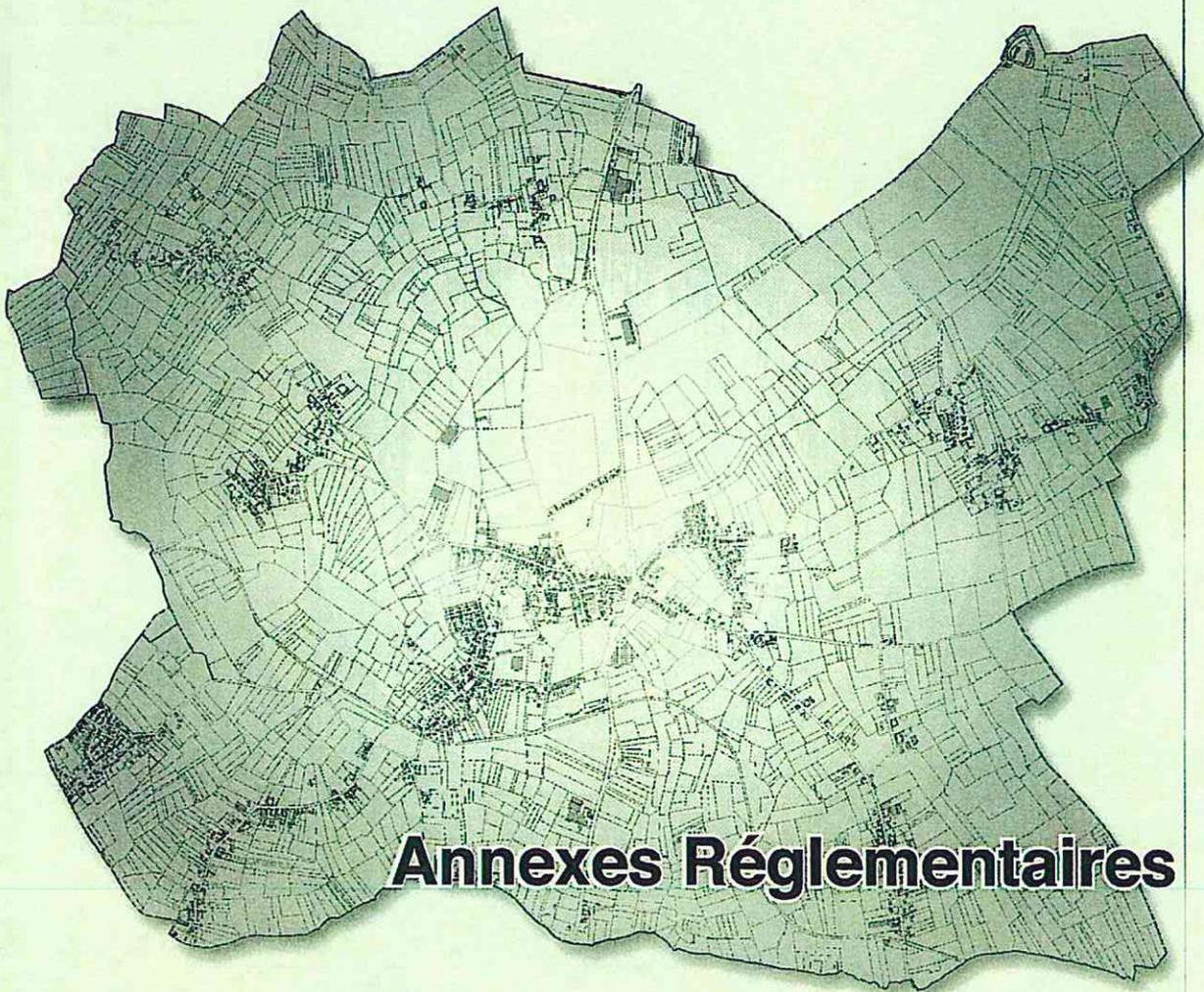


Vu par et avec annexé à la délibération
du CN du 7.02.13
le 06.03.2013
Eric NONANT
Maire



Révision
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de

Mons-en-Pévèle



Annexes Réglementaires



Approuvé le : 26 Janvier 1983

Modifié le : 15 Février 1991, 04 Octobre 1996 et le 02 Octobre 1998

Mis en révision le : 29 Mai 2009

Arrêté le : 29 juin 2012

Approuvé le : 7 février 2013

EAC

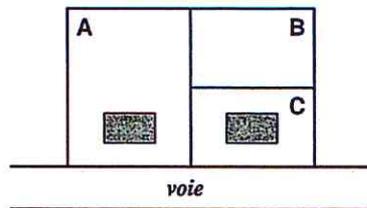
Etudes & Cartographie

6/8 rue Leon Trulin
59 090 Lille
Tél : 03 20 51 94 95
Fax : 03 20 51 94 90

EXPLICATION DE L'ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

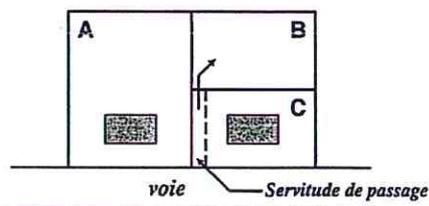
Cas n°1

*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*

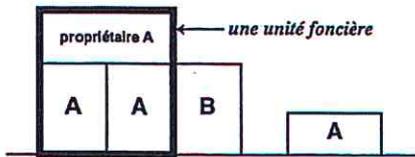


Cas n°2

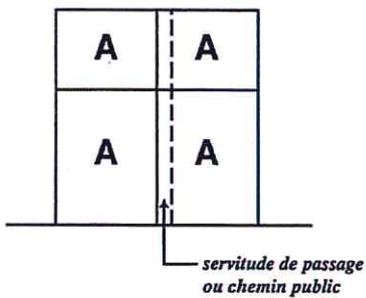
*Si la parcelle B dispose d'une servitude de passage sur la parcelle C,
la parcelle B a par conséquent un accès sur la voie.
Elle devient donc constructible, sous réserve des règles du PLU et notamment l'article 6.*



QU'EST-CE QU'UNE UNITÉ FONCIÈRE ?



Toutes les parcelles contiguës qui composent la propriété de quelqu'un forment une unité foncière.



Si c'est une servitude de passage : une seule unité foncière

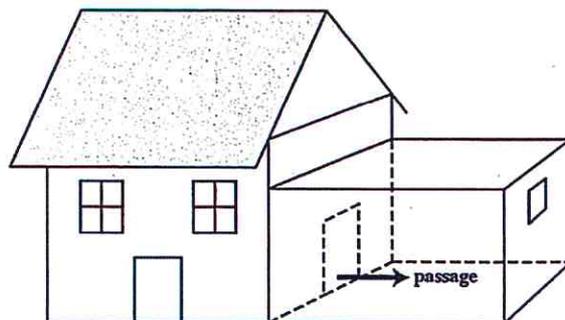
Si c'est un chemin public : deux unités foncières

UNE EXTENSION - UNE ANNEXE

EXTENSION

Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.

~~*On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction principale*~~



~~ANNEXE~~

~~*Une annexe vient en complément du bâtiment principal.*~~

~~*Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.*~~

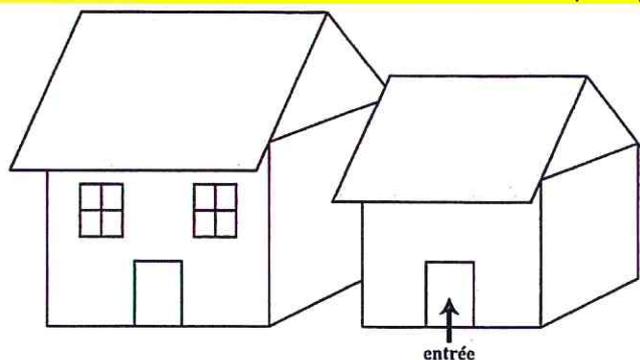
~~*Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.*~~



ANNEXE

~~OU~~

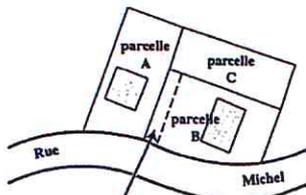
Une annexe est un bâtiment non accolé au bâtiment principal



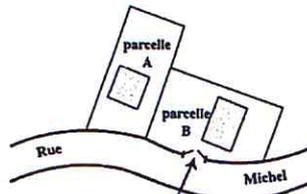
ARTICLE 3

- Il assure le désenclavement d'une parcelle et la bonne circulation

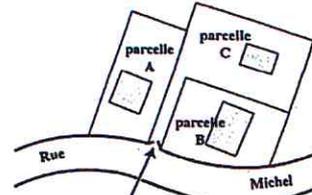
ACCÈS



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

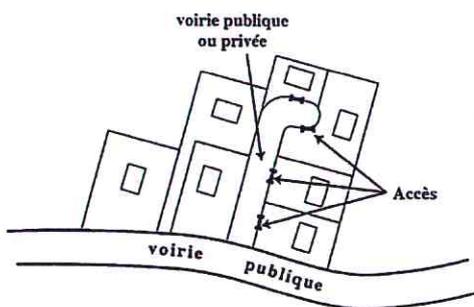


Accès de la parcelle B : portail d'entrée



Accès de la parcelle C

- Voirie

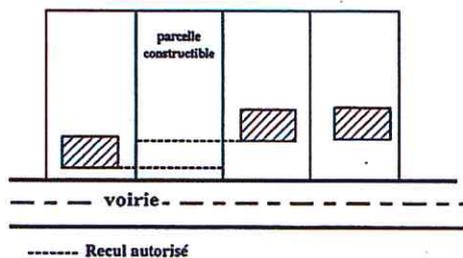


N'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une ou deux constructions principales situées en arrière-plan, c'est-à-dire des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

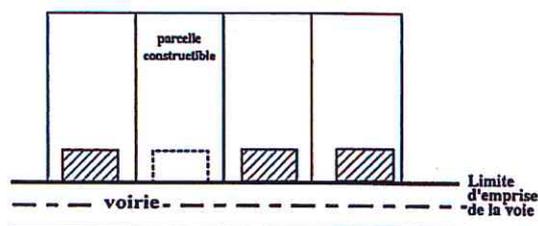
ARTICLE 6

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

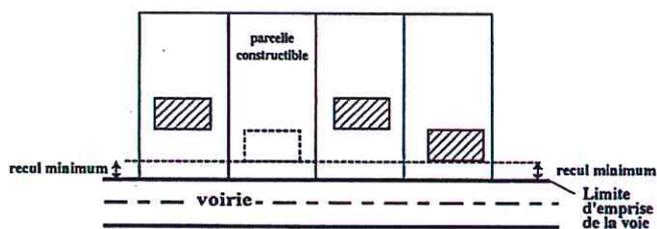
IMPLANTATION À LA LIMITE D'EMPRISE DE LA OU AVEC UN REcul IDENTIQUE A L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES (UA, UB)



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

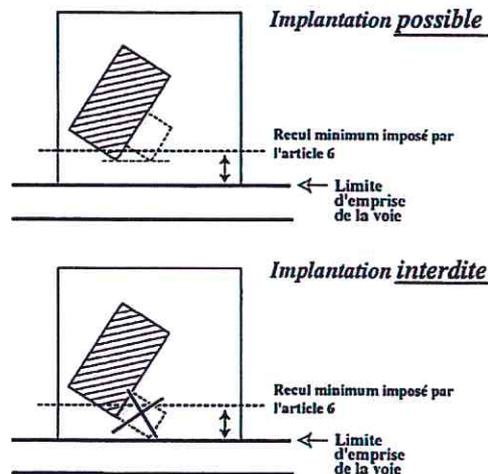
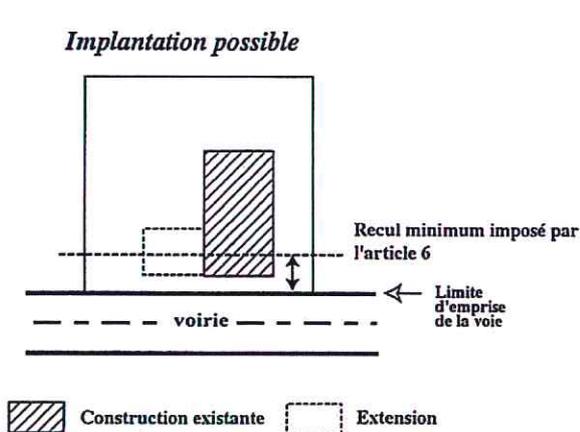


Implantation à la limite d'emprise de la voie



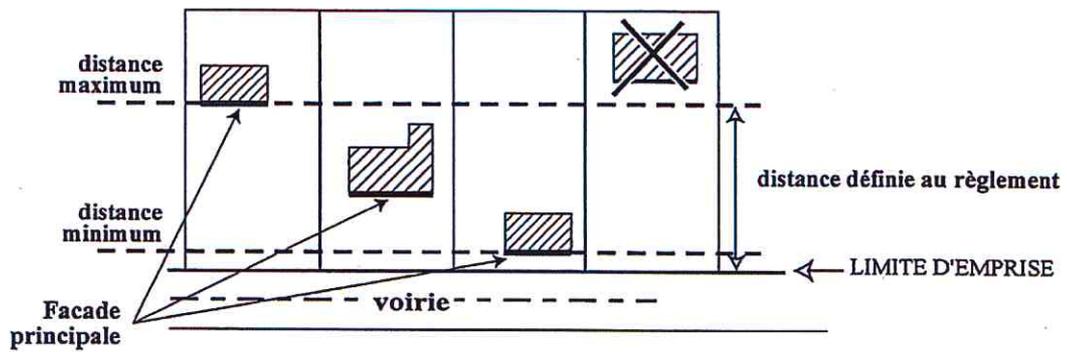
Retrait minimum obligatoire par rapport à la limite d'emprise de la voie

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



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



ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

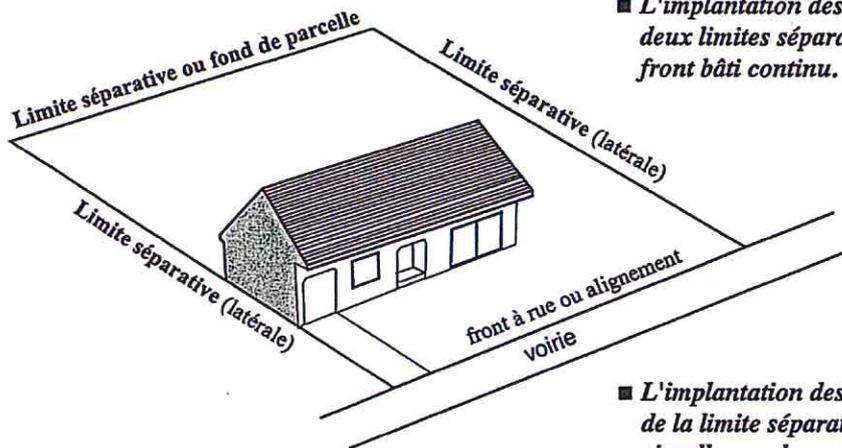
OBJECTIFS ET FINALITÉS DE L'ARTICLE

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

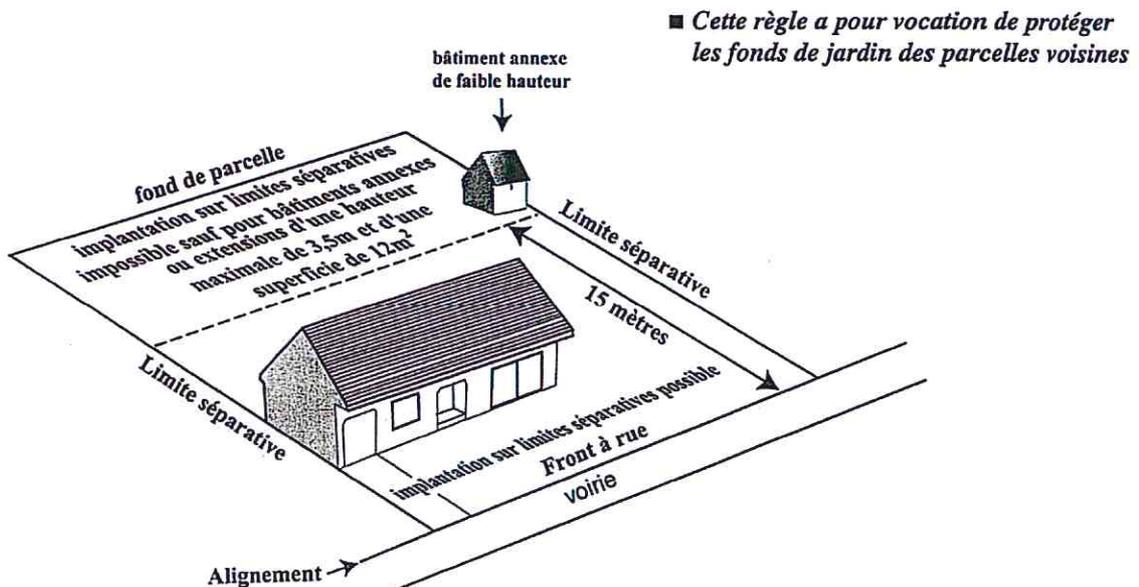
- définir un front urbain, une perspective de rue (habitat continu ou discontinu)
- assurer la pénétration de la lumière

Cet article permet également de prévenir certains conflits entre propriétaires

DÉFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES

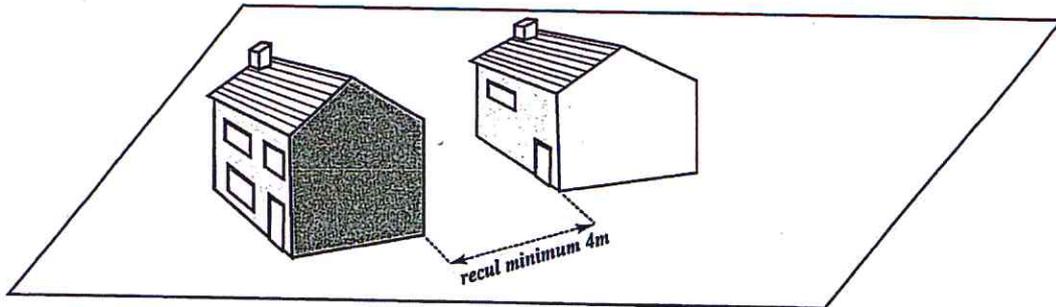


CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE COMPTÉE : PARTIR DE L'ALIGNEMENT DE LA VOIE OU DU RECUK IMPOSÉ



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

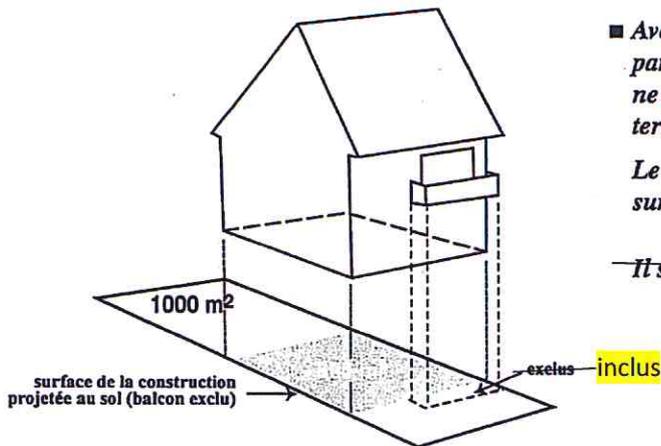


Dans ce cas :
la distance minimum entre les deux bâtiments doit être au minimum de 4m.
Cette distance est ramenée à 1m lorsqu'il s'agit d'une hauteur maximale de 3,5m au faîtage.

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 60% par zone UA la surface construite au sol ne pourra pas dépasser 600 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~~

L'article R 420-1 du code de l'urbanisme stipule : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

ARTICLE 10 : hauteur maximale des constructions

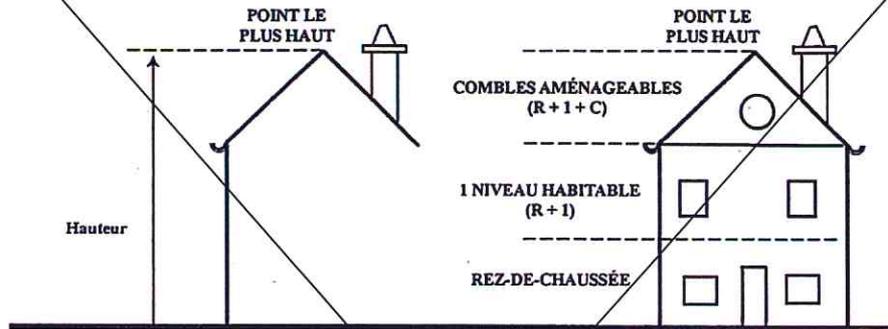
L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

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
- Le faîtage
- L'acrotère

HAUTEUR ABSOLUE

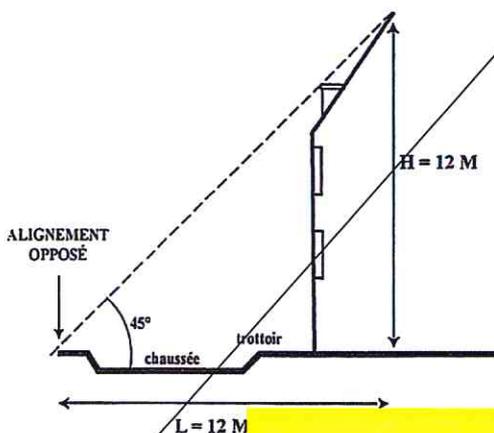
Elle se mesure au point le plus haut (hors souches de cheminées, antennes...) ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.



HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AU VOIES

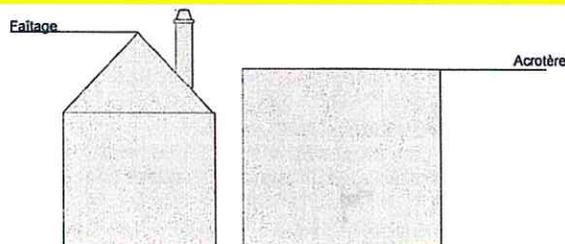
$$H = L$$

H : différence de niveau 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.

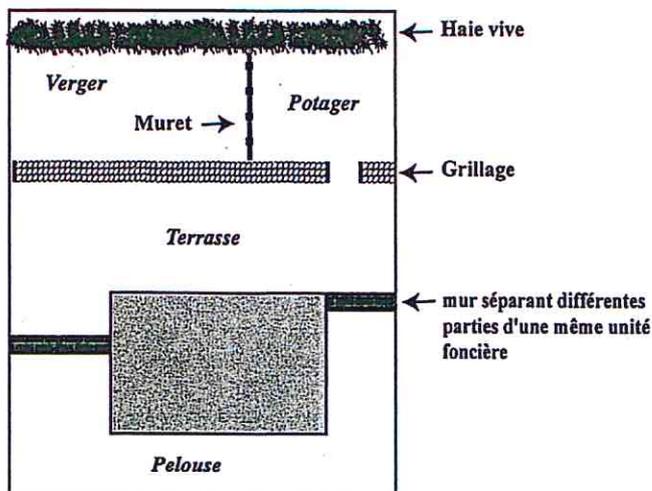
■ Cette formule permet d'inscrire dans l'enveloppe constructible plusieurs étages en retrait



ARTICLE 11 : aspect extérieur des constructions et abords

2. 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

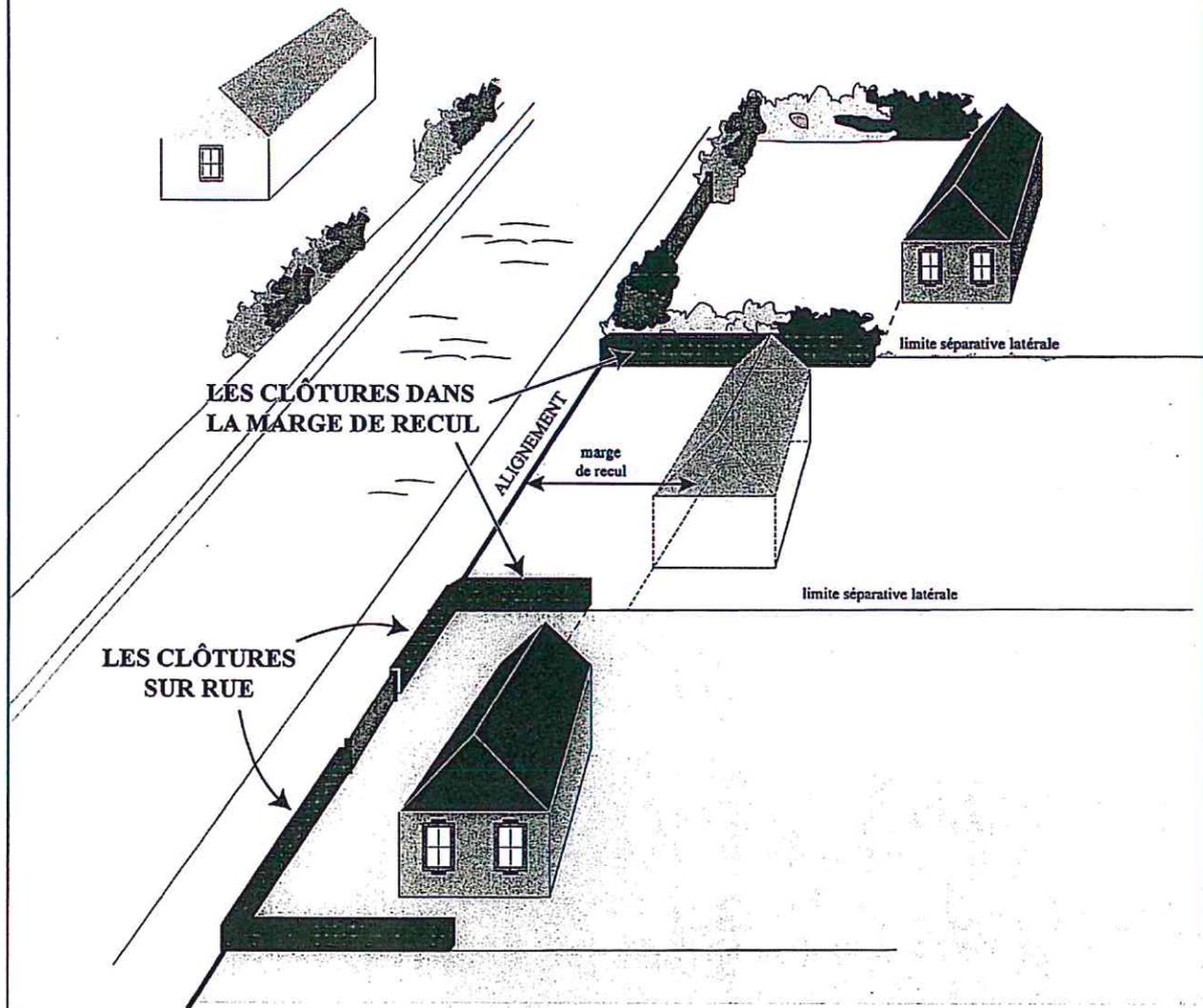
Les murs autres que de clôture dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, quelle que soit leur longueur sont exclus du permis de construire (murs de soutènement, murs coupe-vents ou murs écrans)

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.

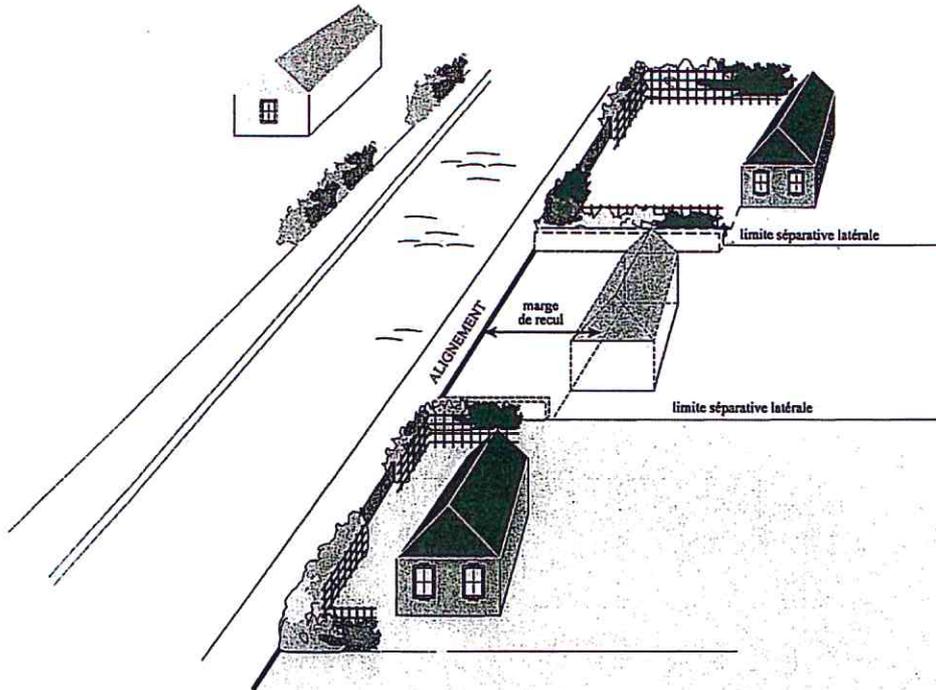
ARTICLE 11 : aspect extérieur des constructions et abords

LES CLÔTURES SUR RUE ET DANS LA MARGE DE REcul

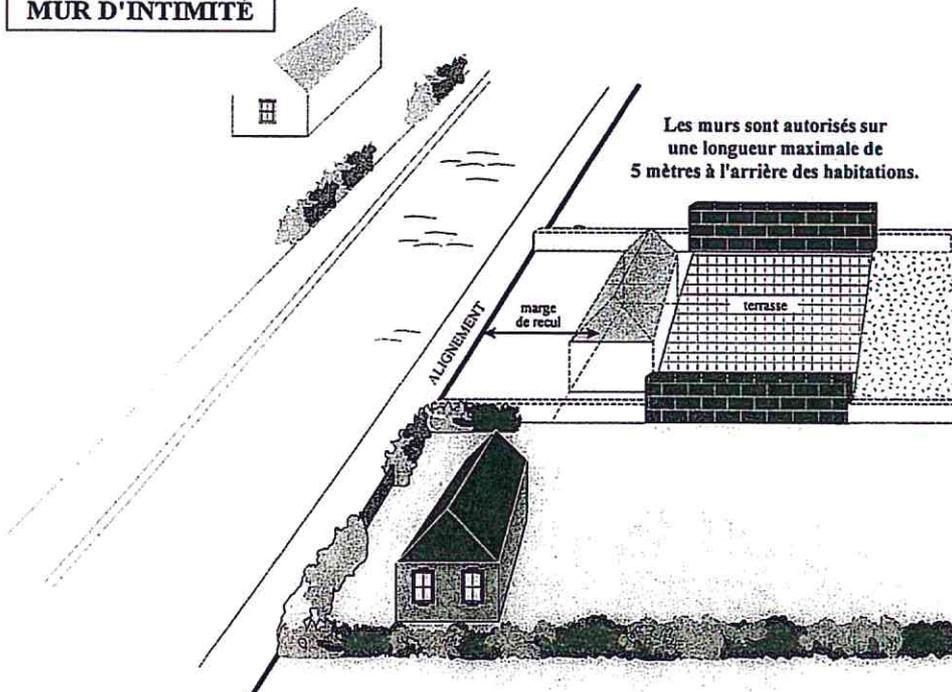


ARTICLE 11

LES CLÔTURES CONFORTÉES DE HAIES VIVES



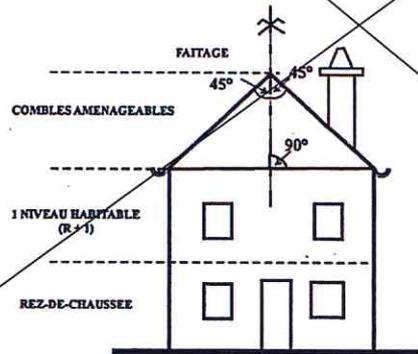
MUR D'INTIMITÉ



ARTICLE 11 (suite)

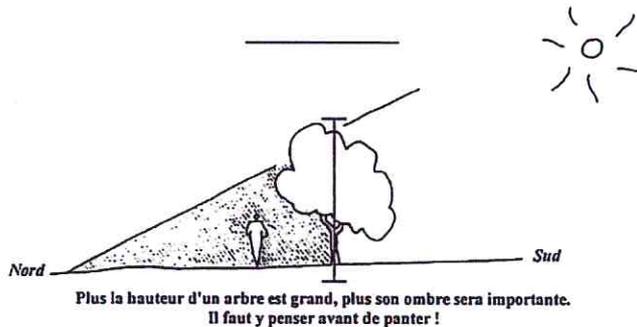
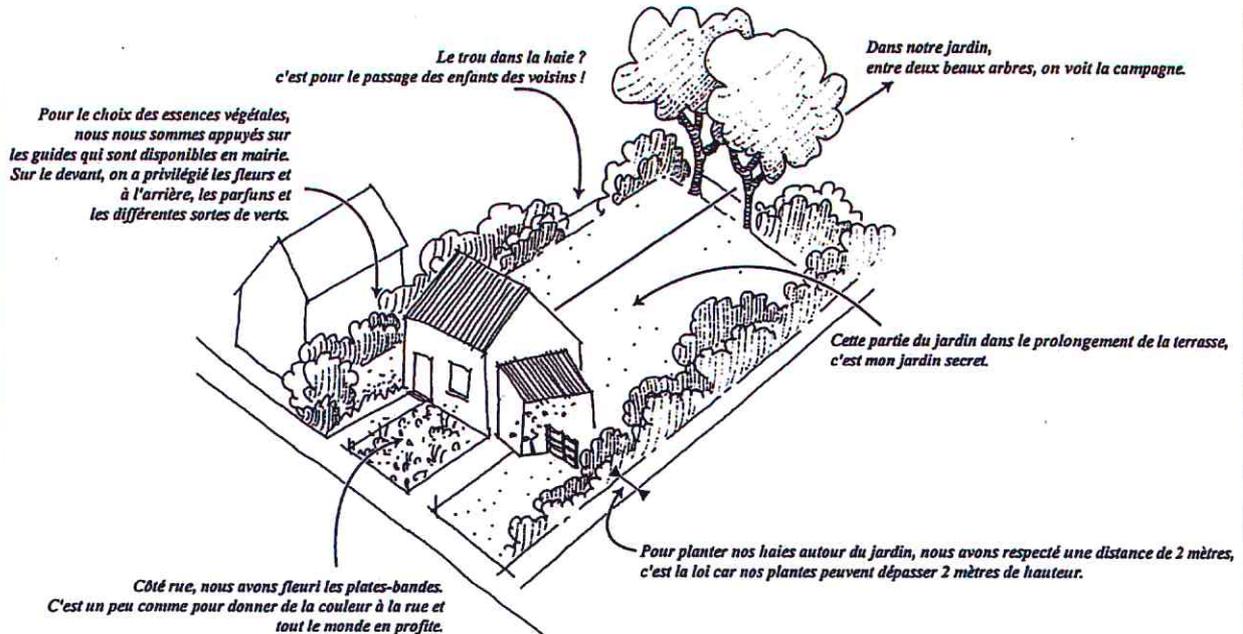
Toiture A 45°

*Les toitures contribuent fortement à la silhouette du bâti.
C'est pourquoi, en zones UA, UB une pente de toiture comprises entre 35° et 45° minimum ou un brisis sont imposés.*

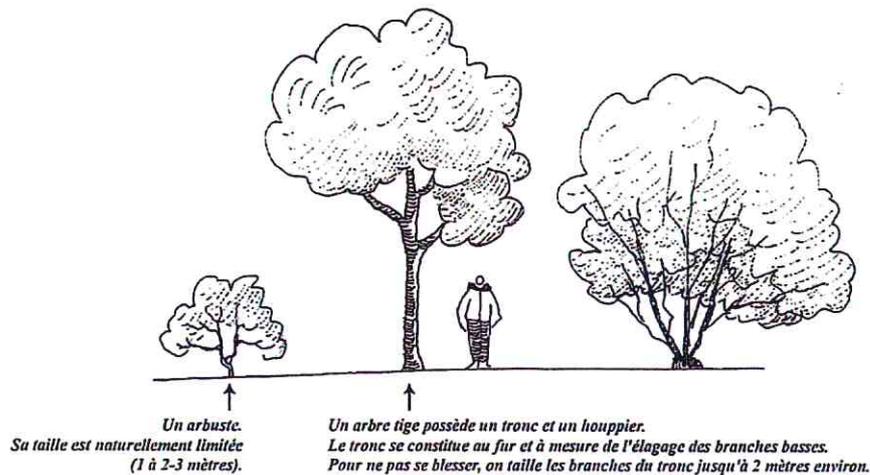


ARTICLE 13

mon jardin comme les autres !



Une cèpée 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.



ARTICLE 13

Liste d'essences locales recommandées par le Parc Naturel Régional Scarpe Escaut dans le cadre du règlement du Plan Local d'Urbanisme

Arbres et arbustes à feuilles caduques :

Arbustes pour constitution de haies

- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Saule cendré (*Salix cinerea*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Saule osier (*Salix viminalis*)
- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Merisier à grappe (*Prunus padus*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus catartica*)
- Sureau (*Sambucus nigra*)

Arbres à utiliser d'avantage en isolé

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula ou verrucosa*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Peuplier tremble (*Populus tremula*)

ARTICLE 13 (suite)

Arbres et arbustes marcescents (végétal dont les feuilles se flétrissent sans tomber)

haie et arbres isolés :

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

Arbres et arbustes persistant et semi-persistants

haie :

- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)

haie et arbres isolés :

- Houx (*Ilex aquifolium*)

Plantes grimpantes

- Lierre (*hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissu lupulus*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*wistréria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)