques d'inondations » reportés au plan de zonage :**

Les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments permettant le passage de l'eau, sauf dans le cas de prescriptions spécifiques liées à la prise en compte du risque.

**Dans le secteur Nzh**, les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments permettant le passage de l'eau.

**4.2. Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :**

Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.

Les constructions sont interdites dans ces secteurs, y compris la création d'espace de stationnement.

Seuls peuvent être admis les aires de jeux et les allées piétonnes. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface équivalente d'espaces paysagers en compensation, correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

## Chapitre3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

### Article N 5 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

### Article N 6 : Desserte par les réseaux

#### 6.1. Assainissement

Eaux usées : En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Eaux pluviales : Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation – stockage / infiltration) devront être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

#### 6.2. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrés aux constructions ou entourés de haies végétales.

#### 6.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement prévoir les fourreaux de raccordement. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et 2 fourreaux supplémentaires pour faire face aux évolutions technologiques

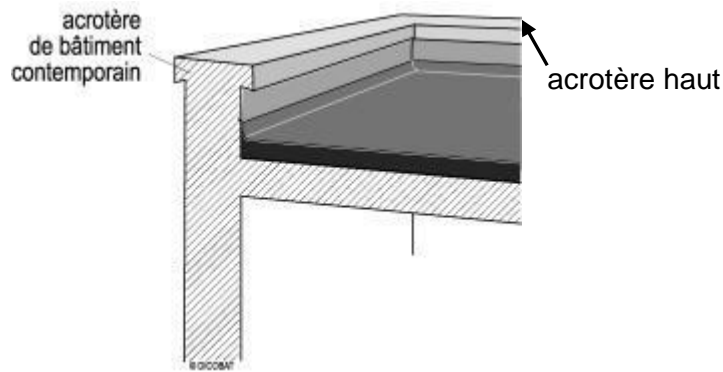
## **ANNEXES**

**GLOSSAIRE**

## A

### **Acrotère**

Muret masquant un toit plat ou une terrasse



### **Affouillements du sol**

Extraction de terrain supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la profondeur excède 2 mètres. Les affouillements et exhaussement directement liés aux constructions doivent être indiqués sur les autorisations demandées à l'occasion de cette opération (permis de construire et travaux).

**Alignement** : (voir aussi implantations des constructions)

Les ouvrages tels que balcons ou bow-windows peuvent être édifiés en saillie, sous réserve du respect du règlement de voirie.

**A l'aplomb** : se dit d'un élément dont l'axe vertical coïncide avec un autre élément.

### **Amélioration/Extension des constructions existantes**

La notion d'amélioration correspond à des travaux sur construction existante, et non à des opérations de démolition/reconstruction. On entend par construction existante une construction édifée avant la date d'opposabilité du présent P.L.U.

Les extensions quant à elles doivent être attenantes à la construction existante et ne peuvent conduire par leur ampleur ou leurs caractéristiques à dénaturer les constructions préexistantes, dont elles doivent demeurer l'accessoire.

**Annexe** : l'annexe est une construction autre que l'habitation mais qui répond à cet usage et dont l'affectation ne peut être modifiée sans autorisation. En ce sens elles ne peuvent avoir un accès direct sur le bâtiment d'habitation principal.

Ainsi les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc sont considérés comme des annexes.

**Appentis** : construction (ouverte ou fermée) présentant une toiture à un pan dont la ligne de faite prend appui sur une construction plus haute.

**Arbre de haute tige** : arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 7 mètres à l'âge adulte.

**Au droit de** : se dit d'un élément dont l'axe en plan coïncide avec celui d'un autre élément.

**Au nu de** : se dit d'une partie d'élévation comprise dans le même plan qu'une autre partie ; **au même nu** : se dit de plusieurs parties d'élévation comprise dans le même plan (voir aussi "nu").

## B

**Baie** : Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte). Les fenêtres se divisent en deux types de baie :

- Baie principale : baie éclairant les pièces principales (voir ce mot),
- Baie secondaire : baie éclairant les pièces secondaires (voir ce mot), telles que les salles de bain, salles d'eau, WC...,

**Balcon** : étroite plate-forme à garde-corps, non couverte, en surplomb (voir ce mot) devant une ou plusieurs baies.

## C

**Chaussée** : partie centrale d'une rue sur laquelle circulent les véhicules. (voir aussi "emprise et plate-forme d'une voie").

**Comble** : partie de l'espace intérieur comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

## D

**Desserte d'un terrain** : la desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins), et d'équipement en réseaux (eaux potable, assainissement, électricité...).

**Destination** : utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis. On distingue 5 destinations :

- ▶ Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- ▶ Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;
- ▶ Pour la destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- ▶ Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements

d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

► Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ces définitions et le contenu des sous-destinations doivent normalement être précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

**Destination principale** : fonction principale dans un ensemble de constructions (logement, activités, commerce...)

**Division de propriété** : sont considérés comme terrains issus de division les propriétés (voir ce mot) résultant du morcellement d'une unité foncières (voir ce mot) plus importante.

## E

**Egout de toiture** : égout principal situé en bas de la partie la plus basse de la toiture.

**Embrasure** : espace libre aménagé dans l'épaisseur d'un mur pour recevoir une porte, une fenêtre.

**Emprise au sol** : l'emprise au sol est la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris l'avancée des toitures, balcons, oriels (fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade),... Ne sont pas compatibles les ouvrages, installations et construction dont la hauteur est inférieure ou égale à 0.60 m.

**Etage** : l'étage est un espace habitable compris entre deux planchers consécutifs, c'est-à-dire qu'il a au moins la hauteur d'un homme debout, soit 1m80.

### **Espaces verts et espaces libres**

**Les surfaces perméables** peuvent être réalisées sous forme de surfaces végétalisées sur dalle ou toits-terrasses

**Les espaces libres de pleine terre** présentent des épaisseurs de terre végétale supérieure ou égale à 2m50 ;

Les espaces résiduels ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts même s'ils sont engazonnés.

**Exhaussement de sol** : Remblaiement de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la hauteur excède 2 mètres

## F

**Faîtage** : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées et éléments composant la partie supérieure de la toiture.

## H

### **Hauteur des constructions** :

La hauteur maximale (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

1. l'égout du toit
2. le faîtage

## L

**Limite séparative** : ligne commune à deux propriétés privées

**Limite séparative latérale** : limite entre deux terrains, qui vient rejoindre la voie et emprise réalisée ou à réaliser par une personne publique ou la voie privée existante à la date d'approbation du PLU.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale.

**Limite de fond de parcelle** : limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales. C'est une limite qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

**Lucarne** : ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble (voir ce mot) par une ou plusieurs fenêtres, c'est-à-dire des baies (voir ce mot) placées dans un plan vertical et leur encadrement.

## M

**Modénature** : profils et dessins des moulures et corniches d'une façade (ornementation). Au sens large, la disposition générale et le dessin des menuiseries extérieures, des joints, les divisions des vitrages pour les façades font partie de la modénature.

**Mur bahut** : muret bas servant de base à un système de clôture (grille, grillage...);

## N

**Nu** : Surface plane d'un mur, abstraction faite des saillies.

**Niveau** : Le nombre de niveaux d'une construction peut être indiqué sous la forme : R+X+(Comble ou Attique)

Il comprend :

R = le rez-de-chaussée

X = le nombre d'étages supérieurs,

Le niveau éventuel de comble

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux des constructions indiqués les sous-sols sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus de 1 mètre de niveau du sol extérieur.

## O

### **Opérations d'aménagement d'ensemble** :

Une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

## P

**Pan coupé** : pan de mur qui remplace théoriquement l'angle abattu de la rencontre de deux murs.

**Pièce principale** : est considérée comme pièce principale toute pièce destinée aux séjour, cuisine, sommeil ou travail d'une manière continue (pièces de travail des bureaux, activités...)

**Pièce secondaire** : on appelle pièces secondaires les pièces autres que principales notamment les salles d'eau, salles de bain, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie...

**Pleine terre** : un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il présente une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2m50. A défaut d'une infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol cette épaisseur permet une évaporation progressive des eaux de pluie et limite le phénomène de ruissellement.

**Propriété** : une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière (voir ce mot)

## R

**R 111-21** : 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.

**R151-10-1** : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

## S

**Secteur** : c'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UBa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UB).

**Servitudes d'utilité publique** : les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Mises en œuvre par les services de l'Etat elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Elles figurent en annexes au PLU.

**Sol naturel avant travaux** : sol naturel qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet du permis de construire.

**Soubassement** : partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

**Souche** : maçonnerie d'un conduit de cheminée située au-dessus de la toiture.

**Surface perméable** : Partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol.

**Surplomb** : élément ou partie d'élément dont le nu est en avant du nu d'un élément ou d'une partie placée en dessous. On appelle encorbellement le surplomb qui est porté par une suite de supports.

## T

**Terrain** : un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire

**Terrain ou unité foncière** :

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

## U

**Unité foncière** : (voir terrain)

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent strictement à un même propriétaire.

## V

### **Voie (sens générale) :**

"Peuvent être considérés comme voie

- a. Tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents graphiques
- b. Toute voie à créer relevant d'une des prescriptions suivantes :
  - i. Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale
  - ii. Voies à conserver, créer ou modifier
  - iii. Toute voie à créer ou à modifier des orientations d'aménagement
  - iv. Toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir
- c. Les liaisons piétonnes ne sont pas considérées comme des voies.

### **Voie en impasse**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

## Z

**Zonage** : Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UB, N, A...).

**Remarque** : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

### **Zone** :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : U, N, A,...)

**RAPPEL CODE CIVIL**

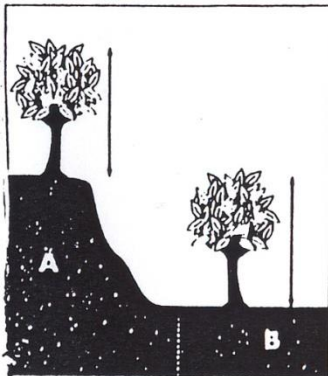
## LES PLANTATIONS

### Les distances légales

Lorsqu'il n'existe aucun règlement local ou usage reconnu, vous devez respecter les distances imposées par le Code civil (article 671) :

- une distance de 2 m au moins de la limite séparative, pour les plantations destinées à dépasser 2 m de hauteur ;
- une distance de 0,50 m au moins, pour les plantations ne devant pas dépasser 2 m de hauteur. Vous pouvez cependant planter à cette distance un arbre qui doit normalement s'élever à plus de 2 m, à condition de l'ététer régulièrement à cette hauteur.

**COMMENT CALCULER LA HAUTEUR ?** La hauteur se compte à partir du niveau du sol jusqu'au sommet de l'arbre.

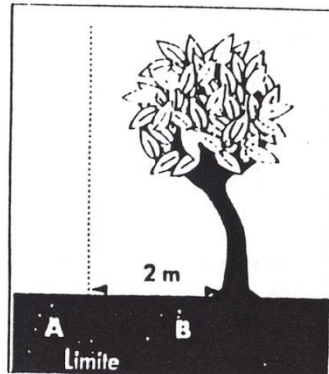


Lorsque les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain où l'arbre est planté. Il en résulte que, pour le propriétaire du terrain inférieur, les plantations faites

sur le fonds voisin supérieur peuvent représenter un rideau de verdure très élevé et réduire l'ensoleillement.

**COMMENT CALCULER LA DISTANCE.** Les distances de 2 m et 0,5 m se calculent de la façon suivante :

- du côté de l'arbre : la distance se mesure du milieu du tronc de l'arbre ; il semble admis par la jurisprudence que la mesure doit se faire au niveau du sol, même si le tronc ne s'élève pas

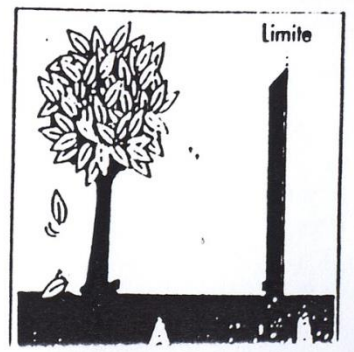
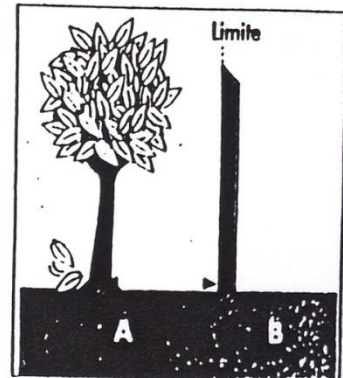
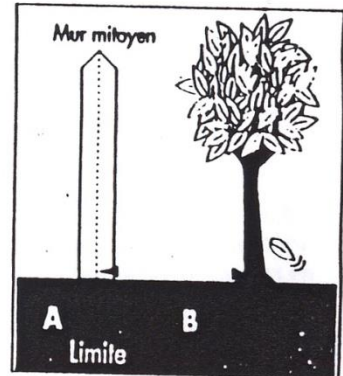


de manière rectiligne et penche vers le fonds voisin ;  
- du côté de la limite séparative : la distance se calcule à partir de la ligne divisoire des deux fonds.

Lorsqu'il y a un mur séparatif, il faut, selon

chaque cas, raisonner comme suit :

- le mur est mitoyen : la distance part du milieu du mur ;
- le mur appartient au voisin : la distance part de la face du mur orientée vers l'arbre ;
- le mur appartient à celui qui plante : la distance part de la face du mur orientée vers la propriété voisine.



## Servitude de vue

Ces règles de distances s'appliquent uniquement en cas de propriétés contiguës.

Pour préserver l'intimité de chacun, le Code civil impose des distances minimales pour créer des ouvertures dans une construction, à condition qu'elles permettent de ne pas voir chez votre voisin.

## Les règles concernant les vues Qu'est-ce qu'une vue ?

Une vue est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur. Peuvent donc être considérées comme des vues :

- Les fenêtres,
- Les portes-fenêtres,
- Les baies vitrées,
- Les velux (permettant une vue sur le terrain voisin)
- Un balcon,
- Une terrasse.

La réglementation définit 2 sortes de vues et des règles de distance différentes :

- La vue est **droite** quand elle permet de voir directement chez le voisin sans tourner la tête,
- La vue est **oblique** quand il faut tourner la tête pour voir chez le voisin.

Type de vue	Distance entre l'ouverture et la limite séparative des 2 propriétés
<b>Vue droite</b>	1,90 m
<b>Vue oblique</b>	0,60 m

## Comment calculer les distances ?

Les distances sont calculées différemment selon qu'il s'agit d'une vue droite ou d'une vue oblique :

- **Vue droite** : 1,90 m minimum entre le bord de la fenêtre (parement extérieur du mur), le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse et la limite séparative,
- **Vue oblique** : la distance de 0,60 m se calcule en vous plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

Le calcul des distances diffère également selon que la limite séparative est matérialisée par un mur privatif ou mitoyen.

- Pour un mur privatif qui vous appartient, la distance est calculée entre l'ouverture et la partie du mur située du côté de la propriété voisine,
- En cas de mur mitoyen, la distance est calculée entre l'ouverture et le milieu de l'épaisseur du mur, qui constitue la limite séparative des 2 propriétés.

**Attention** : les distances se calculent au millimètre près ! Si vous craignez un conflit avec un voisin taillon, calculez des distances plus grandes ou faites appel à un professionnel.

## **Aucune distance à respecter dans les cas suivants**

Voici les cas qui ne demandent aucune distance à respecter :

- Si l'ouverture que vous projetez de réaliser donne sur la voie publique,
- Si la partie du terrain sur lequel s'exerce la vue est grevée d'une servitude de passage,
- Si l'ouverture donne sur un mur aveugle ou sur un toit fermé,
- Si l'ouverture donne sur une parcelle de terrain en indivision,
- Si l'ouverture pratiquée sur le toit ne permet de voir que le ciel.

## **Les règles concernant les jours Qu'est-ce qu'un jour ?**

Un jour dit « de tolérance » ou « de souffrance » est une ouverture qui laisse passer la lumière, mais ne permet pas la vue, et qui demeure fermée.

## **Les exigences de réalisation pour les jours**

Les jours sont donc constitués par :

- Un châssis fixe, ne permettant pas l'ouverture,
- Un verre ou un matériau translucide, mais non transparent,
- Ce verre dormant doit être garni d'un treillis de fer dont les mailles ont 10 cm d'ouverture au maximum.

Les jours doivent être placés à une hauteur réglementaire, soit :

- Pour un rez-de-chaussée, à 2,60 m du sol,
- Pour un étage, à 1,90 m du plancher.

En revanche, la taille des jours n'est pas limitée.

**À savoir** : la création d'un jour constitue toujours une tolérance de la part du voisin, qui peut édifier par la suite une construction qui le masquera.

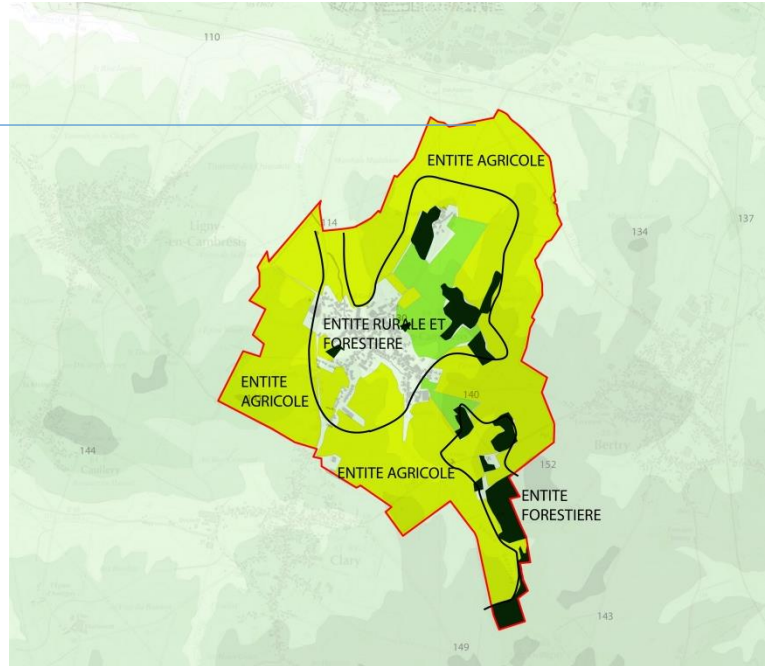
**PALETTE VEGETALE**

## Recommandations paysagères PALETTE VEGETALE INDICATIVE COMMUNE DE TROISVILLES

### TRANSCRIPTION DES GRANDES ENTITES PAYSAGERES SUR LA COMMUNE

Le diagnostic paysager de la commune a permis d'identifier 5 grandes entités paysagères s'appuyant sur la topographie. Ces entités constituent de réels enjeux de développement durable :

- Un paysage agricole offrant des panoramiques sur le grand paysage,
- Un paysage humide et forestier,
- Le tissu rural de la commune et l'entité ferroviaire



Dans cette logique, nous proposons de pérenniser ces paysages via une palette végétale cohérente en fonction de ces trois grandes entités. On choisira des végétaux indigènes parlant de la géographie et des paysages.

- Nous proposons de favoriser les haies bocagères, des haies taillées, ... sur le plateau agricole.
- Encourager une palette végétale fleurie et structurée en cœur de village. Ces plantations participeront à l'ambiance des espaces publics.
- Nous proposerons des essences végétales liées au registre de l'eau pour la commune et ses environs en fond de vallée.

### Liste des végétaux

Nous proposons une liste non-exhaustive. La liste propose des essences indigènes et nous recommandons d'exclure de planter des essences non locales (thuyas, ...). Nous rappelons que ces essences non locales ne participent pas à l'identité végétale de la commune.

## **ENTITE 1 – Un paysage agricole offrant des vues ouvertes sur le grand paysage**



### **HAIES / FORME LIBRE**

On favorisera des essences au système racinaire profond afin de fixer les terres. Ces essences doivent accompagner les végétaux existant implantés autour de ces poches agricoles. Ces essences accompagneront aussi les lisières forestières

- Aubépines monogyna	Crataegus x
- Amélanquier vulgaire	Amelanchier ovalis
- Aulne à feuille en coeur	Alnus cordata
- Aulne glutineux	Alnus glutinosa
- Bouleau verruqueux	Betula verrucosa
- Bourdaine	Rhamnus frangula
- Cerisier Sainte Lucie	Prunus mahaleb
- Charme commun	Carpinus betulus
- Chêne pédonculé	Quercus robur
- Cormier	Sorbus domestica
- Cornouiller mâle	Cornus mas
- Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
- Coudrier (noisetier)	Corylus avellana
- Erable champêtre	Acer campestre
- Erable sycomore	Acer pseudoplatanus
- Hêtre commun	Fagus sylvatica
- Houx commun	Ilex aquifolium
- Merisier	Prunus avium
- Poirier sauvage	Pyrus pyraister (Possible de planter dans les prairies)
- Pommier sauvage	Malus sylvestris (Possible de planter dans les prairies)
- Prunellier	Prunus spinosa
- Sureau noir	Sambucus nigra
- Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata

## **ENTITE 2 – Le tissu rural de la commune**

Vous trouverez ci-dessous une palette végétale évoquant le milieu rural :

### LES JARDINS PRIVÉS ET ESPACES PUBLICS

L'impact des jardins privés sur l'espace public, en tant que prolongation visuelle est indispensable. On



privilégiera une palette variée, fleurie et cohérente avec le caractère architectural et rural (essences locales).

Haies taillées

Nous privilégions le choix de la haie taillée (environ 1.2 à 1.5 m de hauteur) en limite de parcelle avec l'espace public. Cette haie taillée se structure avec les typologies architecturales des bâtiments. Elles participent entièrement à la qualité des espaces publics.

- *Carpinus betulus* Charmes
- Troëne *Ligustrum vulgare*
- *Lonicera* *Lonicera nitida*
- Hêtre *Fagus sylvatica*
- Buis *Buxus sempervirens*



Charmille

Haie basse en mélange  
(Aubépines, ...)

Hêtre

### ARBRES ISOLES OU DANS LES HAIES

- Tilia	Tilleul
- Sophora japonica	Sophora
- Betula utilis	Bouleau
- Quercus robur	Chêne pédonculé
- Amélanchier vulgaire	Amélanchier ovalis
- Aulne à feuille en coeur	Alnus cordata
- Bouleau verruqueux	Betula verrucosa
- Charme commun	Carpinus betulus
- Erable champêtre	Acer campestre
- Hêtre commun	Fagus sylvatica
- Merisier	Prunus avium
- Poirier	Pyrus
- Pommier	Malus
- Prunellier	Prunus spinosa

### ARBUSTES / VIVACES

Nous proposons un profil en forme libre sur les extensions de la commune. Cette limite végétale affirmera l'évolution architecturale de la commune et son insertion dans le grand paysage :

- Prunellier	Prunus spinosa
- Rosa rugosa	Rosiers sauvages
- Rosiers	
- Erable champêtre	Acer campestre
- Chèvrefeuille	Lonicera nitida
- Clématite	
- Viorne obier	Viburnum opulus
- Houx	Ilex aquifolium
- Noisetiers	Corylus avellana
- Troëne	Ligustrum vulgare
- Sureau	Syringa vulgaris
- Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
- Seringat	Philadelphus
- Geranium vivaces	
- Buis	Buxus sempervirens
- Lilas	Syringa
- Deutzia	Deutzia
- Hortensias	Hydrangea anabelle

Haie libre en mélange

