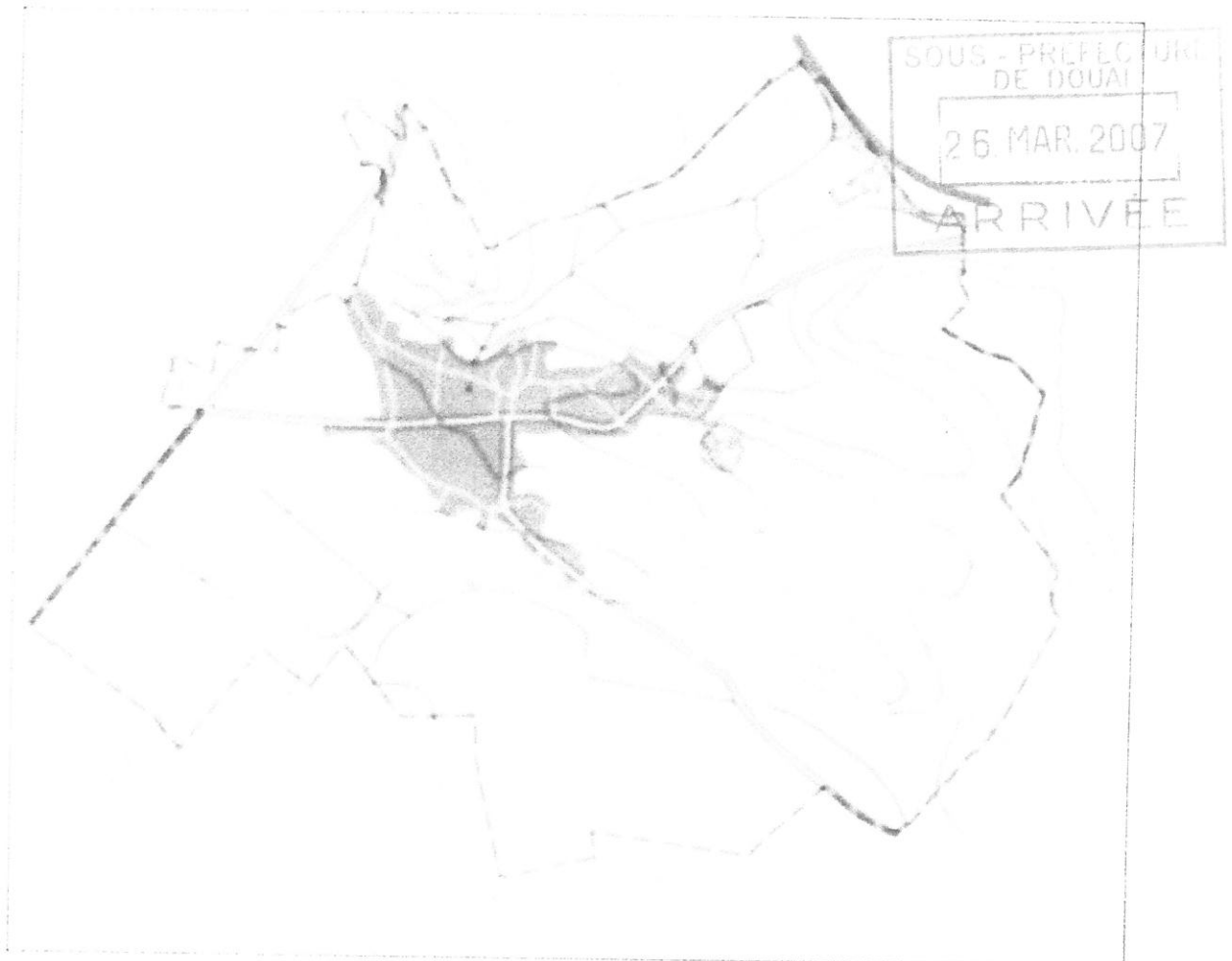


Plan Local d'Urbanisme de la commune d' **ESTRÉES**



Révision APPUI REGLEMENTAIRE

*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 11/10/2006.*

*Le Maire,
D. LAZNY*

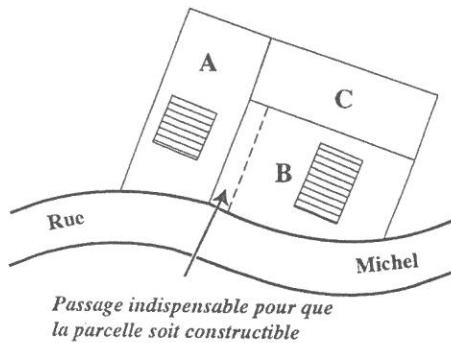
Approuvé le : 22 avril 1983
Mis en révision le : 22 mai 2003
Arrêté le : 03 octobre 2005
Approuvé le : 11 octobre 2006

EAC
Etudes & Cartographie
6/8 rue Léon Trulin
59 800 Lille
Tél : 03 20 51 94 95
Fax : 03 20 51 94 90

ARTICLE 3

- *Il assure le désenclavement des parcelles et la bonne circulation*

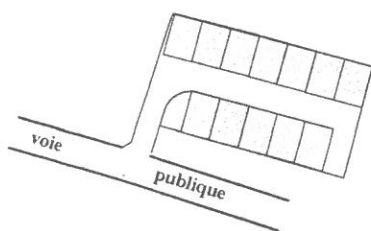
ACCÈS



- *Les parcelles A et B ont un accès direct sur la voie. Le propriétaire de la parcelle C qui est enclavée doit obtenir un passage sur fond voisin (application de l'article 682 du Code Civil)*

Ce passage doit avoir plus de 4 mètres

- *Sorties de garages*



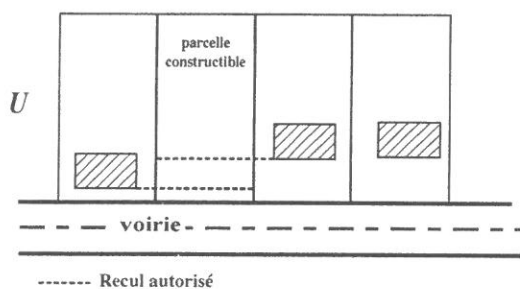
*Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal le 21/10/2006*

*Le Maire,
D'ACZNY*

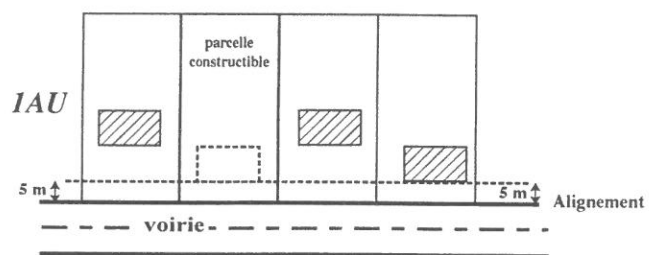
ARTICLE 6

Il définit les modalités d'implantation des constructions en bordures des voies et des autres emprises (canaux, voies ferrées, cours d'eau)

IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT OU AVEC UN RECUIL IDENTIQUE À L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES (U, 1AU)

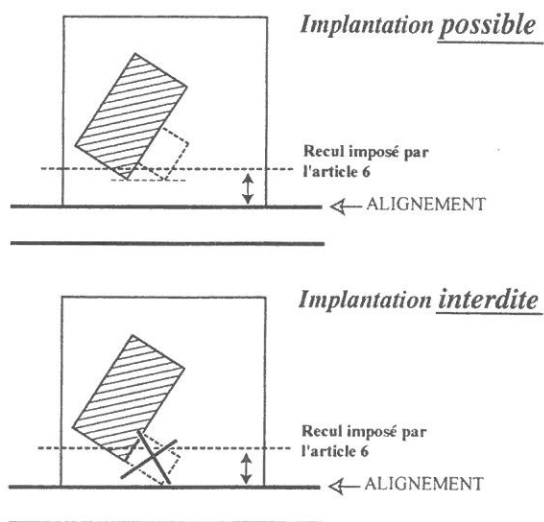
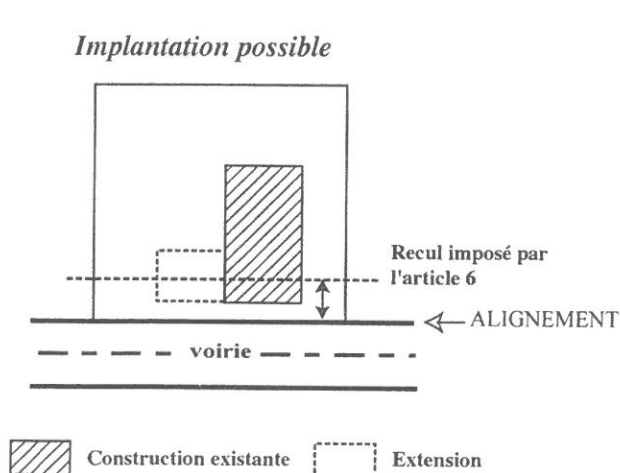


Implantation avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines



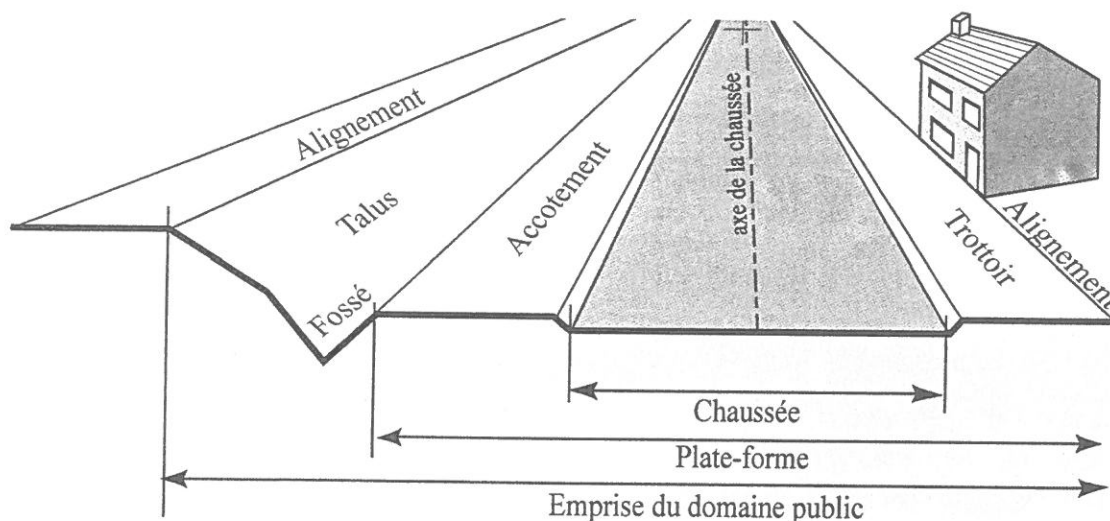
Retrait minimum obligatoire par rapport à l'alignement

L'EXTENSION D'IMMEUBLE EXISTANT PEUT ÊTRE ÉDIFIÉE AVEC UN RECUIL QUI NE POURRA ÊTRE INFÉRIEUR AU RECUIL MINIMUM DU BATIMENT EXISTANT



ARTICLE 6

LIMITE D'EMPRISE ET ALIGNEMENT



- "L'alignement" correspond à la limite du domaine public.

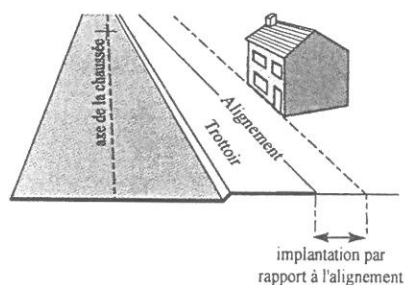
Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement

"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit

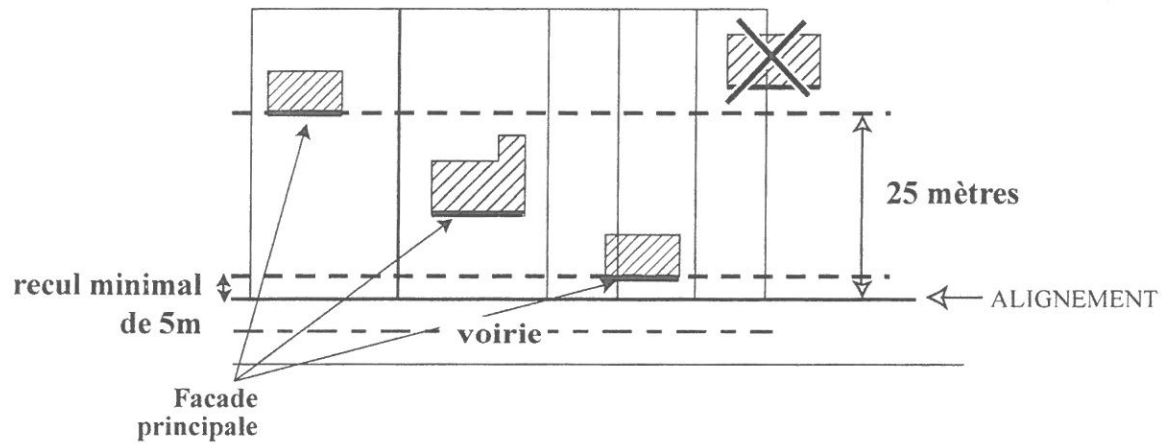
MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION

- *Par rapport à l'alignement*



ARTICLE 6

FACADE PRINCIPALE IMPLANTÉE DANS UNE BANDE DE 25 M A PARTIR DE L'ALIGNEMENT (U et 1AU)



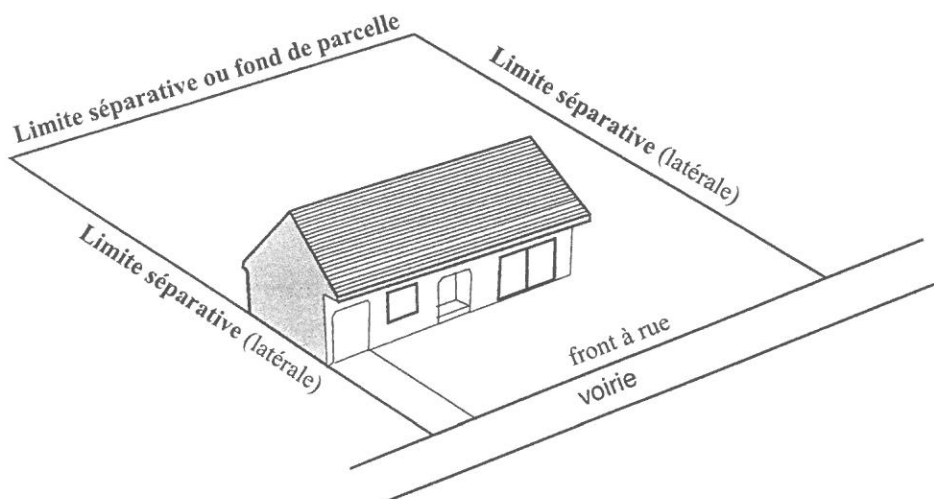
ARTICLE 7

Il définit les modalités d'implantation des constructions par rapport aux différentes limites séparatives

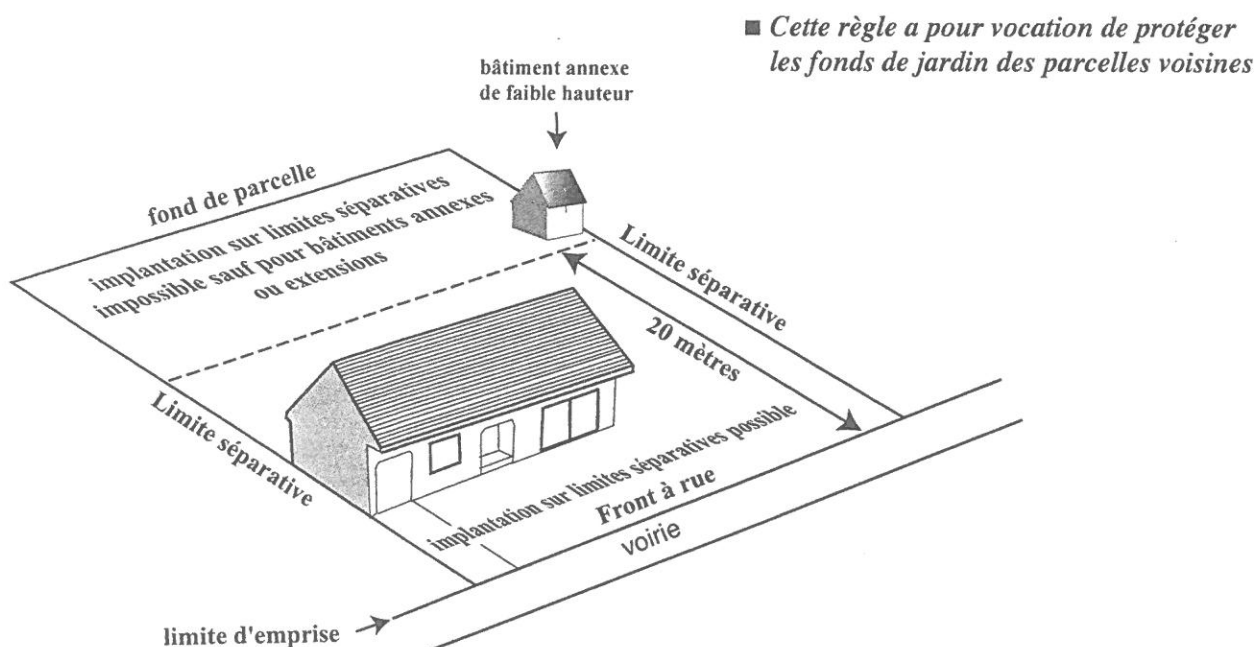
Cet article du règlement est important. il permet :

- de maîtriser le type d'urbanisation (habitat continu ou discontinu)
- de respecter certaines normes d'hygiène (ensoleillement, clarté, dégagement)
- de prévenir certains conflits entre propriétaires

DÉFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES



CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 20 METRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU RECUK IMPOSÉ



ARTICLE 7

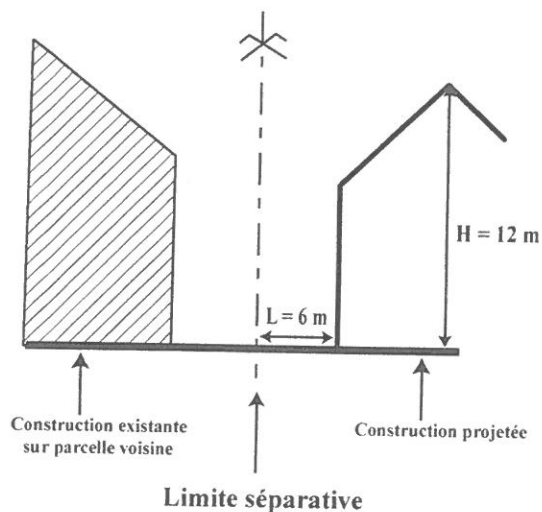
RÈGLES D'ÉLOIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En rendant la hauteur d'une construction tributaire de sa distance d'éloignement des limites séparatives, ces règles préservent la clarté et l'ensoleillement des constructions situées sur les parcelles voisines

L= distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative

H= différence d'altitude entre ces deux points

$$L = \frac{H}{2}$$

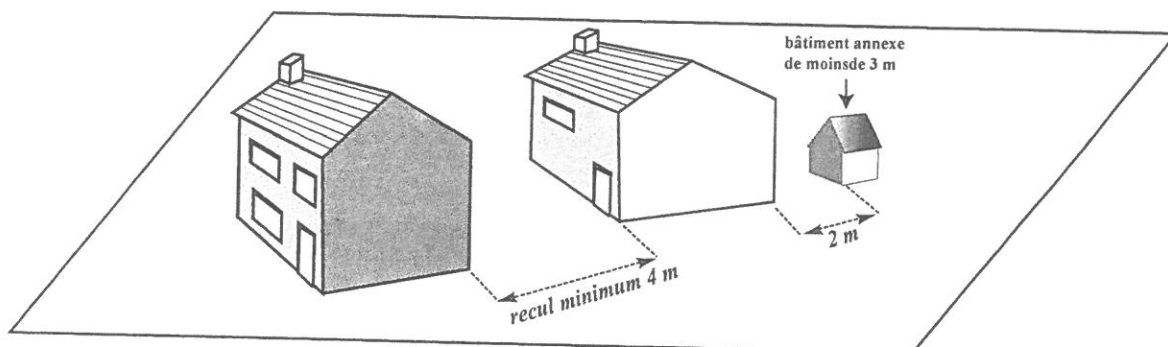


■ Dans ce cas là, la marge d'isolement est égale à 6 mètres

■ Dans tous les cas L ne peut être inférieure à 3 m

ARTICLE 8

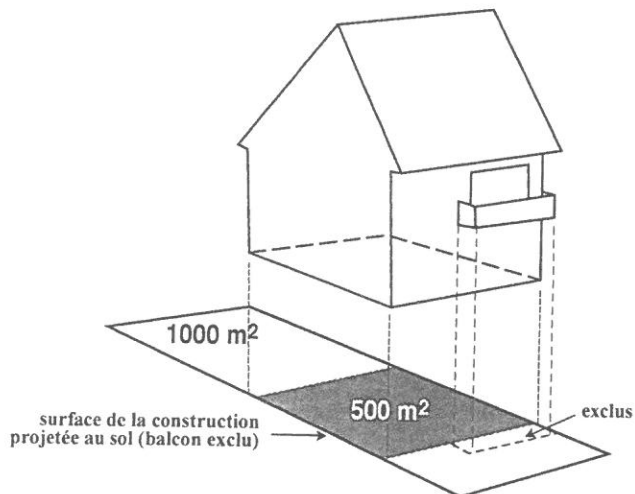
Il fixe les règles d'éloignement entre deux constructions édifiées sur une même parcelle
Le but est d'assurer un entretien facile des marges d'isolement, le passage du matériel de lutte contre l'incendie et une clarté minimale à chaque bâtiment



ARTICLE 9

■ *Il fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain*

Il permet de contrôler en partie la masse volumétrique des bâtiments, assure un certain type d'urbanisation plus ou moins aéré et permet de réserver des espaces libres pour des aménagements spécifiques (espaces verts, parking)



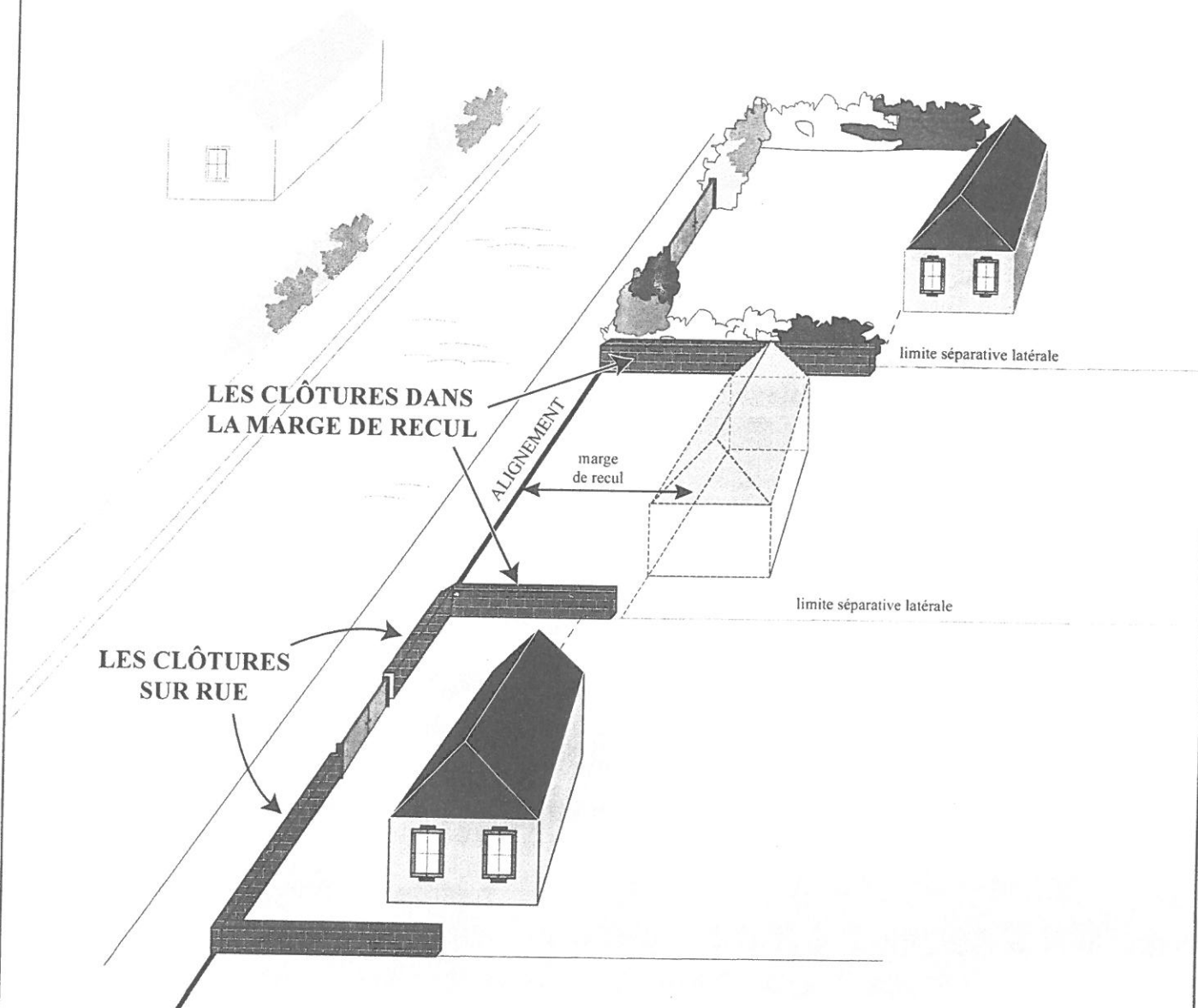
■ *Avec un coefficient d'emprise au sol de 50 % la surface construite au sol ne pourra pas dépasser 500 m² pour un terrain de 1000 m²*

Le coefficient d'emprise au sol n'influe pas sur la hauteur du bâtiment

Il s'applique aux garages et aux annexes

ARTICLE 11

LES CLÔTURES SUR RUE ET DANS LA MARGE DE REcul



Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées soit :

-de grilles ;

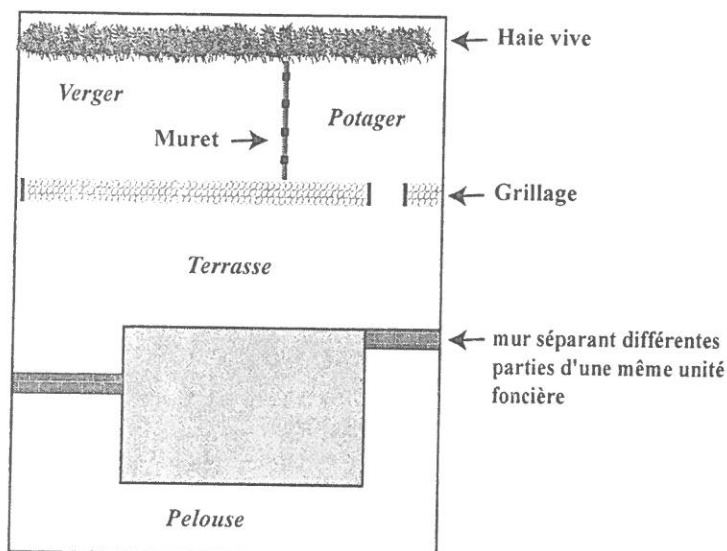
-d'un mur bahut édifié en matériaux identiques à ceux de la constructions principale d'une hauteur de 80 cm maximum surmontés ou non de grilles d'une hauteur maximale de 2 mètres ;

-de grillages d'une hauteur maximale de 2 mètres confortés de haies vives.

ARTICLE 11

LES CLÔTURES

"Chacun a le droit de clore son héritage" (Art. 647 du Code Civil)



Ouvrage ne constituant pas une clôture

- La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés

Elle recouvre les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôture mobiles)

Ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière (espace habitation -espace cultivé)

En revanche un ouvrage séparant deux parcelles d'une même unité foncière (même propriétaire) mais qui sont louées à des personnes distinctes constitue une clôture au sens du Code.

La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies-vives et les fossés

DÉCLARATION DE CLÔTURE

Déclaration préalable à l'autorité compétente pour l'édification d'une clôture dans une commune dotée d'un PLU et dans celles figurant sur une liste dressée par l'autorité administrative ou dans les espaces naturels sensibles.

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux (clôture faisant obstacle au libre accès à la mer, interrompant un itinéraire de randonnée, fermant un passage placé sous servitude de halage ou de marche-pied).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration idem pour les clôtures de chantier

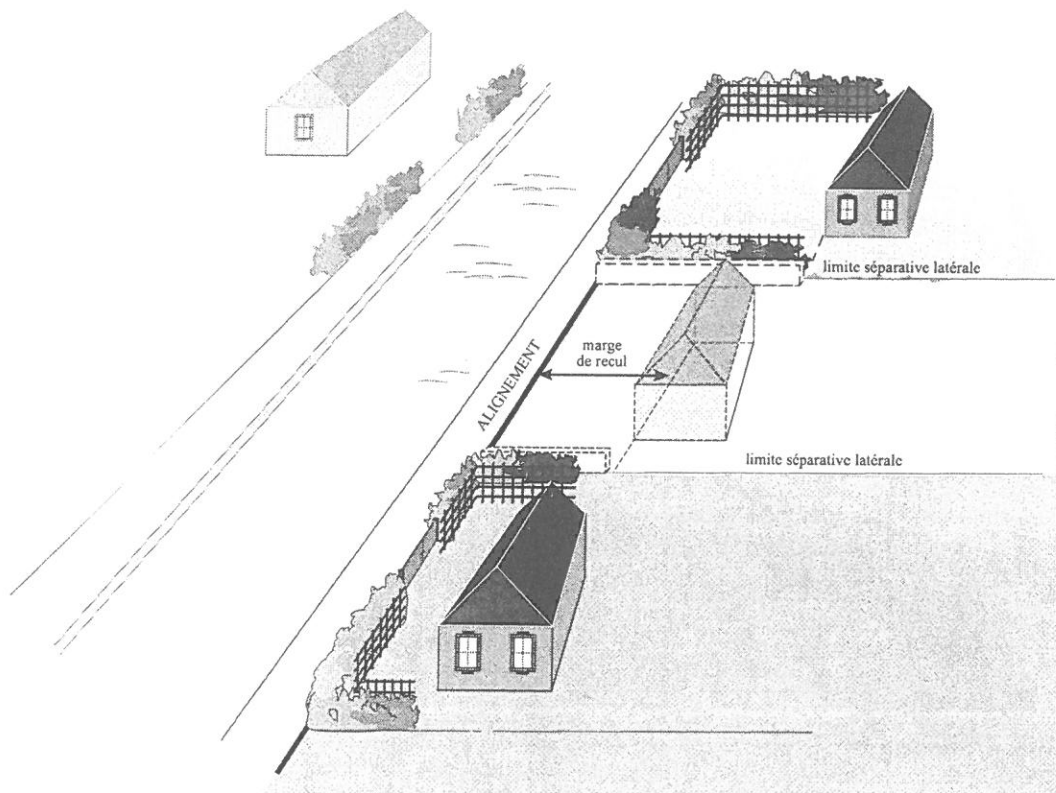
Les murs autres que de clôture dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, quelle que soit leur longueur sont exclus du permis de construire (murs de soutènement, murs coupe-vents ou murs écrans)

Si le mur dépasse deux mètres, il sera soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire.

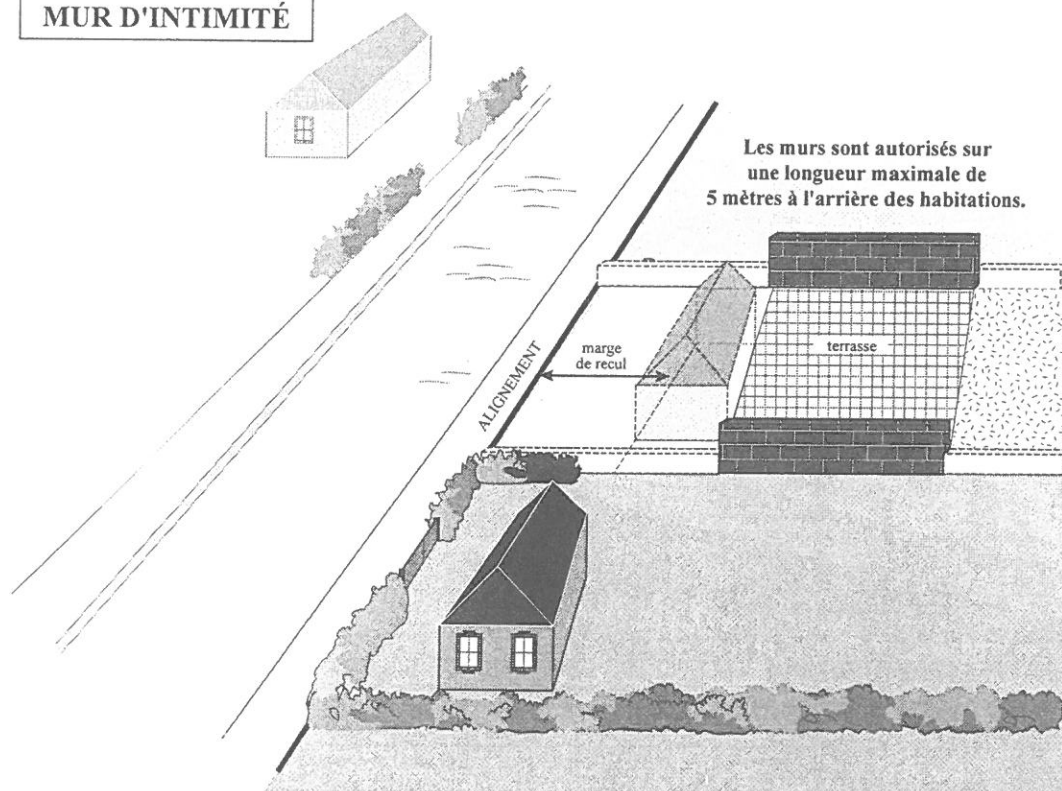
Lorsque la clôture fait partie intégrante d'une opération de construction elle-même soumise à autorisation au titre du code de l'urbanisme, la décision sur le projet de clôture est absorbée par l'autorisation délivrée à titre principal.

ARTICLE 11

LES CLÔTURES CONFORTÉES DE HAIES VIVES

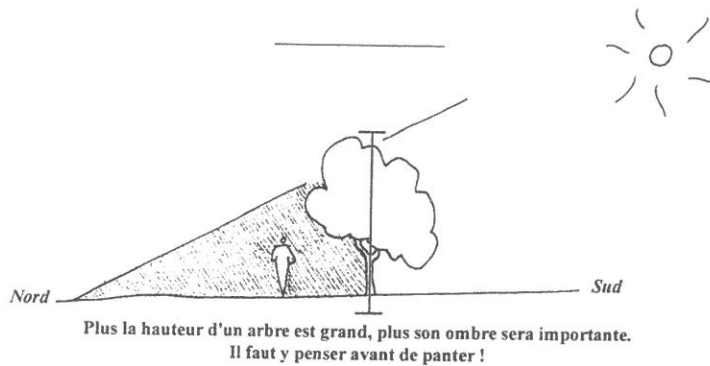
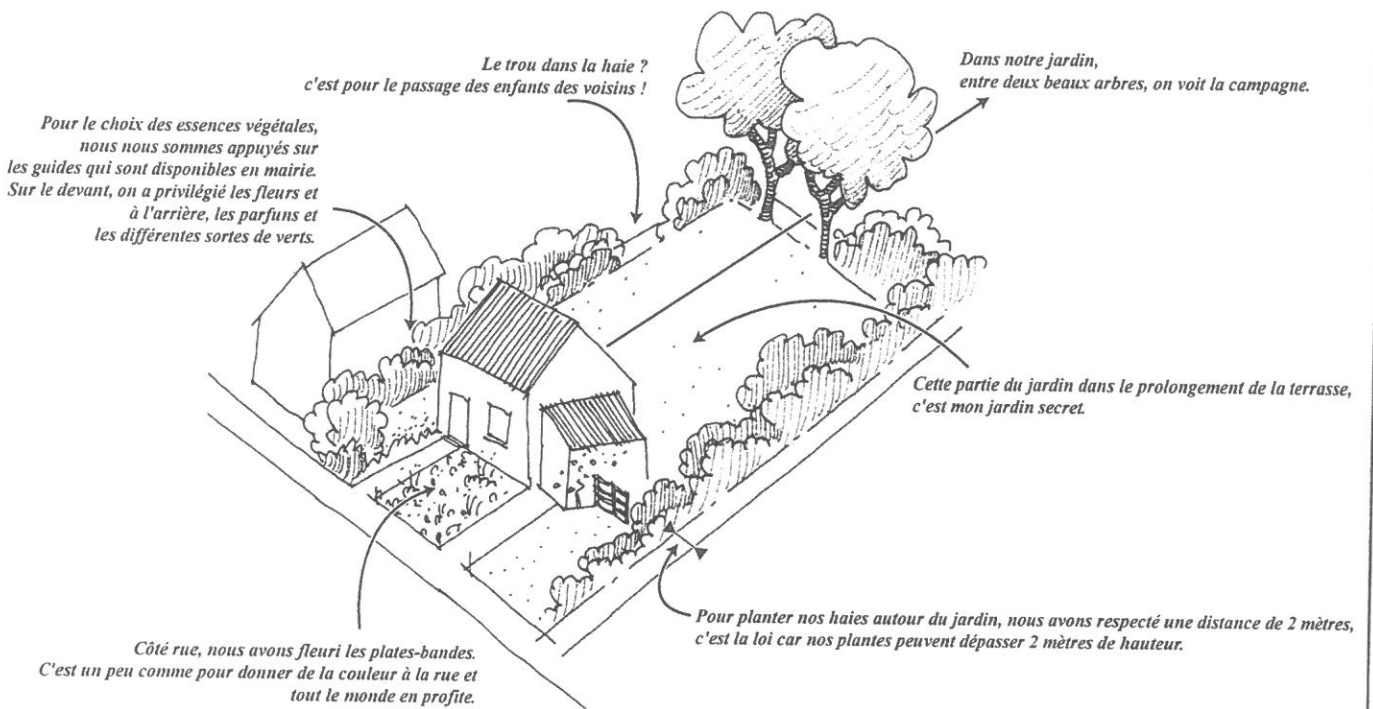


MUR D'INTIMITÉ



ARTICLE 13

mon jardin comme les autres !



Une cèpe est un arbre que l'on recèpe tous les 7 à 15 ans au ras du sol.
De nombreuses branches repartent et permettent d'obtenir une belle densité de feuillages près du sol.

