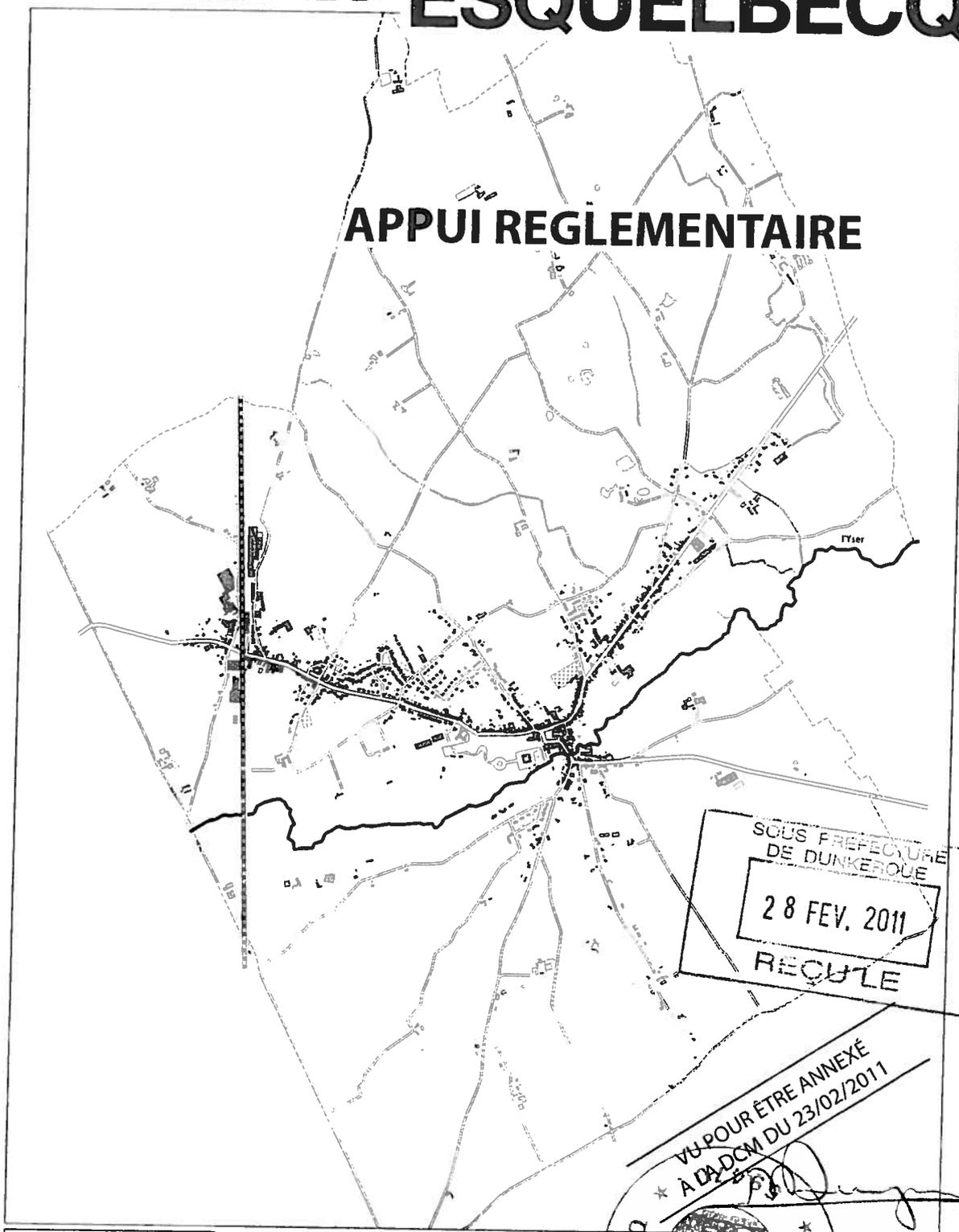


Révision DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D' **ESQUELBECQ**

APPUI REGLEMENTAIRE



SOUS PREFECTURE
DE DUNKERQUE
28 FEV. 2011
RECUTE

VU POUR ETRE ANNEXE
A DADCM DU 23/02/2011

[Signature]

ESQUELBECQ * MAIRIE DESOUBLER *
Mairie des Oubliers

EAC
Etudes & Cartographie
6/8 rue Léon Trulin
59 000 Lille
Tél : 03 20 51 94 95
Fax : 03 20 51 94 90

Révision prescrite le : 28 Décembre 1994

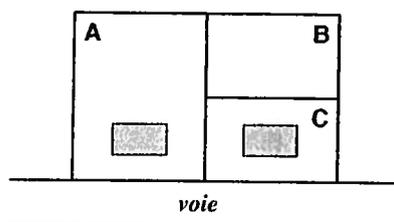
Révision arrêtée le : 15 Avril 2010

Révision approuvée le : 23 Février 2011

EXPLICATION DE L'ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

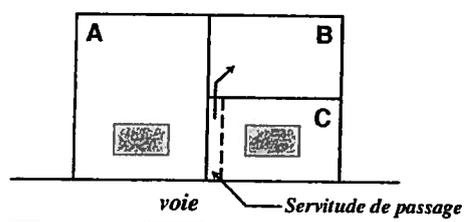
Cas n°1

*Les parcelles A et C sont constructibles car elles disposent d'un accès sur la voie.
La parcelle B est inconstructible car elle est enclavée*



Cas n°2

*Si la parcelle B dispose d'une servitude de passage sur la parcelle C,
la parcelle B a par conséquent un accès sur la voie.
Elle devient donc constructible, sous réserve des règles du PLU et notamment l'article 6.*



LES ARBRES FEUILLUS DU PAYS

Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est déconseillée

FEUILLUS CHAMPETRES

Aulne glutineux	Merisier
Bouleau	Noisetier
Charme	Noyer
Chêne pédonculé	Peuplier tremble
Erable sycomore	Saule Blanc
Erable Champêtre	Saule Marsault
Frêne élevé	Saule Osier
Hêtre	Tilleul
Houx	

FEUILLUS ORNEMENTAUX

Alisier Blanc
Cytise
Frêne à Fleurs
Erable Plane
Marronnier
Noyers
Platane
Robinier Acacia
Sorbier Torminal

POUR PLANTER UNE HAIE***Pensons aux oiseaux!***

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle ils trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

exemples de combinaisons possibles:

NON PERSISTANTS: Charme + Cornouiller Sanguin+ Noisetier+ Prunellier+ Saule Marsault+ Eglantier+ Sorbier Torminal

Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

PERSISTANTS: Troene commun+ Viorne Lantane+ Houx+ Genévrier.

Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie!

ARTICLE 13

Liste d'essences locales pouvant être recommandées dans le cadre du règlement du Plan Local d'Urbanisme

Arbres et arbustes caducs :

- Aubépine (*Crataegus monogyna* et *Crataegus laevigata*)(soumise à autorisation)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resistens*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudacacia*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Arbres et arbustes marcescents :

(végétal dont les feuilles se flétrissent sans tomber)

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)

Arbustes persistants et semi-persistants :

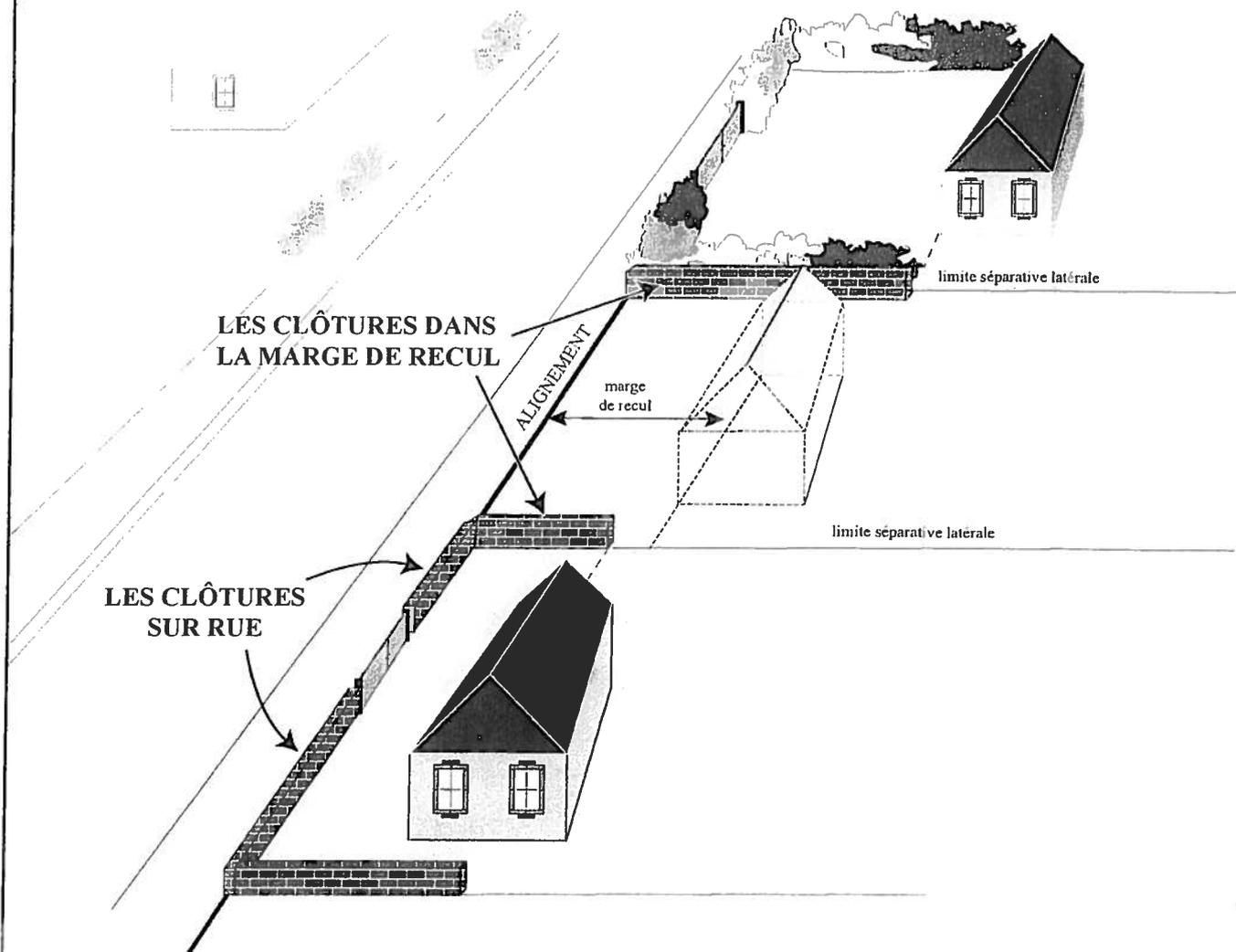
- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)

Plantes grimpantes :

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Hortensia grimpante (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)

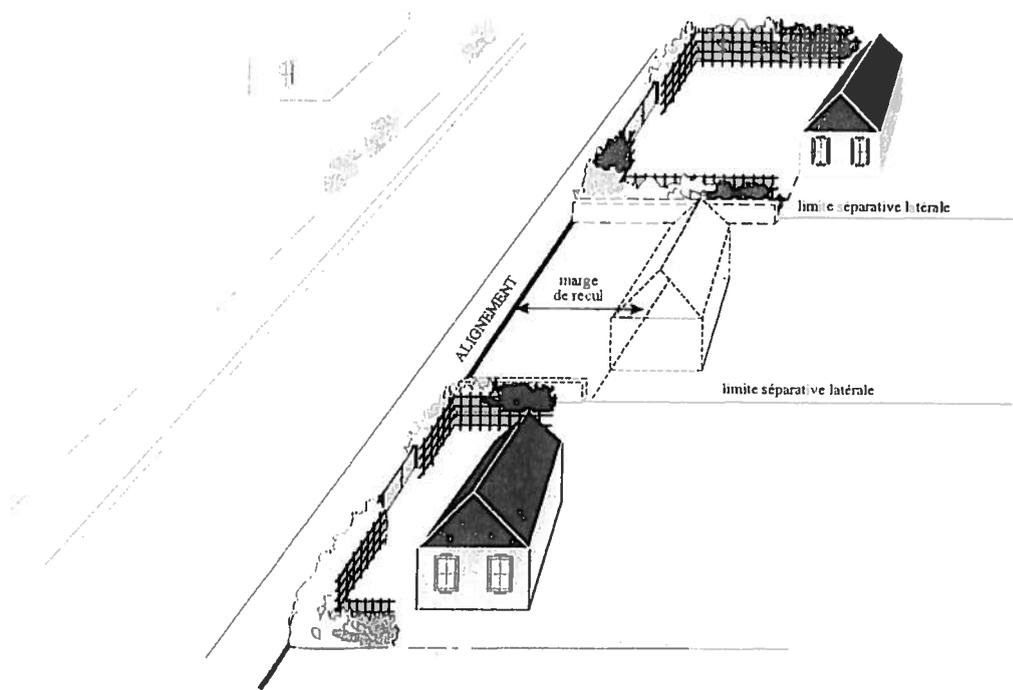
ARTICLE 11 : aspect extérieur des constructions et abords

LES CLÔTURES SUR RUE ET DANS LA MARGE DE REcul

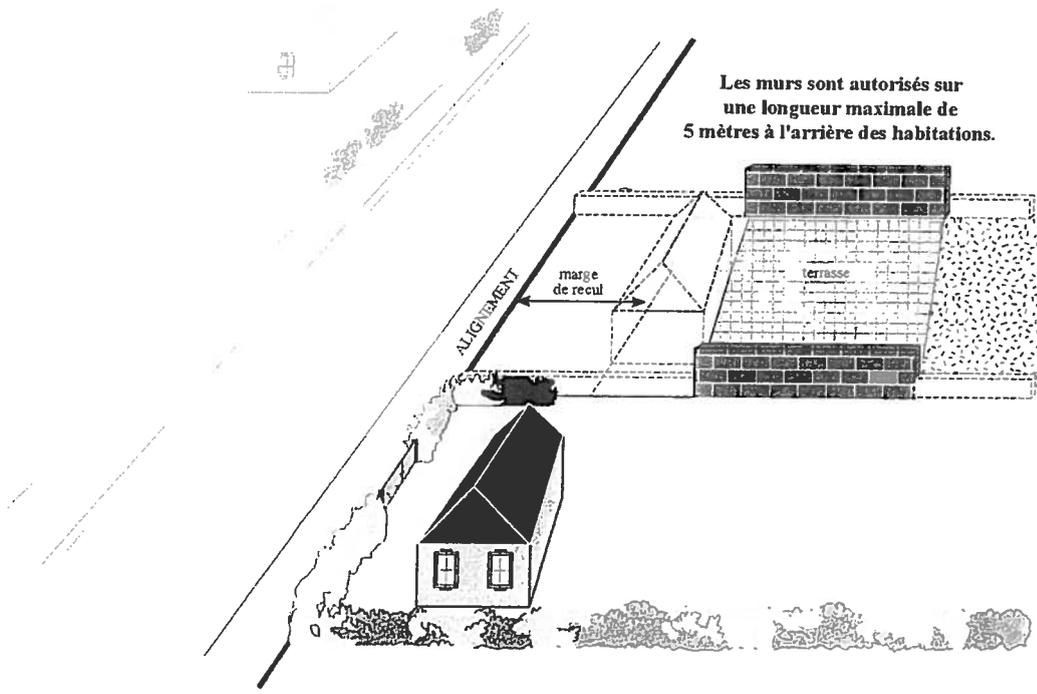


ARTICLE 11

LES CLÔTURES CONFORTÉES DE HAIES VIVES



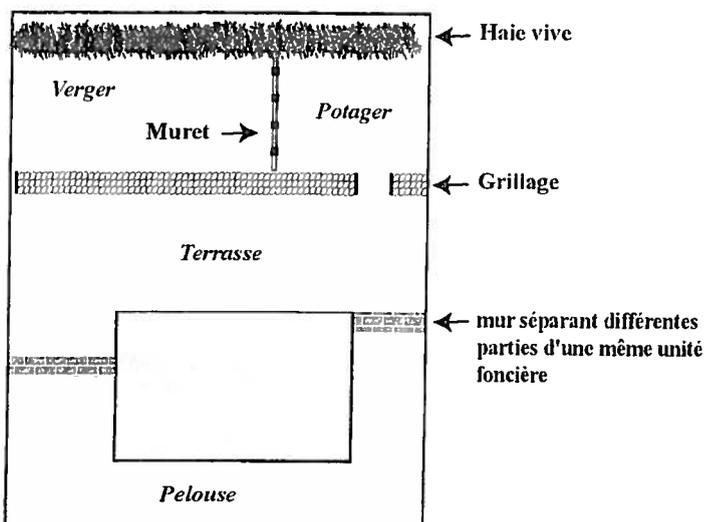
MUR D'INTIMITÉ



ARTICLE 11 : aspect extérieur des constructions et abords

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 10 : hauteur maximale des constructions

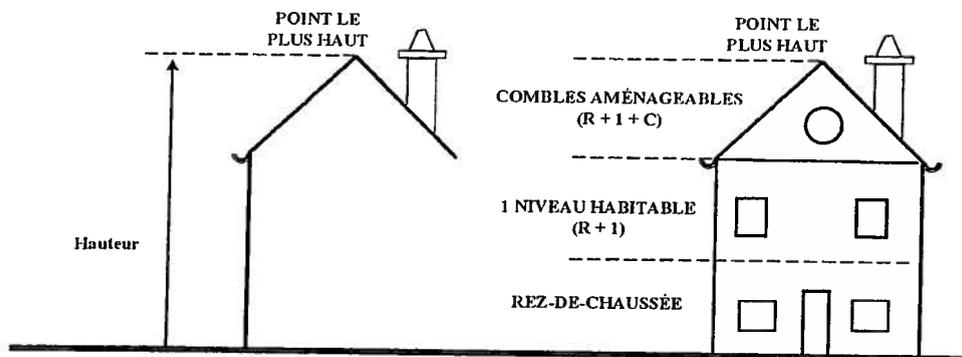
L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

L'article 10 réglemente directement la hauteur des constructions en introduisant deux notions :

- la hauteur absolue qui répond à des préoccupations d'ordre esthétique
- la hauteur relative qui répond à des soucis d'hygiène et de clarté

HAUTEUR ABSOLUE

*Elle se mesure au point le plus haut (hors souches de cheminées, antennes...)
ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.*



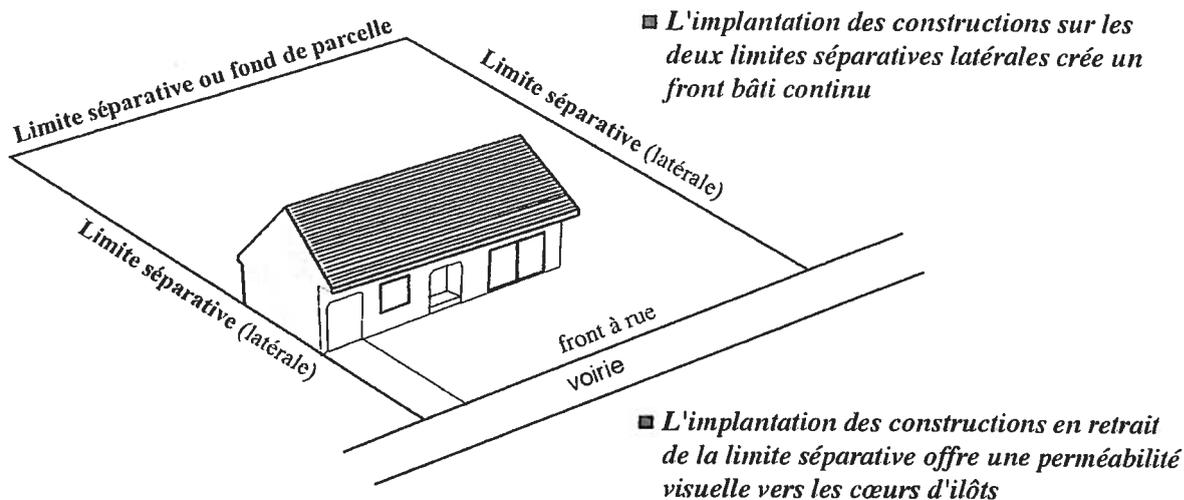
ARTICLE 7

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

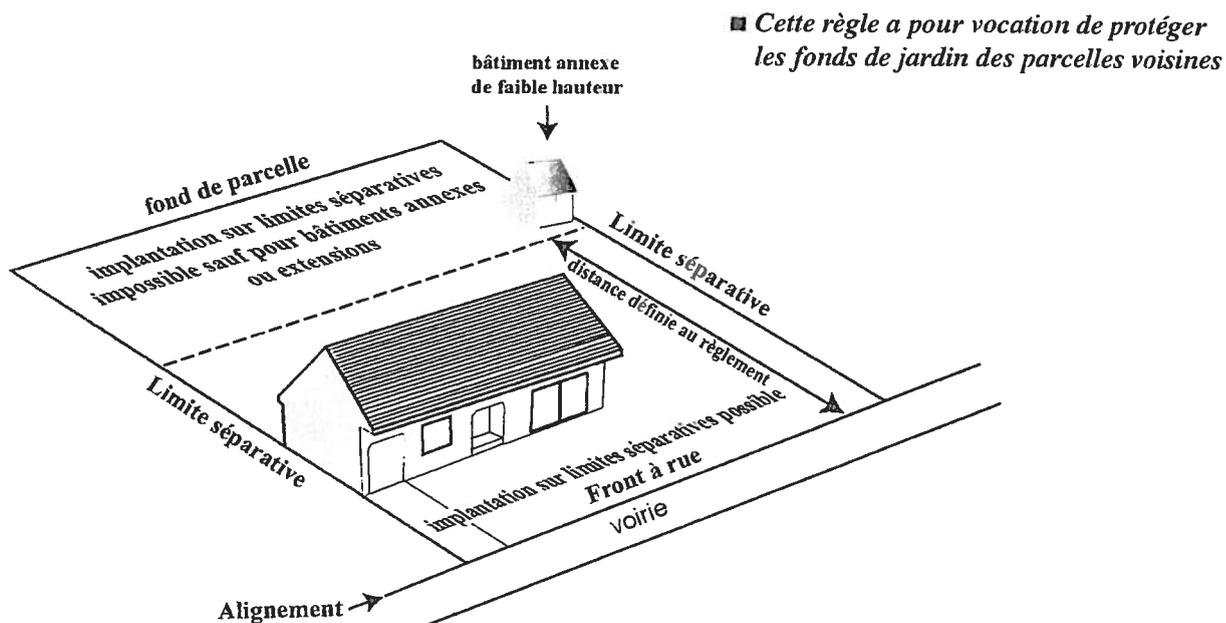
Cet article du règlement est important. il permet :

- 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 15 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU REcul IMPOSÉ

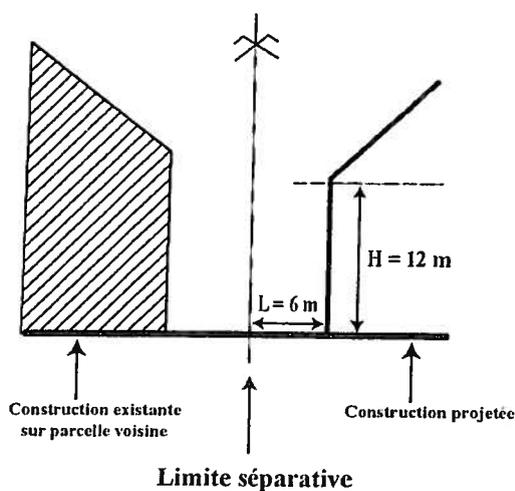


ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

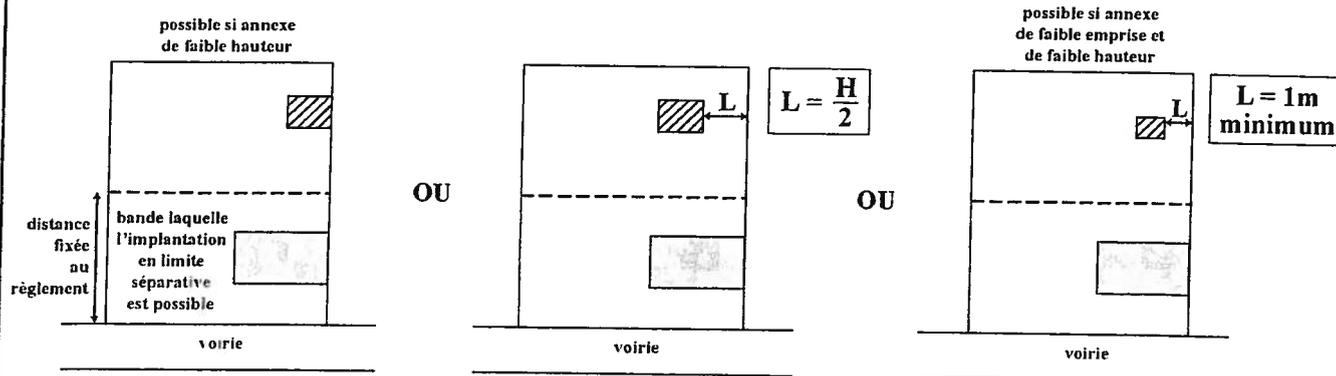
$$L = \frac{H}{2}$$



■ 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

RÈGLE D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN FOND DE PARCELLE



Cette règle vise à protéger les jardins voisins en empêchant l'implantation en limite séparative d'annexe de grande hauteur. Elle permet de plus de préserver les haies et l'attrait du jardin en permettant aux petites annexes (type abris de jardin) de s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul d'un mètre minimum, ce recul pouvant être inférieur à $\frac{H}{2}$

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

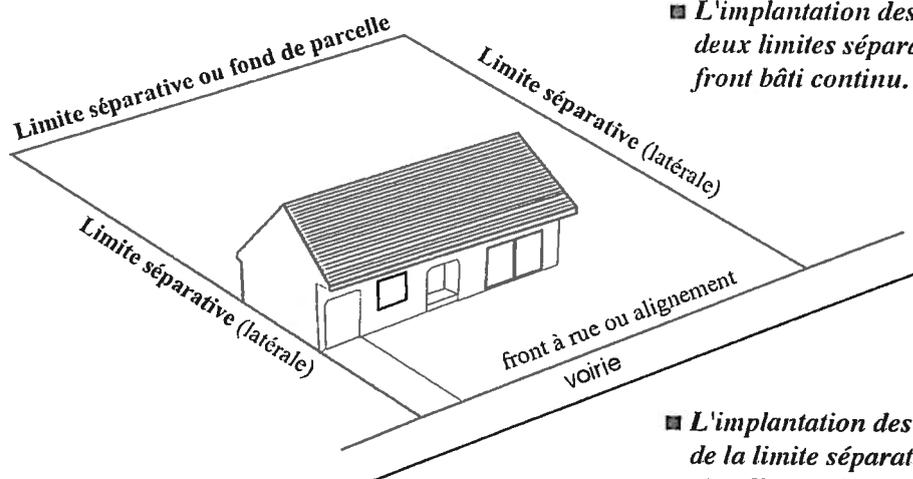
OBJECTIFS ET FINALITÉS DE L'ARTICLE

Par modalités d'implantation des constructions en limites séparatives autres que le domaine public (canaux, voies ferrées, cours d'eau) :

- définir un front urbain, une perspective de rue (habitat continu ou discontinu)
- assurer la pénétration de la lumière

Cet article permet également de prévenir certains conflits entre propriétaires

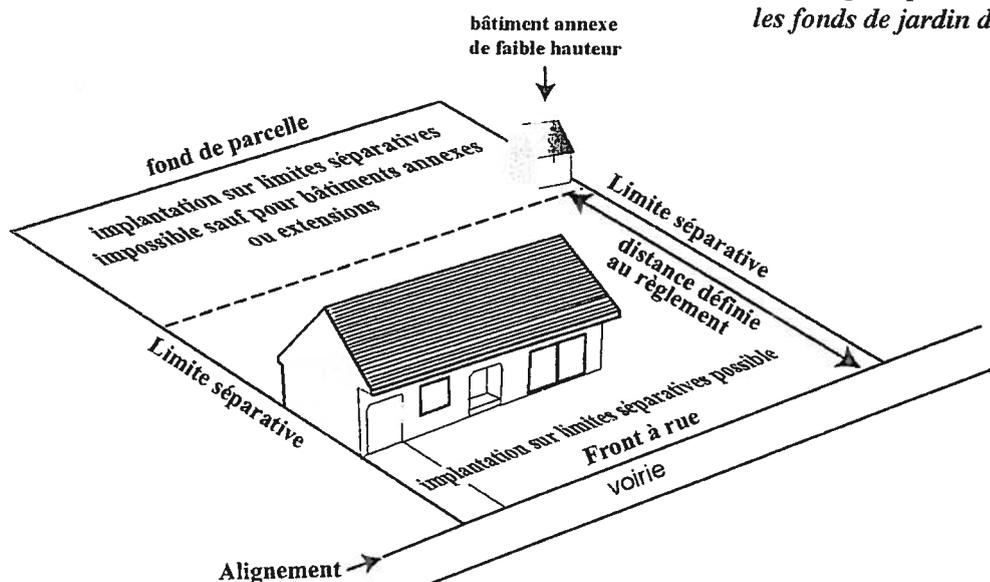
DÉFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES



■ L'implantation des constructions sur les deux limites séparatives latérales crée un front bâti continu.

■ L'implantation des constructions en retrait de la limite séparative offre une perméabilité visuelle vers les cœurs d'îlots

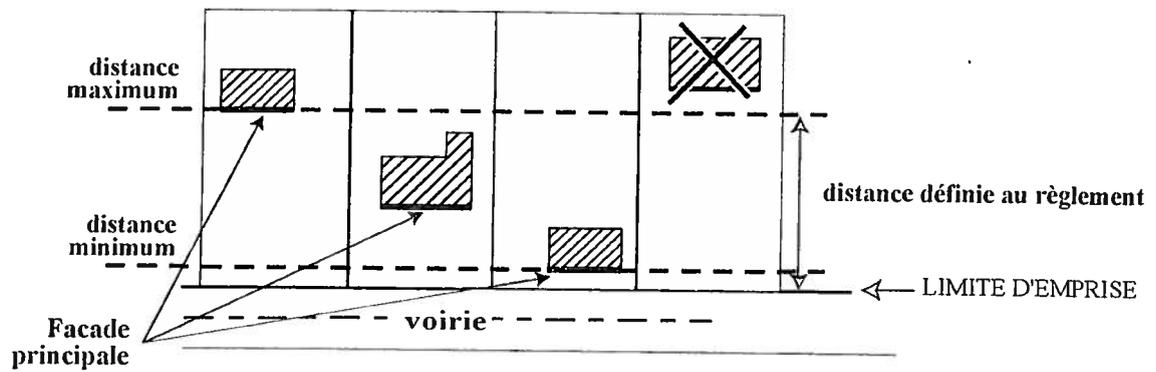
CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE COMPTÉE : PARTIR DE L'ALIGNEMENT DE LA VOIE OU DU REcul IMPOSÉ



■ Cette règle a pour vocation de protéger les fonds de jardin des parcelles voisines

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

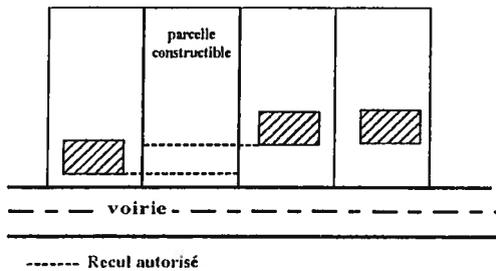
FACADE PRINCIPALE IMPLANTÉE DANS UNE BANDE CALCULÉE PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DE LA VOIE



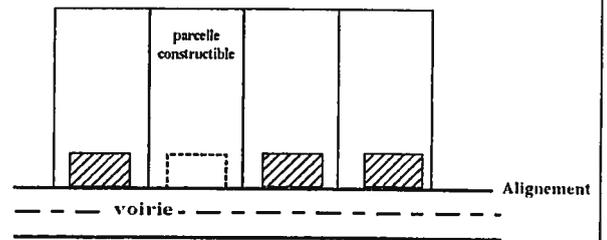
ARTICLE 6

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

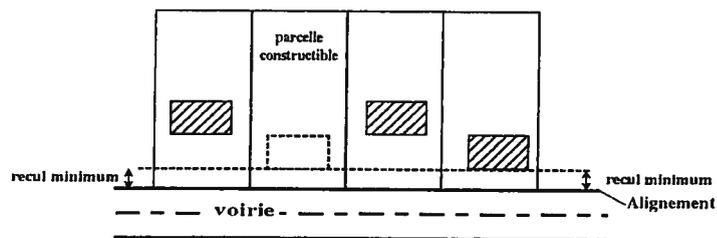
IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT OU AVEC UN REcul IDENTIQUE A L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES (UA, UB, UC)



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



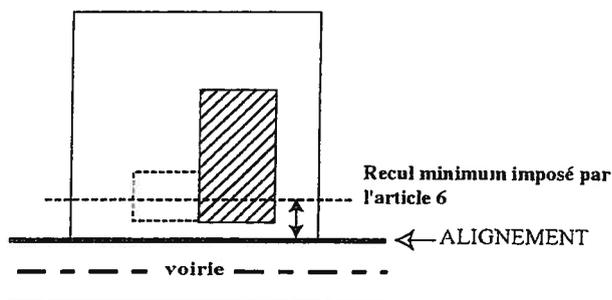
Implantation à l'alignement



Retrait minimum obligatoire par rapport à l'alignement

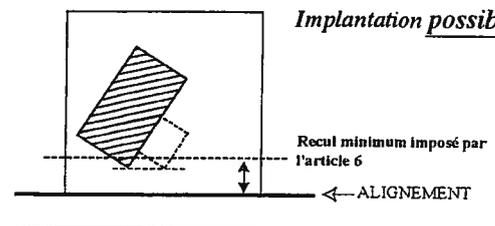
L'EXTENSION D'IMMEUBLE EXISTANT PEUT ÊTRE ÉDIFIÉE AVEC UN REcul QUI NE POURRA ÊTRE INFÉRIEUR AU REcul MINIMUM DU BATIMENT EXISTANT

Implantation possible

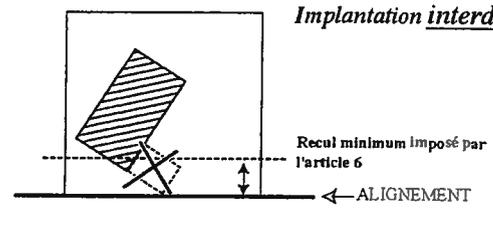


Construction existante Extension

Implantation possible

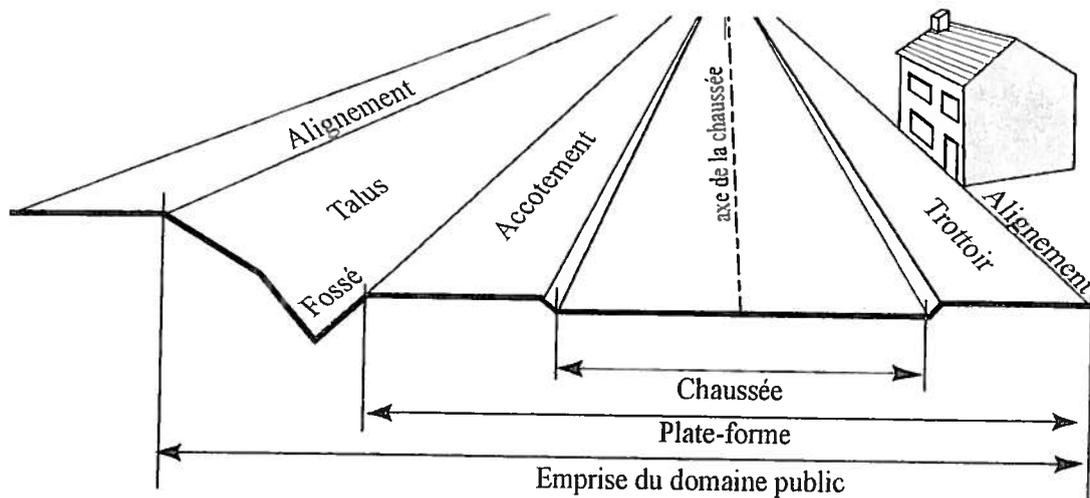


Implantation interdite



ARTICLE 6

LIMITE D'EMPRISE ET ALIGNEMENT



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

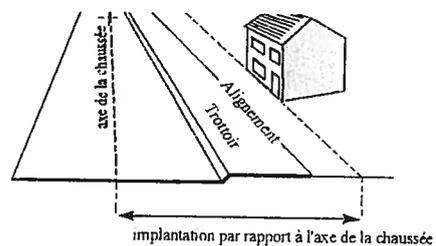
Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)

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

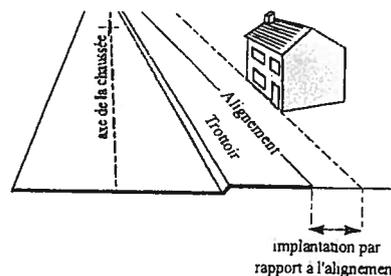
"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit

MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION

- Par rapport à l'axe de la chaussée



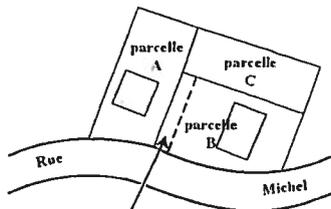
- Par rapport à l'alignement



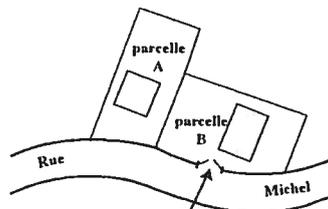
ARTICLE 3

■ Il assure le désenclavement des parcelles et la bonne circulation

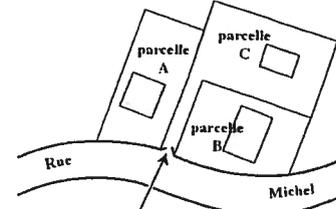
ACCÈS



Servitude de passage indispensable pour que la parcelle soit constructible (application de l'article 682 du Code Civil)



Accès de la parcelle B : portail d'entrée



Accès de la parcelle C

VOIRIE

