

COMMUNE DE LES RUES DES VIGNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 9 : APPUI REGLEMENTAIRE

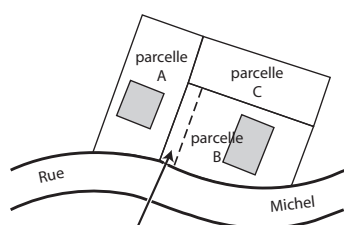
Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 23 juillet 2018

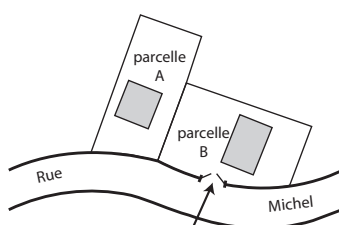
ARTICLE 3

■ Il assure le désenclavement des parcelles et la bonne circulation

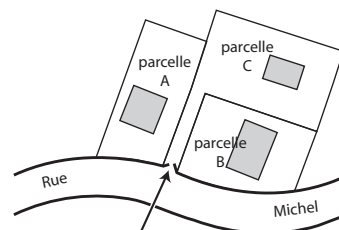
ACCÈS



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

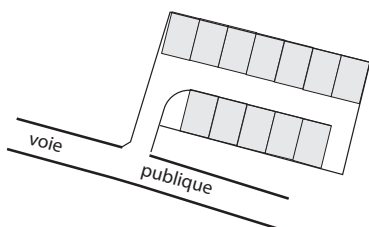


Accès de la parcelle B : portail d'entrée

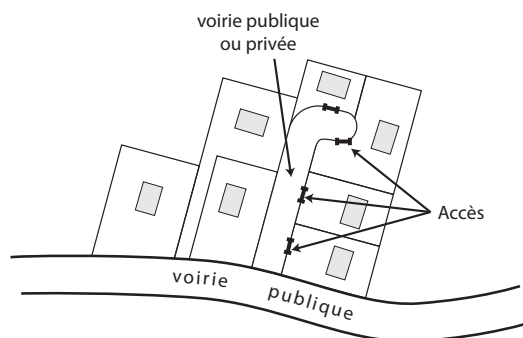


Accès de la parcelle C

■ Sorties de garages



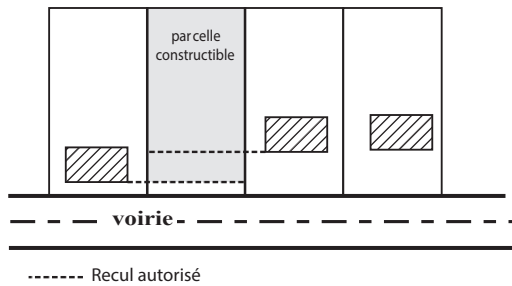
■ Voirie



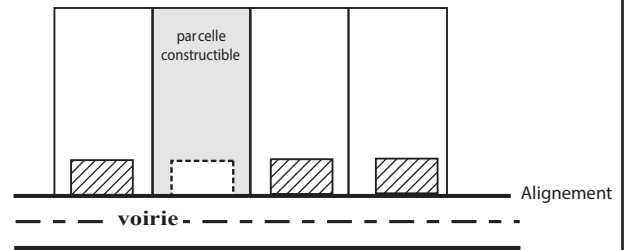
ARTICLE 6

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

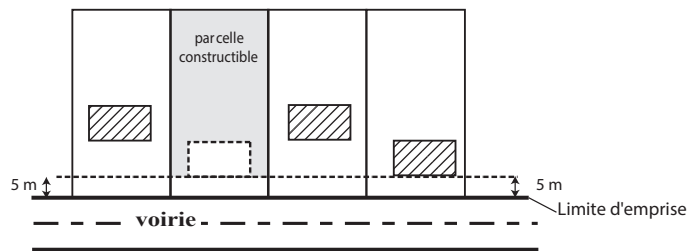
IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT OU AVEC UN REcul IDENTIQUE À L'UNE DES DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES (UA, UB, UC)



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

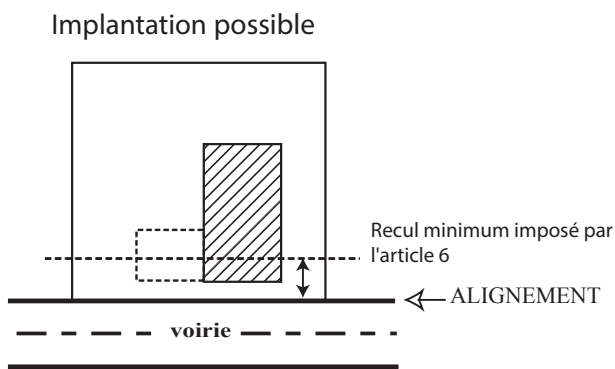


Implantation à l'alignement de la voie publique ou privée, existante ou à créer

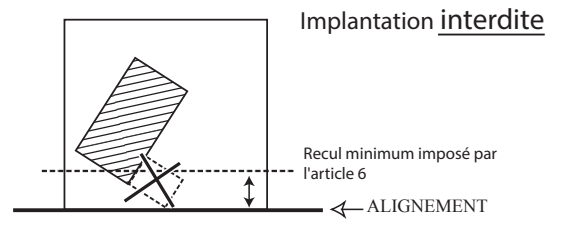
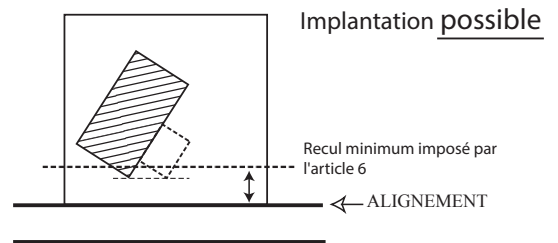


Retrait minimum obligatoire par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée, existante ou à créer

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

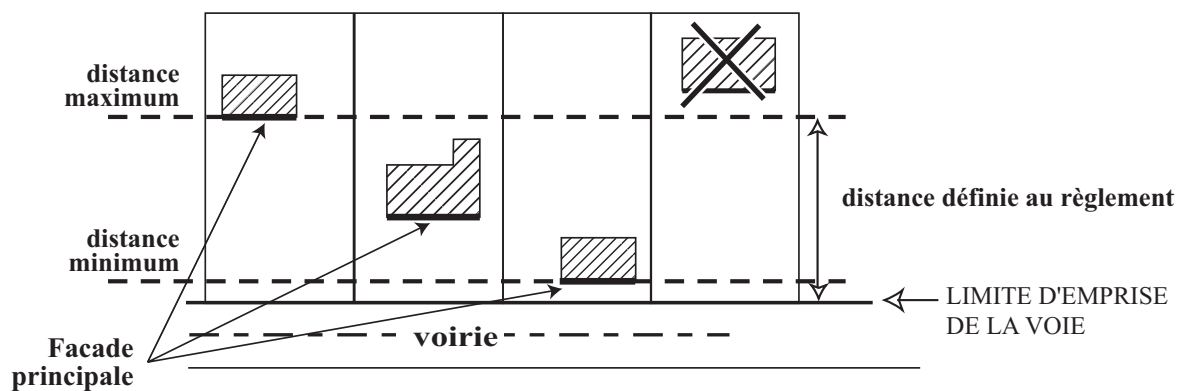


Construction existante Extension



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

FACADE PRINCIPALE IMPLANTÉE DANS UNE BANDE CALCULÉE PAR RAPPORT À LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE, EXISTANTE OU À CRÉER



ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

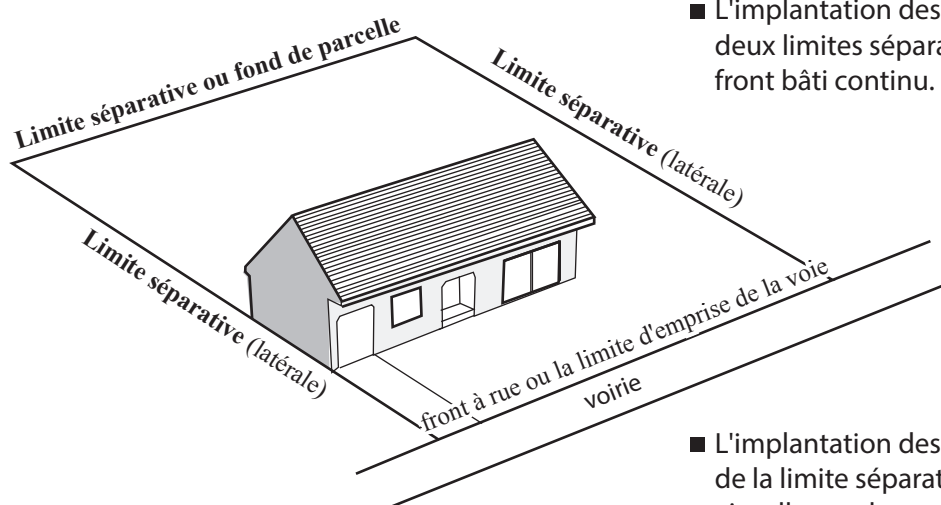
OBJECTIFS ET FINALITÉS DE L'ARTICLE

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

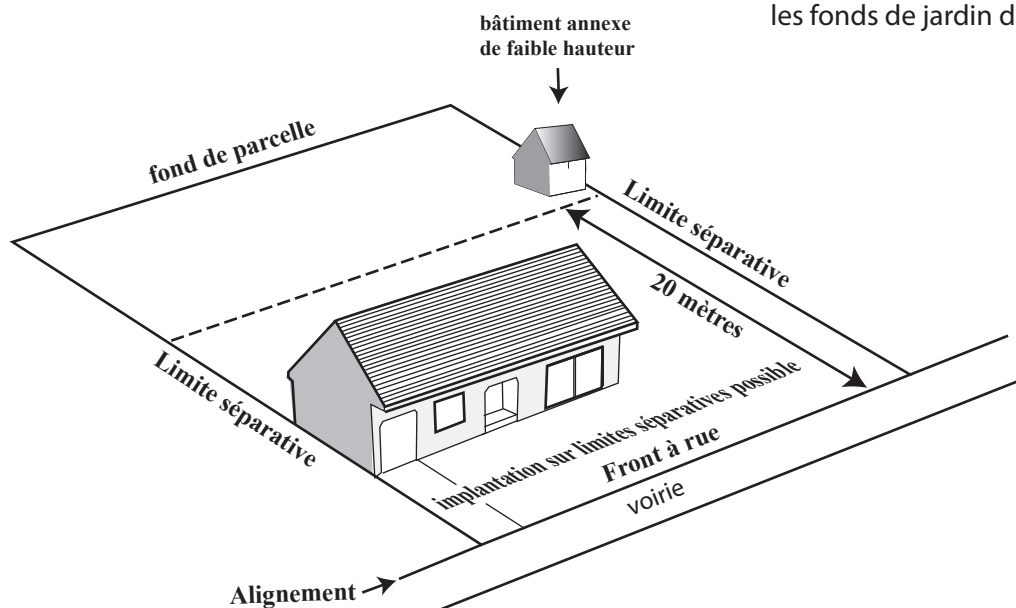
DÉFINITION DES LIMITES SEPARATIVES



- 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'ilôts

CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LIMITES SEPARATIVES DANS UNE BANDE COMPTÉE :



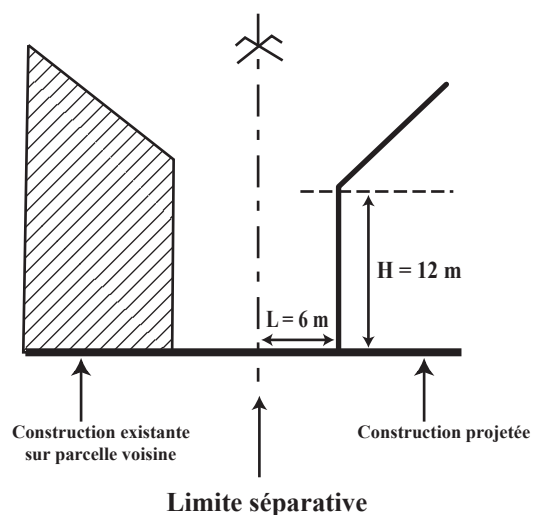
- Cette règle a pour vocation de protéger les fonds de jardin des parcelles voisines

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

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

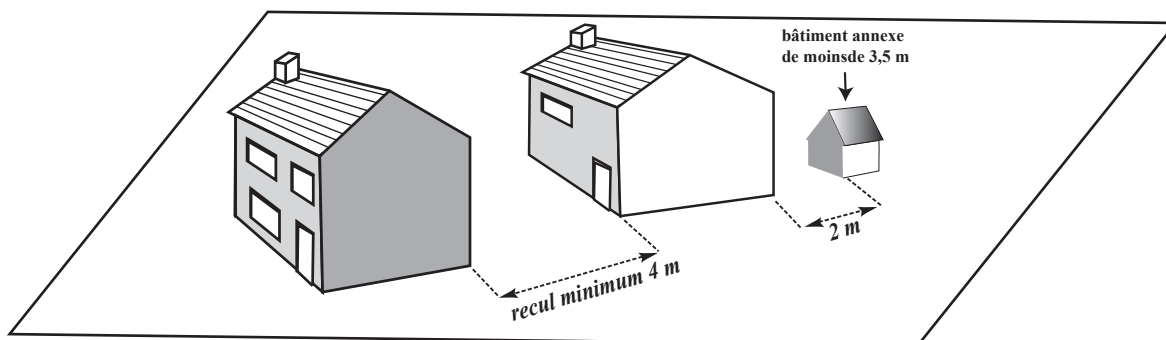


■ Dans ce cas là, la marge d'isolement est égale à 6 mètres

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

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



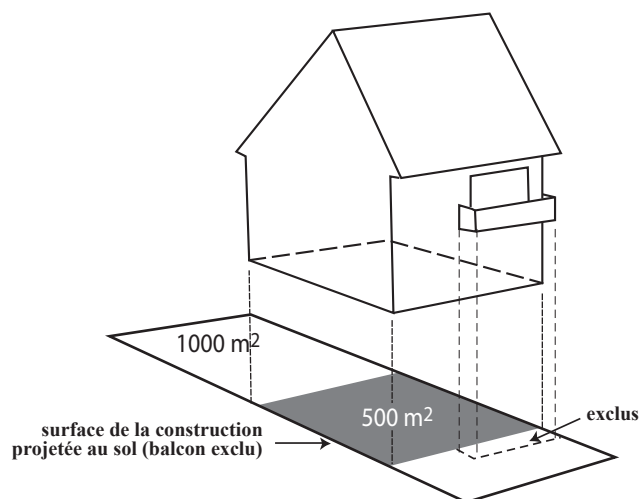
Dans ce cas :

la distance minimum entre les deux bâtiments doit être au minimum de 4m, elle est ramenée à 2m lorsqu'il s'agit de bâtiment annexe dont la hauteur au faitage est inférieure à 3,5m.

ARTICLE 9 : emprise au sol des constructions

- 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 10 : hauteur maximale des constructions

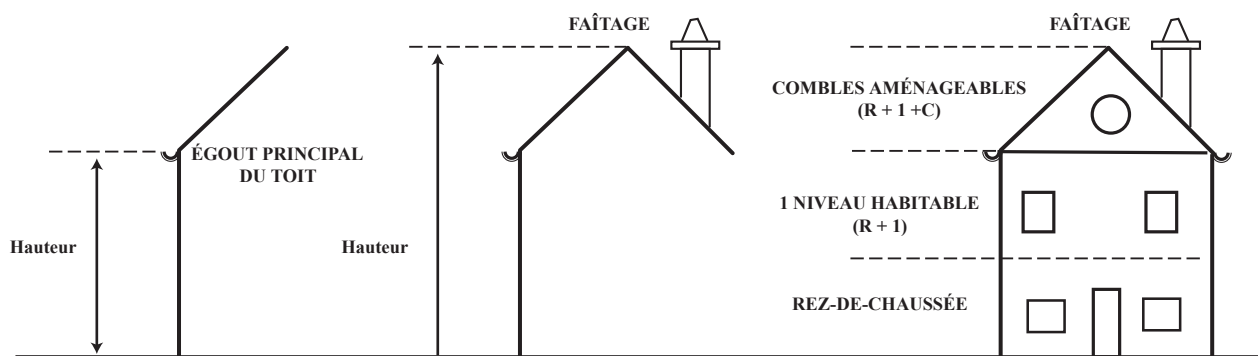
L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

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 à l'égout principal du toit, au faîtage ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.

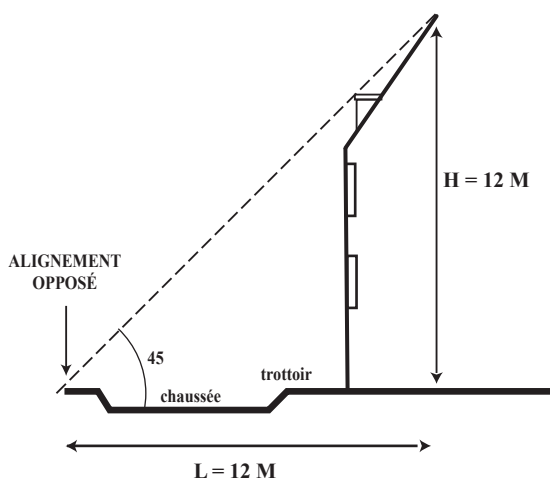


HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AU VOIES

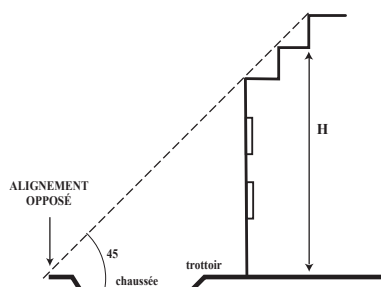
$$H = L$$

H : hauteur

L : distance par rapport à l'alignement opposé de la voie



- La hauteur (H) considérée est la partie la plus haute du bâtiment
- La distance (L) est calculée par rapport à l'alignement opposé. Lorsqu'un retrait supplémentaire est imposé pour les constructions (art.6), la limite de ce retrait se substitue à l'alignement pour le calcul de L.

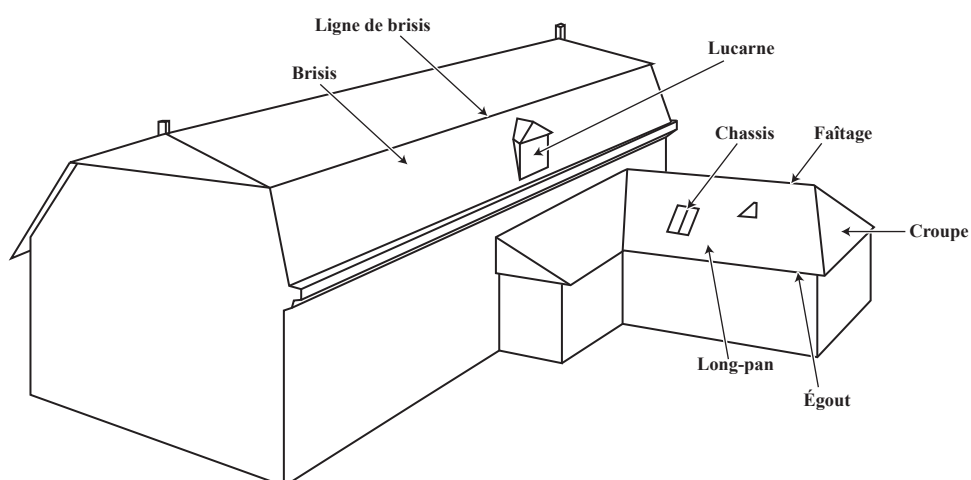


- Cette formule permet d'inscrire dans l'enveloppe constructible plusieurs étages en retrait

ARTICLE 11

- L'article 11 régleme l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords. Il régleme principalement :
- la forme de la construction : façade, toiture, ouverture...
 - l'aspect des matériaux et des couleurs
 - les clôtures

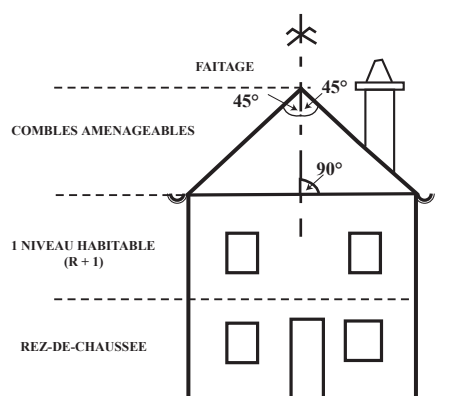
Définition de quelques termes architecturaux



La toiture

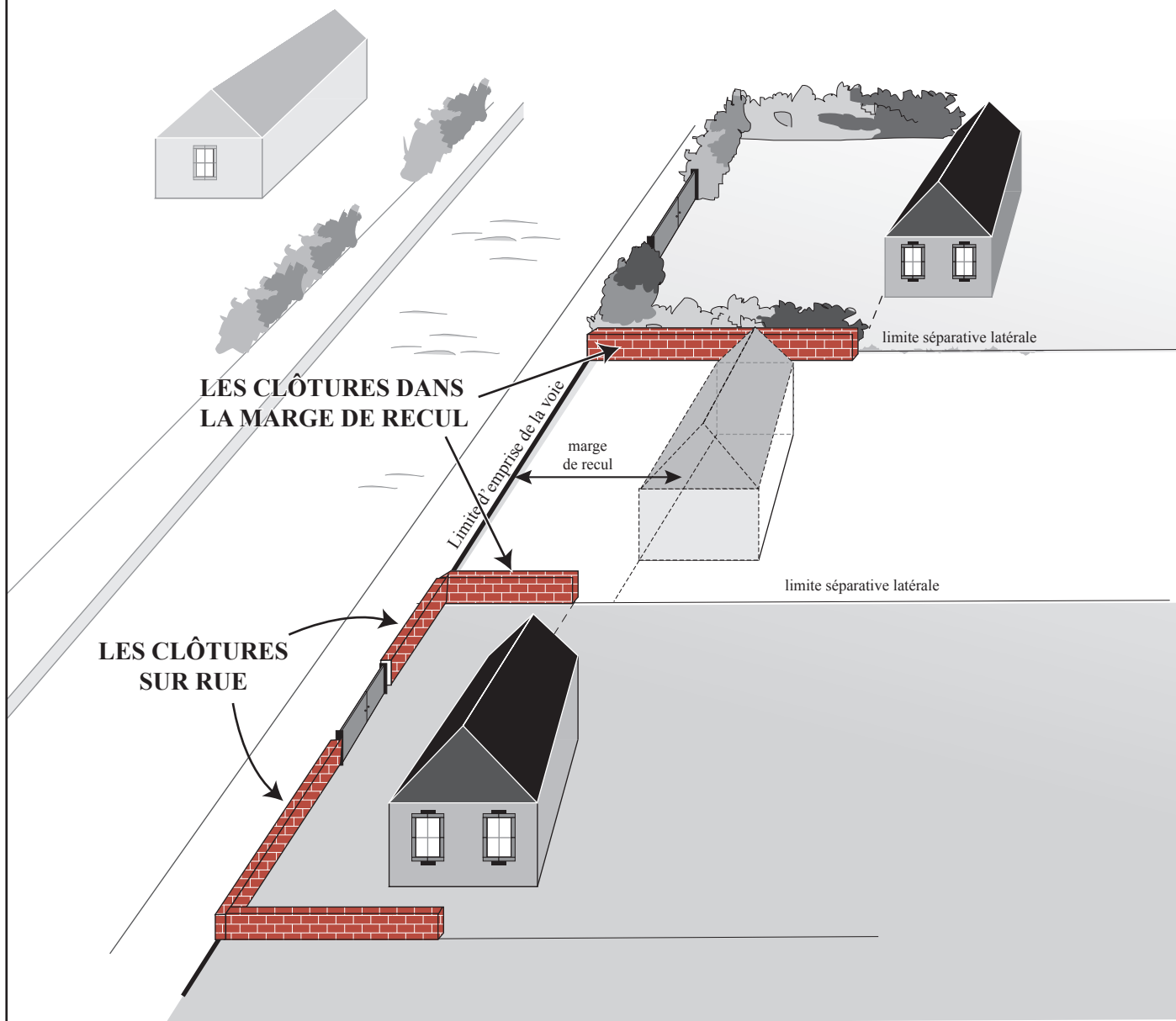
Les toitures contribuent fortement à la silhouette du bâti.

Exemple : la pente de la toiture est de 45°



ARTICLE 11 : aspect extérieur des constructions et abords

LES CLÔTURES SUR RUE ET DANS LA MARGE DE REcul



ARTICLE 13

Essences végétales recommandées pour les plantations

ARBRES CHAMPÊTRES

Aulne glutineux *Alnus glutinosa*
Bouleau verruqueux *Betula pendula*
Charme *Carpinus betulus*
Chêne pédonculé *Quercus robur*
Chêne sessile *Quercus petraea*
Érable champêtre *Acer campestre*
Érable sycomore *Acer pseudoplatanus*
Frêne commun *Fraxinus excelsior*
Hêtre *Fagus sylvatica*
Merisier *Prunus avium*
Noyer commun *Juglans regia*
Peuplier grisard *Populus canescens*
Peuplier tremble *Populus tremula*
Robinier faux acacia *Robinia pseudoacacia*
Saule blanc *Salix alba*
Tilleul à petites feuilles *Tilia cordata*
Tilleul à grandes feuilles *Tilia platyphyllos*

ARBUSTES CHAMPÊTRES

Argousier *Hippophae rhamnoides*
Bourdaïne *Frangula alnus*
Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
Églantier *Rosa canina*
Eleagnus *Eleagnus angustifolia*
Fusain d'Europe *Evonymus europaeus*
Lyciet *Lycium barbarum*
Nerprun purgatif *Rhamnus cathartica*
Noisetier *Corylus avellana*
Prunellier *Prunus spinosa*
Saule Marsault *Salix caprea*
Saule osier *Salix viminalis*
Sureau *Sambucus nigra*
Troène d'Europe *Ligustrum vulgare*
Viorne mancienne *Viburnum lantana*
Viorne obier *Viburnum opulus*
Lilas commun *Syringa vulgaris*

ARBUSTES À FEUILLAGE PERSISTANT

Ajonc *Ulex europaeus*
Buis *Buxus sempervirens*
Houx *Ilex aquifolium*
Genêt à balai *Cytisus scoparius*

PLANTES GRIMPANTES

Chèvrefeuille des bois *Loenicera periclymenum*
Glycine *Wisteria sinensis*
Hortensia grimpant *Hydrangea petiolaris*
Houblon *Humulus lupulus*
Lierre *Hedera helix*
Vigne vierge *Parthenocissus tricuspidata*

ARBRES PRÉFORMÉS POUR UNE CONDUITE EN TÉTARD

Saule blanc *Salix alba*

Saule osier *Salix viminalis*

Érable champêtre *Acer campestris*

Charme *Carpinus betulus*

Frêne commun *Fraxinus excelsior*

FRUITIERS

Pommiers

Argilière

Belle fleur double

Cabarette

Colapuis

Double bon pommier

Gris baudet

Jacques Lebel

Lanscailler

Précoce de Wirwignes

Rambour d'hiver

Reinette d'Angleterre

Reinette des Capucins

Reinette Descadre

Reinette de Flandre

Reinette de Fugélan

Verdin d'automne

Poiriers

A côte d'or

Beurré Bachelier

Grosse Louise

Plovine

Poire à Clément

Saint-mathieu

Cerisiers

Cerise blanche d'Harcigny

Cerise blanche de Wavrans

Gascoigne tardive de Seninghem

Griotte du Nord

Guigne noire de Ruesnes

Pruniers

Monsieur Hâtif

Reine-Claude d'Althan

Reine-Claude dorée

Sanguine de Wisme