

# COQUELLES



Rue Paquette  
Propriété de THIBAUT TP



21 NOV. 2013  
M. HAMY

Vu pour être annexé  
Au PA : 062 239  
13 - 00002

*Lotissement en 20 lots*

## PA10-Règlement

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à COQUELLES, composé de 20 lots à bâtir.

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et complète, sans s'y substituer, les règles d'urbanisme applicables à la Zone UD de la commune de COQUELLES.

Un exemplaire de ce document est remis à chaque acquéreur de lot.

Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un quelconque des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.

Il devra être fait mention de ce règlement dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfère de propriété d'un lot bâti ou non. Il est et sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur quelconque des lots du lotissement.

### ARTICLE 1 - OCCUPATION ET DE UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, à fonction d'entrepôts.
- Les constructions et installations agricoles.
- Les installations classées soumises à autorisation uniquement.
- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitations, etc.)
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les dépôts des déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les dépôts de matériaux de démolition.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

#### PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UD1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci après :

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance, livraison, bruit, incendie, explosion...).
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- La division d'habitation en plusieurs logements à condition de respecter les dispositions relatives au stationnement.

### **ARTICLE 3 – ACCES**

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection Civile.  
Cet accès ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE DES RESEAUX**

Assainissement :

- Eaux pluviales :

Conforme au P.L.U.

Chaque propriétaire des lots libres sera tenu de réaliser un dispositif de retenue et de stockage des eaux en provenance des toitures et accès de l'habitation principale.

- Eaux usées :

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction, et ce sans stagnation des eaux ou matières usées et en respectant les caractéristiques (système séparatif).

### **ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait au moins égal à 5.00 mètres par rapport à l'alignement tel que représenté au plan de composition (PA4).

Pour les lots n° 6 à 11, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5.00 m des berges du watergang.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation en limite séparative (la limite indiquée au plan de composition PA4 uniquement) est possible pour tous les lots à l'exception du lot n°15.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur la limite autorisée conformément au plan de composition PA4, doit être telle que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ( $H/2 = 2L$ ).

Cette distance peut être ramenée à 1 mètre dans le cas de construction d'abris de jardins n'excédant pas 20m<sup>2</sup> de surface plancher et 2.50m de hauteur totale.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces principales d'habitations ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue orthogonalement à la façade sous un angle de plus de 45° degré au dessus du plan horizontal.

- entre deux bâtiments non contigus il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2.5 mètres lorsque l'un de deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface des parcelles.

L'emprise au sol des bâtiments comprenant des rez-de-chaussée à usage de commerce et professionnel peut être portée à 60%.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur relative par rapport aux voies :

La différence de niveau entre tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points  $H=L$ . Il n'est pas tenu compte des reculs volontaires pour déterminer la hauteur relative.

Hauteur absolue :

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout de la toiture.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune,
- les imitations de matériaux tels que fausse briques, faux pans de bois,...
- les châssis de toit regroupés sur pans de toiture.

### a) Les toitures :

Le corps principal de la toiture des constructions devra avoir une pente comprise entre 40° et 50° inclus.

Pour les extensions d'habitations (garages, dépendances, vérandas..) les toitures pourront être exécutées avec ou sans pente, sous réserve de respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

### b) Clôtures :

Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.

*En front à rue les clôtures seront constituées :*

- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé de végétaux d'essences variées et locales.
- soit d'un dispositif à claire-voie doublé de végétaux d'essences locales et variées.

La hauteur totale des clôtures en front à rue ne peut excéder 2.00 m.

*En limites séparatives, les clôtures seront constituées :*

- soit de panneaux bois, doublés de végétaux d'essences variées et locales,
- soit de dispositifs à claire-voie doublés de végétaux d'essences variées et locales.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2.00 m.

### c) Les annexes :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées ou masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

### d) Les éléments techniques :

#### Antennes paraboliques :

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du

faïtage.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelables sans nuisances (solaires, éoliens...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie sans nuisances. Ils devront veiller à s'intégrer au mieux à la construction et au site.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par 50m<sup>2</sup> de surface plancher avec un minimum d'une place par logement.
- En cas de division d'une habitation en plusieurs logements, il sera demandé deux places de stationnement par logement créé.

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces verts seront traités d'essences locales.

La plantation de haies de conifères mono-spécifique est interdite, les limites des lots seront obligatoirement composées d'une haie vive d'essences locales.

Une liste est en annexe de ce présent règlement.

**ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Se référer au tableau de répartition des surfaces plancher ci dessous.

<b>LOT</b>	<b>SURFACE PLANCHER (m<sup>2</sup>)</b>
1	240
2	240
3	240
4	240
5	240
6	240
7	240
8	240
9	240
10	240
11	240
12	240
13	240
14	240
15	240
16	240
17	240
18	240
19	240
20	240

## LISTE DES ESSENCES LOCALES ET RECOMMANDEES

### ARBRES

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)  
Boquetier (*Malus sylvestris*)  
Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)  
Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)  
Charme (*Carpinus betulus*)  
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)  
Chêne sessile (*Quercus petraea*)  
Erable champêtre (*Acer campestre*)  
Erable sycomore (*Acer campestre*)  
Erable plane (*Acer platanoïdes*)  
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)  
Hêtre (*Fagus sylvatica*)  
Merisier (*Prunus avium*)  
Noyer commun (*Juglans regia*)  
Poirier sauvage (*Pyrus pyraster*)  
Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)  
Saule blanc (*Salix alba*)  
Saule osier (*Salix alba vittelina*)  
Saule des vanniers (*Salix viminalis*)  
Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparias*)  
Tilleul à petites feuilles (*Tilias cordata*)  
Tilleul à grandes feuilles (*Tilias platyphyllos*)

### ARBRES FRUITIERS

Pommiers  
Poiriers  
Cerisiers  
Pruniers

### ARBUSTES

Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)  
Aubépines (*Crataegus monogyna et laevigat*)  
Argousier (*Hippophae rhamnoides*)  
Bourdaïne (*Frangula alnus*)  
Buis (*Buxus sempervirens*)  
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)  
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)  
Eglantier (*Rosa canina*)  
Eleagnus (*Eleagnus angustifolia*)  
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)  
Genêt à balai (*Cytisus scoparius*)  
Houx (*Ilex aquifolium*)  
Lilas commun (*Syringa vulgaris*)  
Lyciet (*Lycium barbarum*)  
Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*)  
Noisetier (*Coryllus avellana*)  
Prunellier (*Prunus spinosa*)  
Saule cendré (*Salix cinerea*)  
Saule marsault (*Salix caprea*)  
Sureau noir (*Sambucus nigra*)  
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)  
Viorne (*Viburnum lantana*)  
Viorne obier (*Viburnum opulus*)

### PLANTES GRIMPANTES

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)  
Glycine (*Wisteria sinensis*)  
Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)  
Lierre (*Hedera helix*)  
Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)

(Variétés régionales)  
Voir Centre Régional de Ressources  
Génétiques 03 20 67 03 51