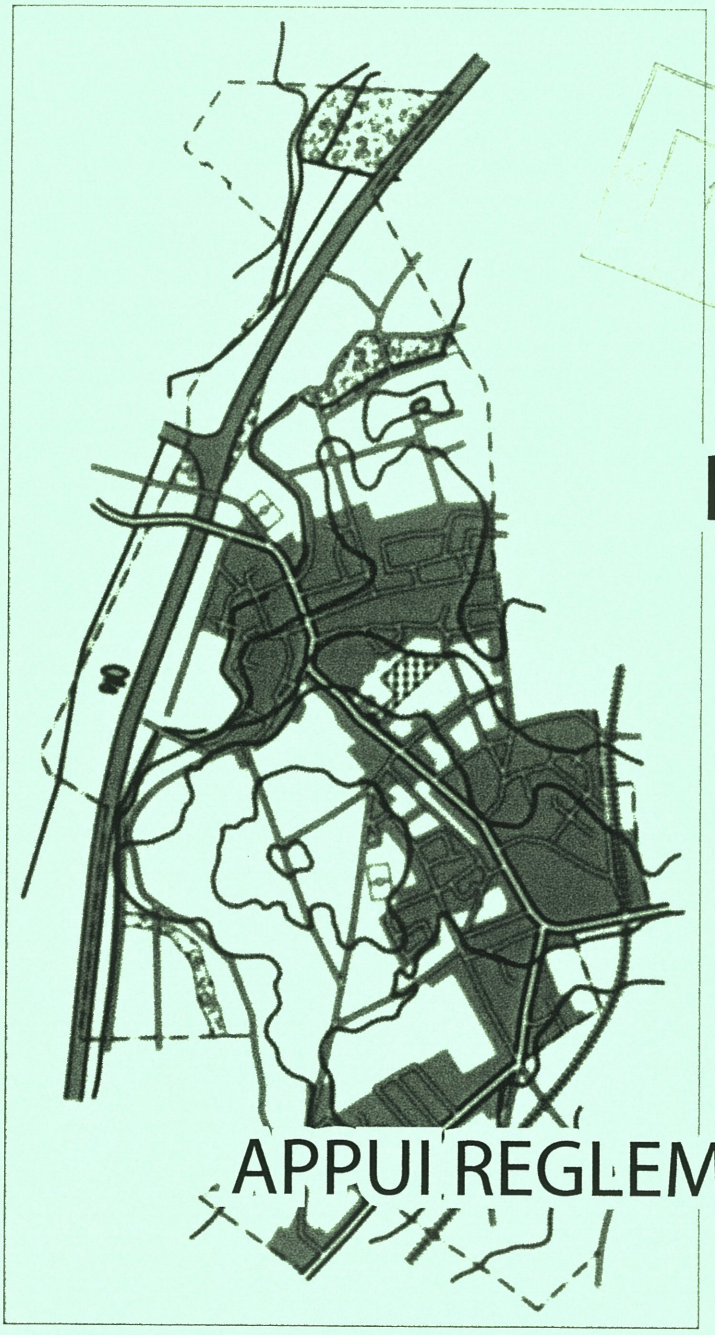
Fe8

Plan Local d'Urbanisme de la commune de



BAUVIN

Révision

APPUI REGLEMENTAIRE

Vu pour être annexé à la D.C.M du 16/7/2008

Le Maire

Louis-Pascal LEBARGY

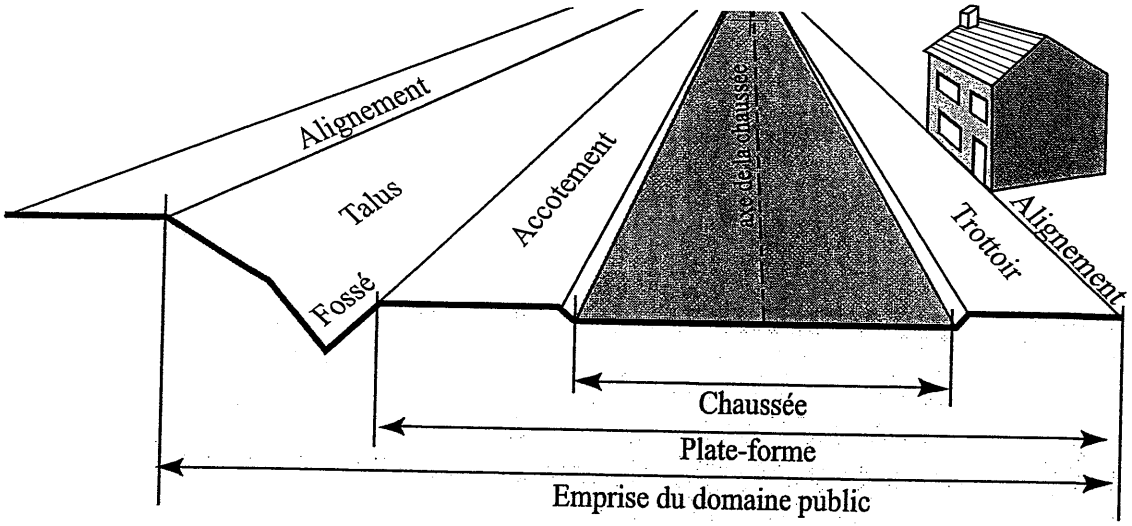
Approuvé le : 18 décembre 1979
Mis en révision le : 25 juin 1999
Arrêté le : 07 Juin 2006
Approuvé le : 16 juillet 2008

MAIRIE DE BAUVIN (NORD)

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

ARTICLE 6

LIMITE D'EMPRISE ET ALIGNEMENT



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

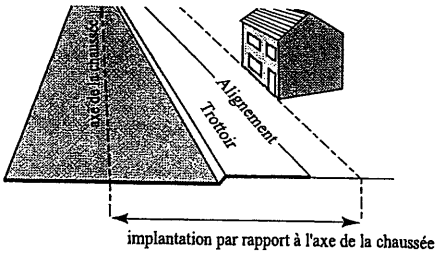
Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)

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

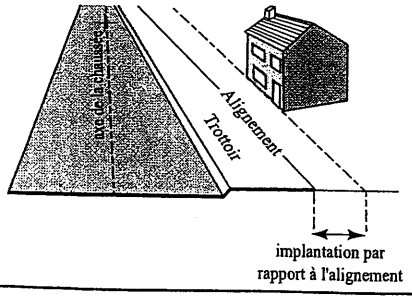
"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit

MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION

■ *Par rapport à l'axe de la chaussée*



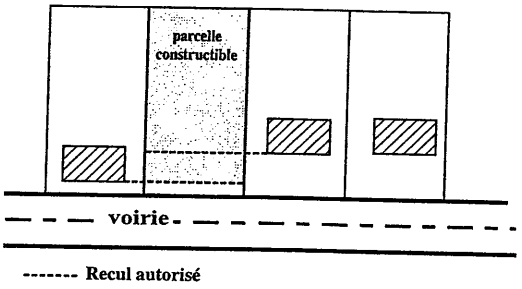
■ *Par rapport à l'alignement*



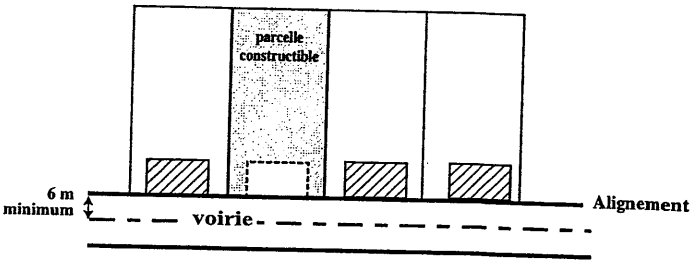
ARTICLE 6

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

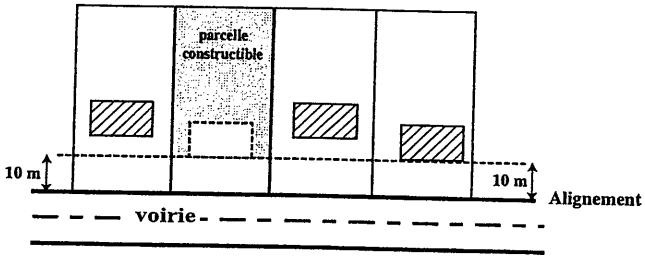
IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT OU AVEC UN RECUL IDENTIQUE A L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES (UA, UB)



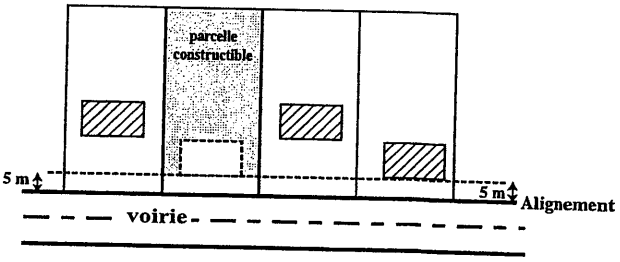
Implantation avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines (UA, UB)



Implantation à l'alignement des voies sans être inférieur à 6m de l'axe de la voie (UA, UB)



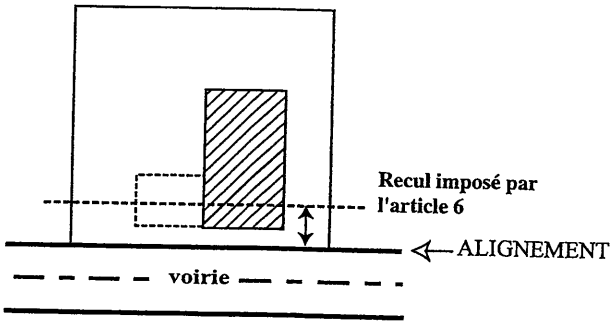
Retrait minimum obligatoire par rapport à l'alignement N et A à 10 m



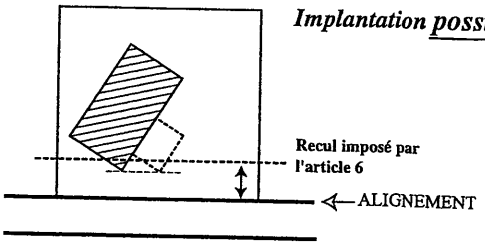
Retrait minimum obligatoire par rapport à l'alignement UB à 5 m

L'EXTENSION D'IMMEUBLE EXISTANT PEUT ÊTRE ÉDIFIÉE AVEC UN RECUL QUI NE POURRA ÊTRE INFÉRIEUR AU RECUL MINIMUM DU BATIMENT EXISTANT (UA, UB, 1AU)

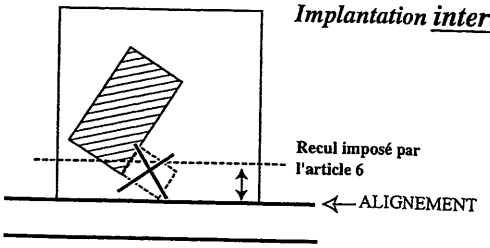
Implantation possible



Implantation possible

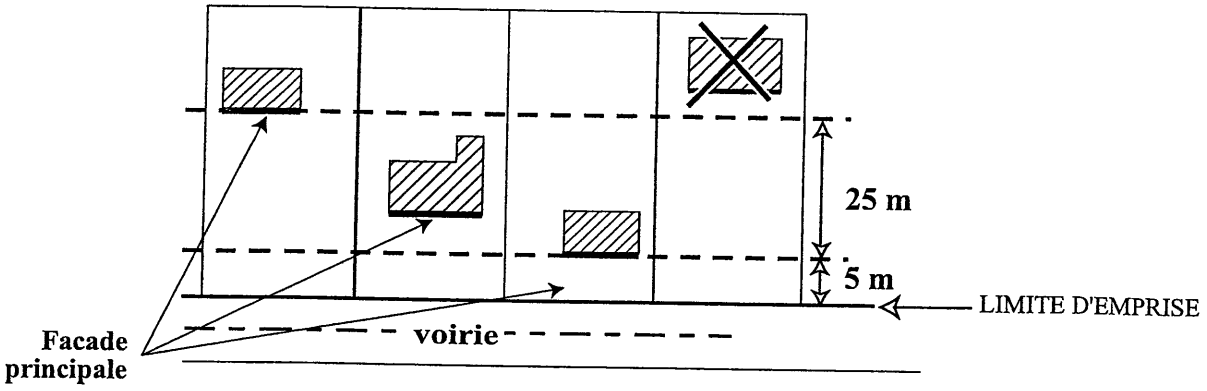


Implantation interdite



ARTICLE 6

FACADE PRINCIPALE IMPLANTÉE DANS UNE BANDE DE 5 à 25 m DE LA LIMITE D'EMPRISE (1AU)



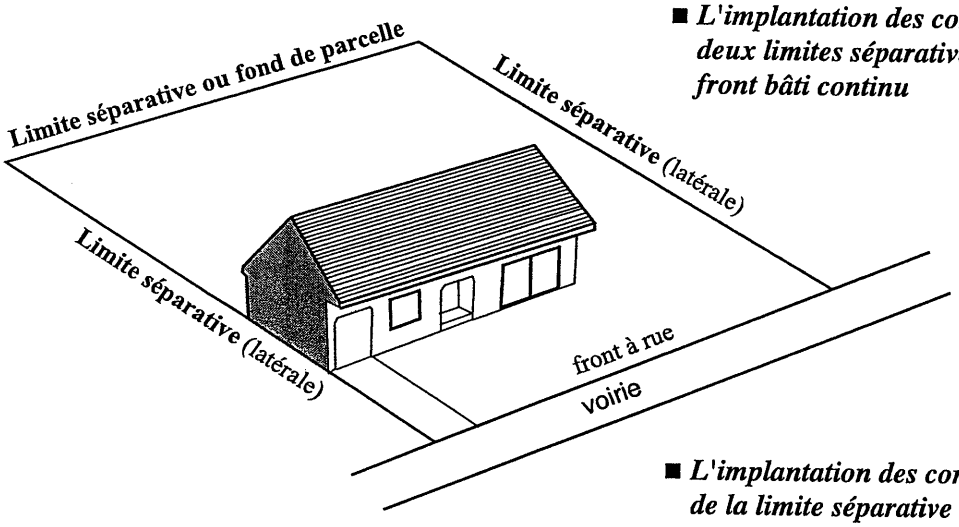
ARTICLE 7

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

Cet article du règlement est important. il permet :

- ***de maitriser 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



- ***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***

ARTICLE 7

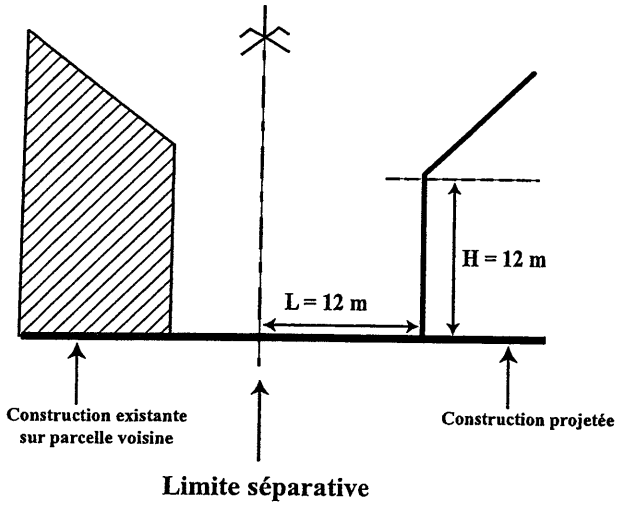
RÈGLES D'ÉLOIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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= H

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

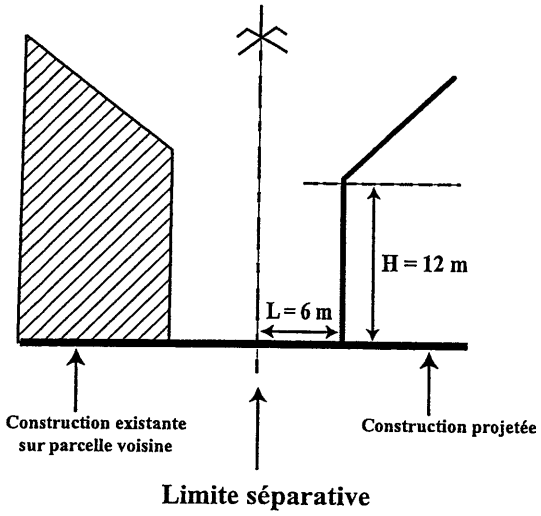
H= différence d'altitude entre ces deux points



■ ***Dans ce cas là, la marge d'isolement est égale à 12 mètres***

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

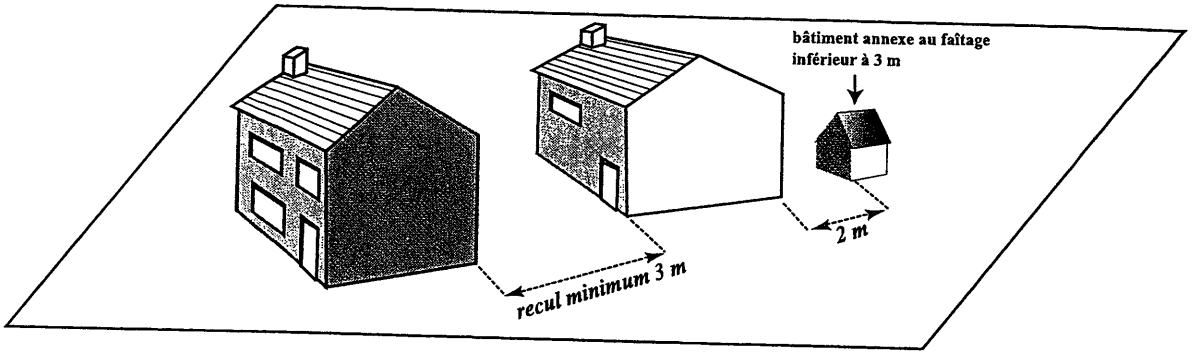
■ ***Dans ce cas là, la marge d'isolement est égale à 6 mètres***



■ ***Dans tous les cas L ne peut être inférieure à 4 m***

ARTICLE 8

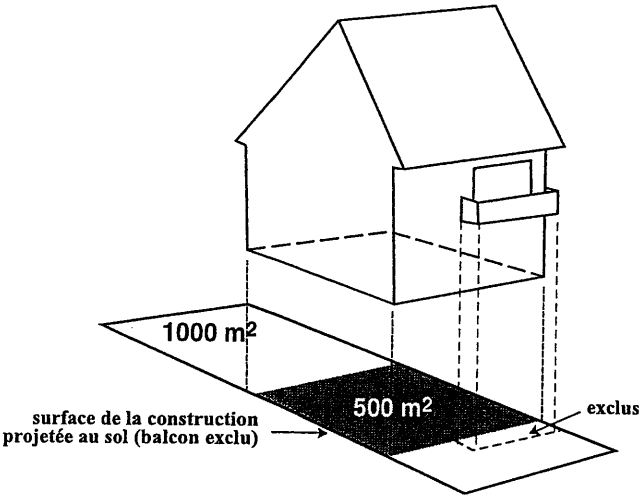
Il fixe les règles d'éloignement entre deux constructions édifiées sur une même parcelle
Le but est d'assurer un entretien facile des marges d'isolement, le passage du matériel de lutte contre l'incendie et une clarté minimale à chaque bâtiment



ARTICLE 9

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

Il permet de controler 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

HABITATION

UA : pour les terrains inférieurs à 500m² l'emprise au sol de 80%
UA : pour les terrains supérieurs à 500m² l'emprise au sol de 50%
UBa : l'emprise au sol de 50%
UBb+1AU : l'emprise au sol de 30%

ACTIVITES

UA : pour les terrains supérieurs à 500m² l'emprise au sol de 80%
UB : l'emprise au sol de 70%

ARTICLE 10

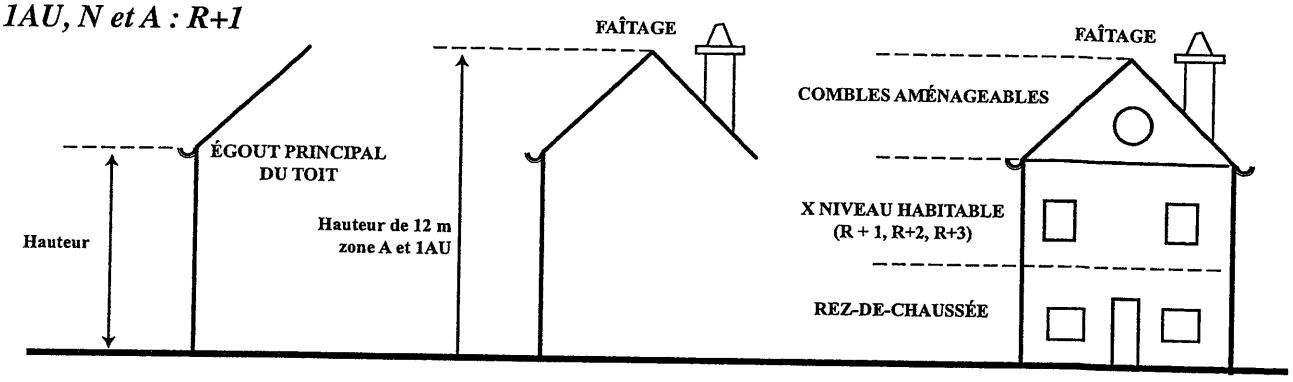
L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

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*

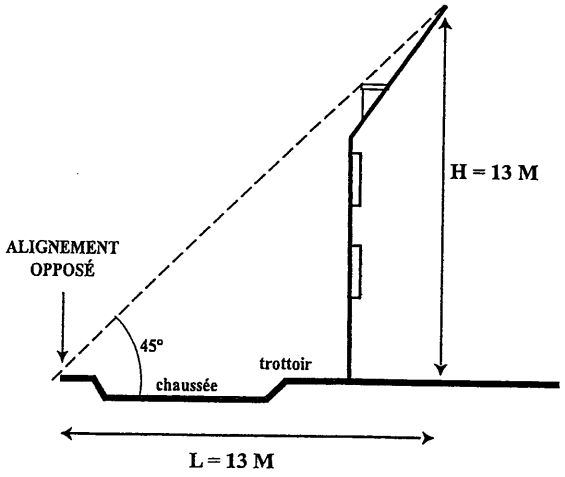
HAUTEUR ABSOLUE

Elle se mesure à l'égout principal du toit, au faîtage ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.
UA : R+3
UB : R+2
1AU, N et A : R+1

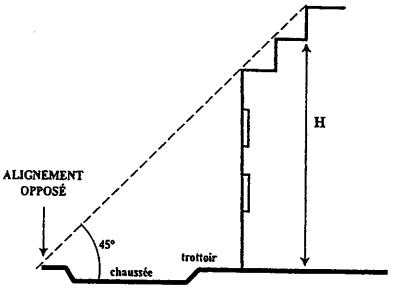


HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AU VOIES

H = L **H : différence de niveau** **L : distance par rapport à l'alignement opposé de la voie**



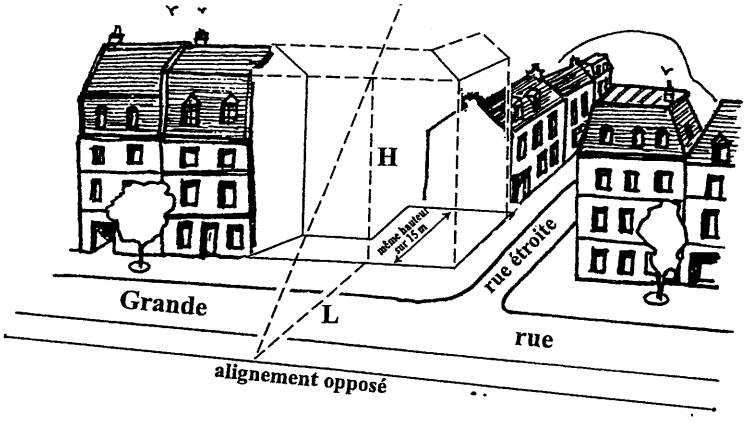
- *La différence de niveau (H) doit être prise en tout point de la construction et non pas à l'égout du toit*
- *La distance (L) est calculée par rapport à l'alignement opposé. Lorsqu'un retrait supplémentaire est imposé pour les constructions (art. 6), la limite de ce retrait se substitue à l'alignement pour le calcul de L.*



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

ARTICLE 10

CONSTRUCTION À L'ANGLE DE DEUX VOIES D'INÉGALE LARGEUR (UA,UB et 1AU)

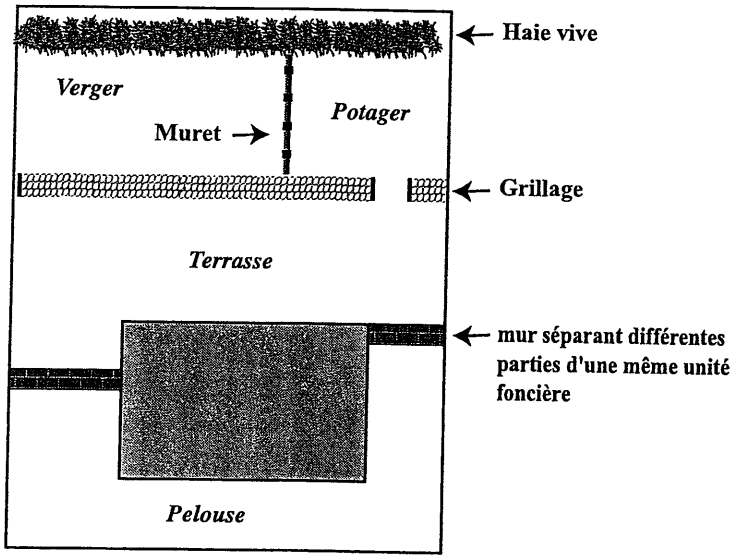


■ *Sur une longueur qui n'excéde pas 15 m la partie du bâtiment édifiée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que sur la voie la plus large*

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 POS et dans celles figurant sur une liste dréssée 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 nécessaire 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 soutenement, murs coupe-vents ou murs écrans)

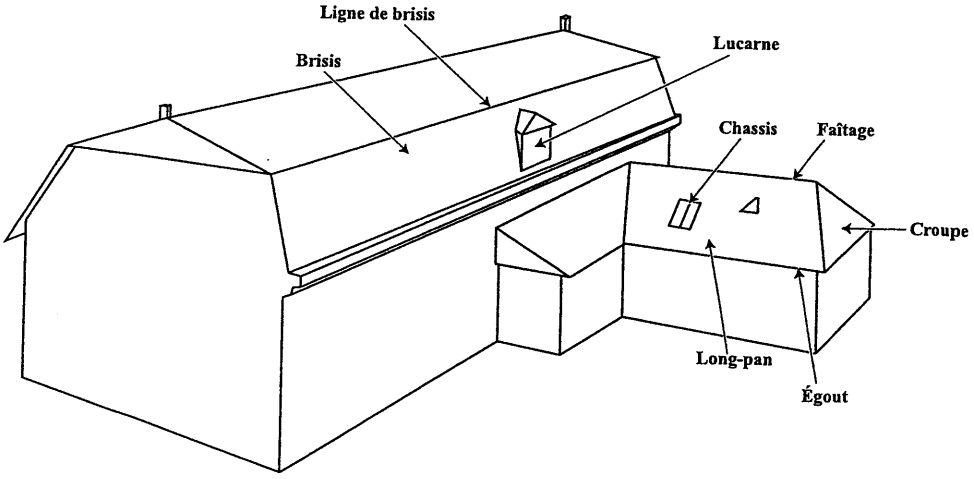
Si le mur dépasse deux mètres, il sera soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire.

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

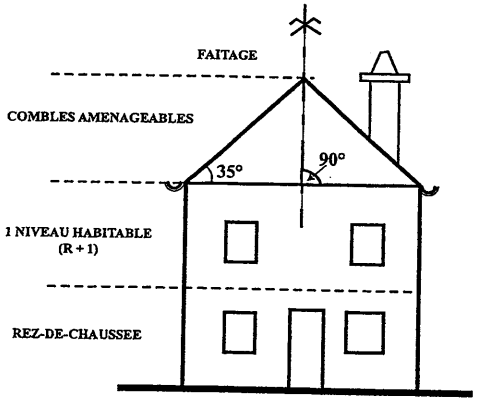
L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions.

DÉFINITION DE QUELQUES TERMES ARCHITECTURAUX



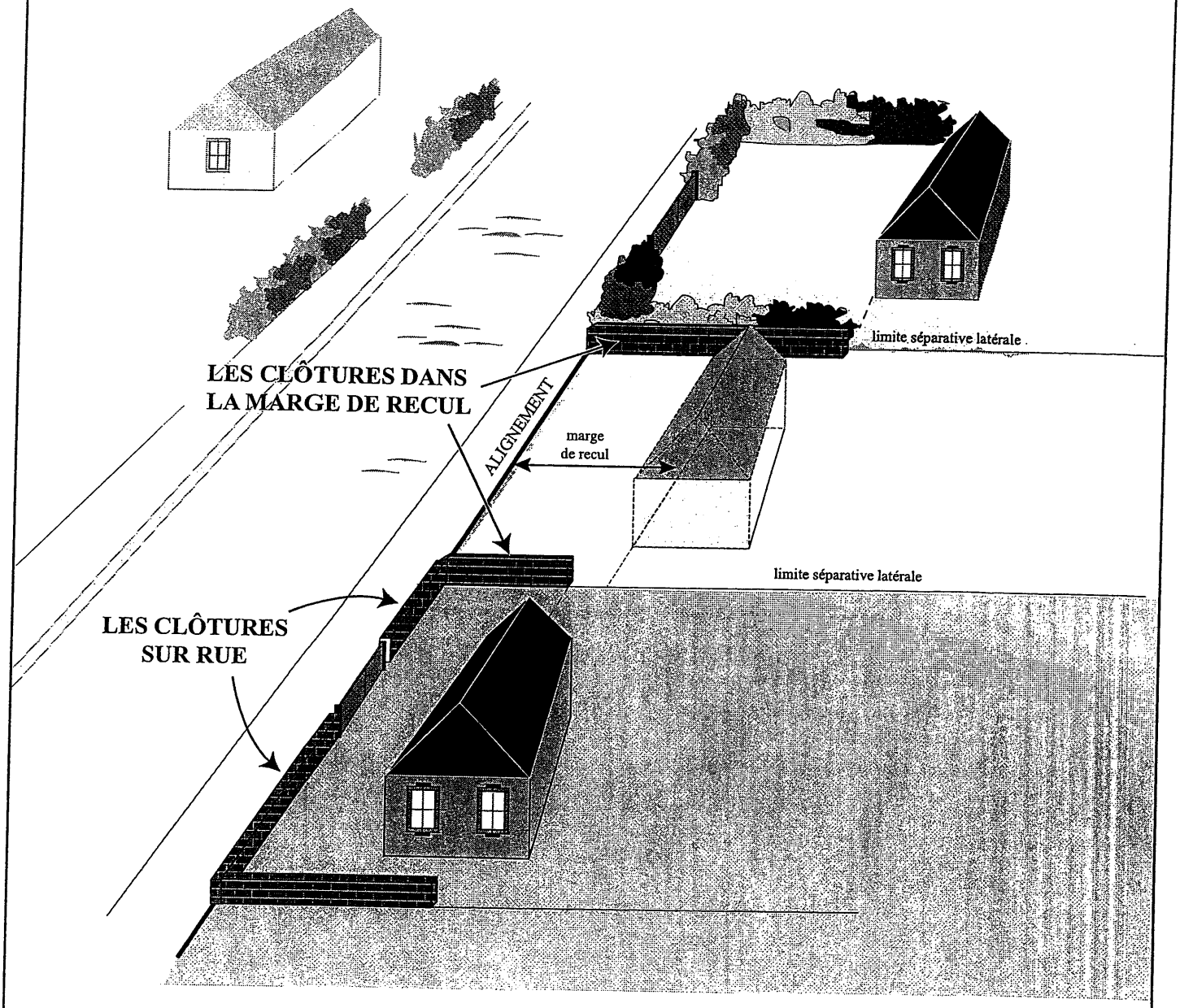
TOITURE A 35°

Les toitures contribuent fortement à la silhouette du bâti.
C'est pourquoi, en zones UA, UB et 1AU, la pente d'un versant doit être au moins égale à 35°.



ARTICLE 11

LES CLÔTURES SUR RUE ET DANS LA MARGE DE RECUL



UA, UB et 1AU :

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent avoir une hauteur maximale de 1,5 mètres.

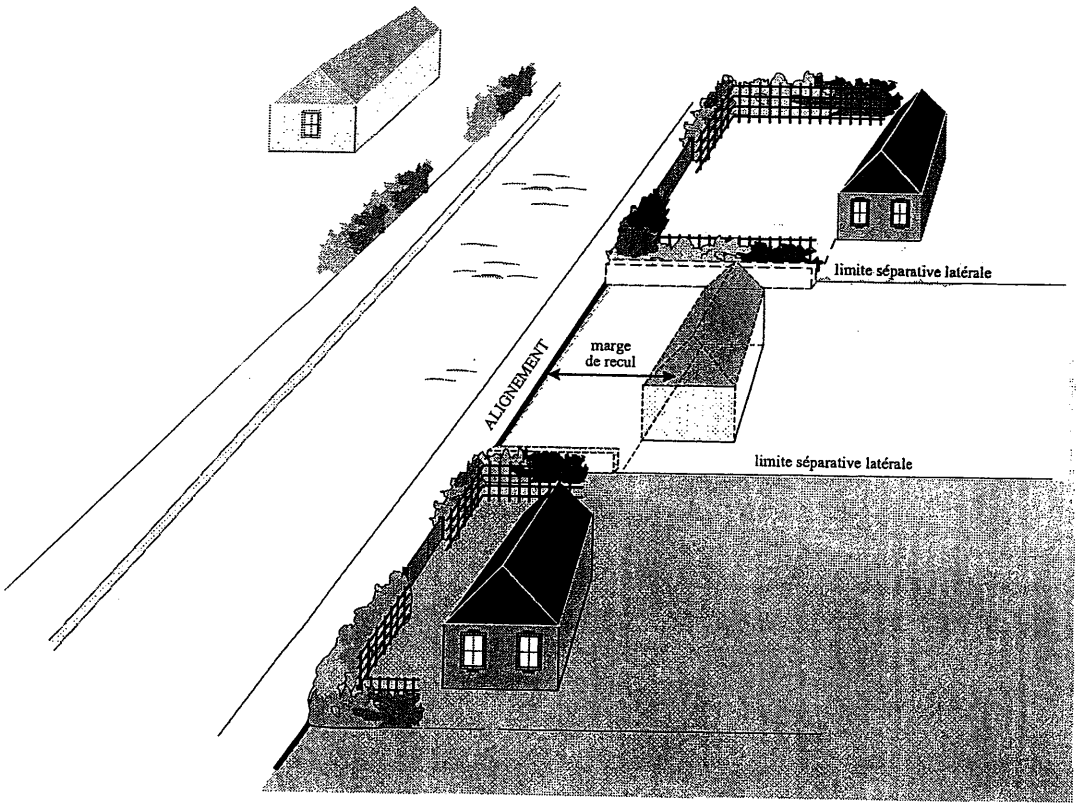
Elles doivent être constituées soit :

- d'un mur bahut édifié dans des matériaux identiques à ceux de la constructions principale d'une hauteur de 80 cm maximum surmontés ou non de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie ;

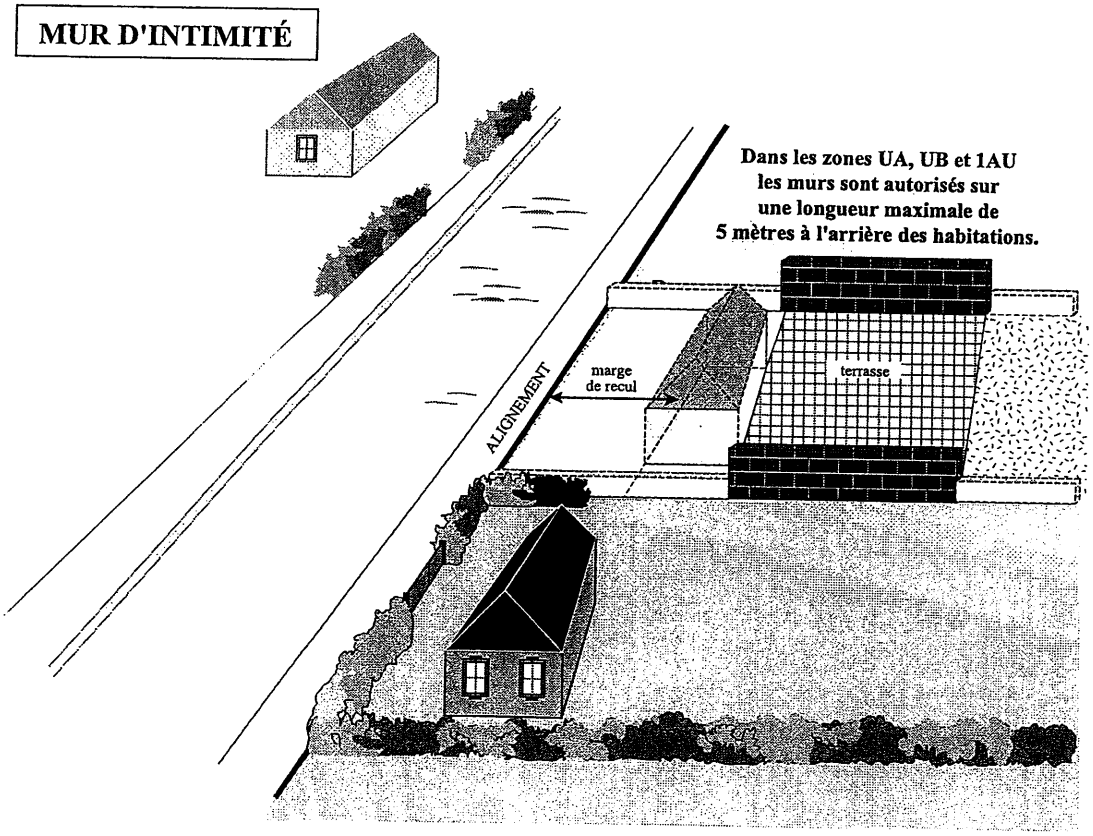
- de dispositifs grillagés confortés de haies vives.

ARTICLE 11

LES CLÔTURES CONFORTÉES DE HAIES VIVES

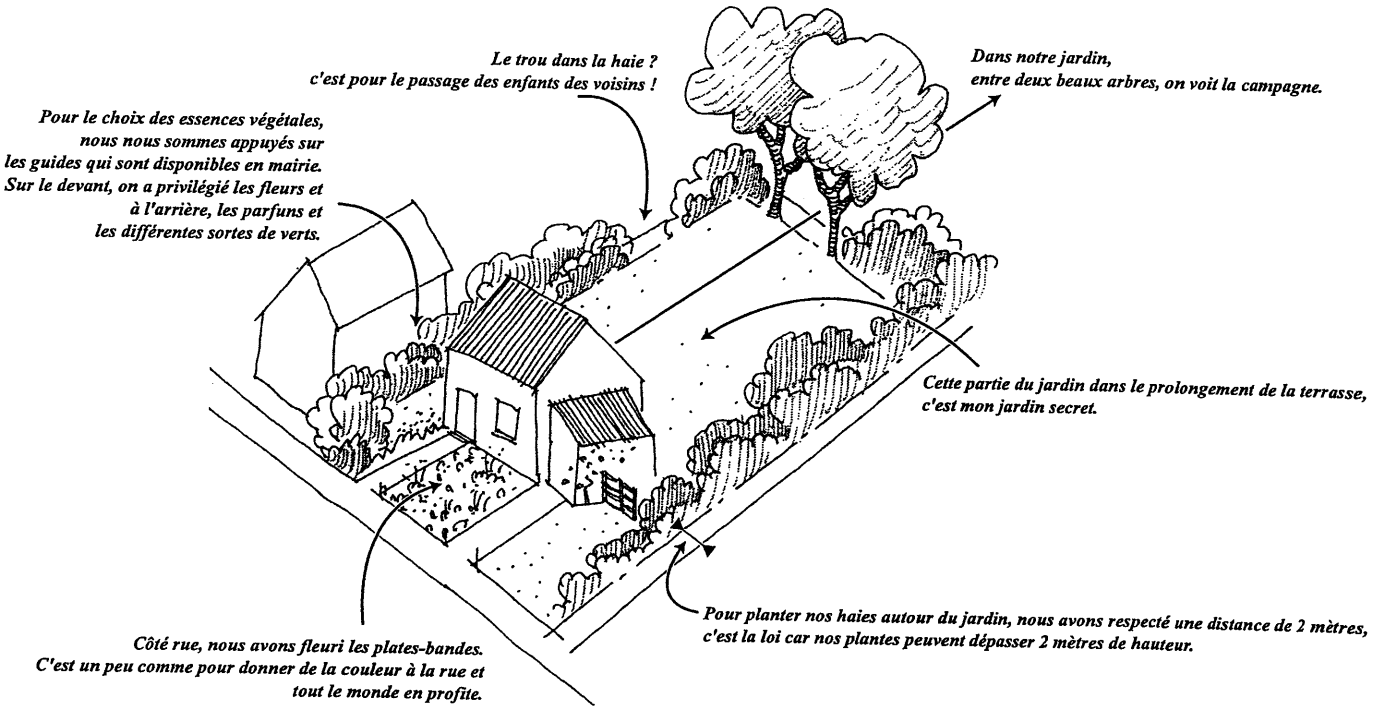


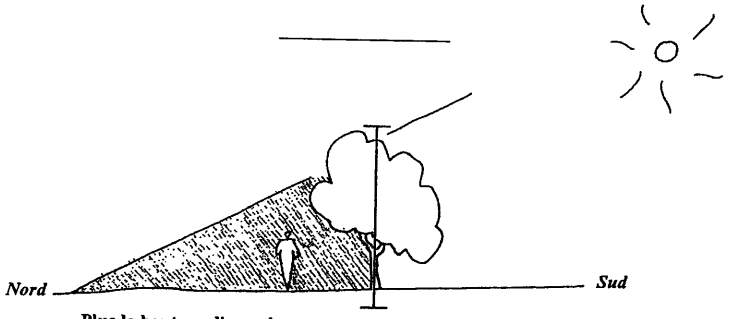
MUR D'INTIMITÉ



ARTICLE 13 : obligations en matière d'espaces libres et de plantations

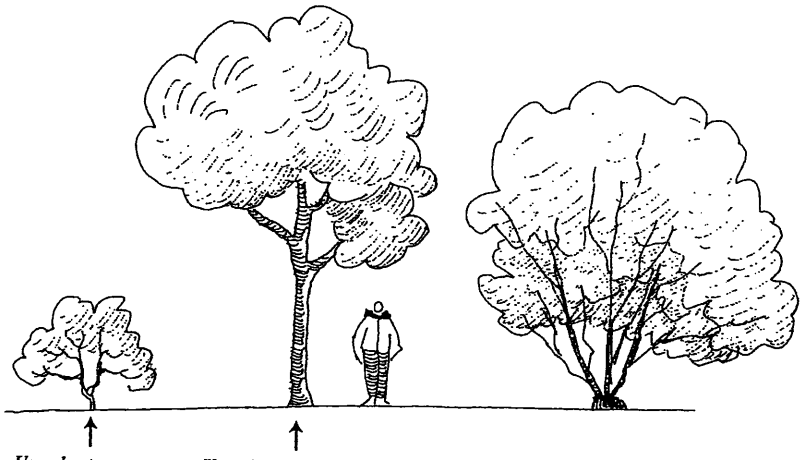
mon jardin comme les autres !





Plus la hauteur d'un arbre est grand, plus son ombre sera importante.
Il faut y penser avant de panter !

Une cépée 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.



Un arbuste.
Sa taille est naturellement limitée
(1 à 2-3 mètres).

Un arbre tige possède un tronc et un houppier.
Le tronc se constitue au fur et à mesure de l'élagage des branches basses.
Pour ne pas se blesser, on taille les branches du tronc jusqu'à 2 mètres environ.

ARTICLE 13

Exemples d'espèces adaptées aux conditions climatiques du Nord Pas-De-Calais

Planter une dominante d'arbres et d'arbustes de la région,
c'est:

- *contribuer à la qualité du milieu naturel*
- *participer au maintien de la diversité des paysages français*

LES ARBUSTES ET ARBRISSEAUX

Dans les zones humides, limons et argiles compacts:

Clématite, Cornouiller sanguin, Chévrefeuille, Eglantier, Fusain, Groseiller rouge, Noisetier, Prunelier, Saule Marsault, Sureau Noir, Viorne obier.

Sur sols plus ou moins acides, argilo-sableux:

Bourdaine, Chevrefeuille ,Cornouiller sanguin, Houx, Genêt à balais, Framboisier, Néflier, Myrtille, Prunellier, Sorbier des Oiseaux.

Sur sols crayeux avec une pluviosité importante:

Buis, Cornouiller mâle, Eglantier, Fusain, Lierre, Nerprun, Noisetier, Prunellier, Troene,Viorme lantane.

Sur sols riches, argilo-limoneux, sablo-limoneux:

Cornoullier sanguin, Eglantier, Fusain,Lierre, Nerprun, Noisetier, Saule Marsault.

Sur sols pauvres, type recolonisation pente de terril:

Argousier, Cornouiller sanguin, Eglantier, Prunellier, Saule Cendré, Sureau noir, Troene.

Dans les Zones inondables, berges, marais:

Bourdaine, Groseillier à maquereaux, Prunellier, Saule Cendré, Viorne obier, Troene.

Dans les zones littorales, alluvions et colluvions:

Argousier, Clématite, Cornouiller sanguin, Groseillier à maqueraux, Groseillier rouge, Groseillier noir, Noisetier, Prunellier, Saule Marsault, Saule Cendré, Sureau Noir, Viorne obier.

LES ARBRES FEUILLUS DU PAYS

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

FEUILLUS CHAMPETRES

Aulne glutineux
Bouleau (4)
Charme (3)
Chêne pédonculé(3)
Erable sycomore
Erable Champêtre
Frêne élevé (3)
Hêtre
Houx
Merisier
Noisetier (3)
Noyer
Peuplier tremble (3)
Saule Blanc
Saule Marsault
Saule Osier
Tilleul

FEUILLUS ORNEMENTAUX

Alisier Blanc
Cytise
Frêne à Fleurs (3)
Erable Plane
Marronier
Noyers
Platane (3)
Robinier Acacia
Sorbier Torminal

(3) risque allergisant identifié comme élevé par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique
(4) risque allergisant identifié comme très élevé par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique

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+ Genevrier.

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!