

Commune de Coulogne

09/10/2025

VERDI

PLU DE COULOGNE

Modification n°2 du PLU de Coulogne **Règlement après modification**

DOSSIER APPROBATION



VERDI Conseil
80 rue de Marcq - BP 49
59 441 Wasquehal Cedex
Tél : 03.28.09.92.00

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
Chapitre 1 -Dispositions Applicables à la zone UC	7
Chapitre 2 -Dispositions Applicables à la zone UD	16
Chapitre 3 -Dispositions Applicables à la zone UE	25
Chapitre 4 -Dispositions Applicables à la zone UL.....	30
Chapitre 5 -Dispositions Applicables à la zone UX	37
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	45
Chapitre 1 -Dispositions Applicables à la zone 1AU	46
Chapitre 3 -Dispositions Applicables à la zone 1AUX.....	54
Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone 2AU	62
TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	64
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A.....	65
TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	72
Chapitre 1 - dispositions applicables a la zone N.....	73

En rouge, les évolutions du règlement du PLU dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Coulogne (P20)

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Coulogne.

ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1 - La zone urbaine est repérée au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Elle correspond à la zone dans laquelle les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UC : Elle correspond à une zone à caractère central qui correspond pour l'essentiel aux deux noyaux anciens de Coulogne (la mairie et le Pont de Coulogne) et pouvant comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques liés à la vie courante des habitants. Elle comprend un secteur UCr soumis à des risques vis à vis de la création d'accès.

La zone UD : Elle correspond à la zone urbaine périphérique. Elle rassemble un bâti discontinu plutôt dense implanté à la périphérie immédiate du tissu ancien ; un bâti discontinu plutôt aéré constitué principalement de pavillons individuels dont la plupart ont été édifiés dans le cadre d'opérations d'ensemble. Elle comprend un secteur UDh permettant l'accueil des occupations du sol en lien avec le lycée horticole.

La zone UE : Elle correspond à la zone urbaine périphérique. Elle rassemble des constructions spontanées sur les secteurs de Préville et Trou Gai.

La zone UL : correspond à une zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements sportifs et culturels. Elle comporte un secteur ULb destiné à accueillir des constructions mixtes d'équipements de loisirs et d'habitat.

La zone UX : Il s'agit d'une zone vouée à accueillir des activités économiques légères de type industriel, commerciale, de services et des activités tertiaires. L'implantation de nouvelles

activités nuisibles et dangereuses pour l'habitation y est proscrite. La zone se compose d'un secteur UXa où les commerces sont interdits.

2 - Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

La zone 1 AU : Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme à vocation dominante habitat. Elle comprend un secteur 1AUa destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme.

La zone 1AUX : Elle correspond à une zone à caractère naturel destinée à accueillir à court terme des constructions à vocation économique. Elle comprend un secteur 1AUXa où les règles d'implantation diffèrent

La zone 2 AU : Zone réservée à une urbanisation future à long terme à vocation habitat, non urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

3 - Les zones agricoles (zone A) équipées ou non, permettant la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend deux secteurs :

- Ah à l'intérieur duquel les habitations sont autorisées sous conditions spécifiques.
- Ar secteur agricole humide où le niveau bas des constructions doit respecter une cote minimale.
- Aha à l'intérieur duquel les constructions en lien avec une activité d'entrepreneur agricole sont autorisées

4 - Les zones naturelles et forestières (zone N) équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend quatre secteurs :

- Nc secteur naturel à l'intérieur duquel les constructions en lien avec l'activité canine sont autorisées.
- Nh secteur naturel à l'intérieur duquel les habitations sont autorisées sous conditions spécifiques.
- Nj secteur naturel où les jardins familiaux sont autorisés.
- Nd secteur naturel destiné au dépôt de matériaux de dragage.

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation page 145 :

« La zone UC correspond aux parties anciennes du bourg sur les secteurs de « la mairie » et du « Pont de Coulogne ». Les constructions essentiellement à usage d'habitation, sont plus denses.

Elle comprend un secteur :

- Un secteur UCr soumis à des risques de mouvements de terrain, »

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Dans les secteurs de nuisances sonores figurés sur le plan de zonage aux abords de l'autoroute A 16 (classée voie bruyante de catégorie 1 par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999) et de la voie ferrée Lille -Les Fontinettes (classée voie bruyante de catégorie 3 par le même arrêté), les constructions à usage d'habitation (ou assimilables) sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, relatif au classement des infrastructures et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.*
- *Un périmètre Seveso est inscrit au plan de zonage il correspond à l'usine Calaire Chimie ne sont autorisées que les activités à effectifs réduits et n'augmentant pas le facteur de risque pour l'activité industrielle génératrice de celui-ci.*
- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Coulogne :*
 - *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.*
 - *Un risque de mouvements de terrains dans le cadre de la création d'accès sur la rue Emile Dumont.*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à usage agricole.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les abris mobiles, à l'exception des abris de chantier donc provisoires,

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en UC 2.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les installations classées hormis celles autorisées à l'article UC 2.

Dans le secteur tramé au plan de zonage par la servitude d'attente de projet d'aménagement découlant de l'application du L123-2 alinéa a du code de l'urbanisme :

- Toute construction d'une superficie supérieure à 50 m².

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, 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.

L'extension, la transformation, le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques

Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

En sus, au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 3 logements, comporte au moins 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. 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, direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large; il ne peut desservir qu'une seule habitation.

Les groupes de garages ou parkings privatifs doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique d'une largeur maximale de 4 mètres. De façon générale, l'accès des véhicules sera limité à un par opération de construction ou terrain constructible.

Dans le secteur Ucr

Au regard du risque de mouvements de terrain la création de tout nouvel accès sur la rue Emile Dumont est interdit.

b) Voirie

Une plate-forme proportionnelle aux besoins de l'opération doit être réalisée d'au moins 8 mètres de large (dans le cas d'un double sens) et être aménagées de manière à pouvoir supporter le passage des véhicules de secours d'un poids élevé.

Dans le cadre de réalisation d'ensembles, les logements pourront ne disposer que d'accès piétons, avec possibilités d'accès automobiles exceptionnels réservés aux cas d'urgence (incendie, ambulances, déménagement).

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour sans manœuvre. En tout état de cause, leur longueur est limitée à 50 mètres maximum.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

- Desserte en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines. jusqu'au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé, à condition que la surface du terrain et la nature du sous-sol le permettent. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées vers des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Les installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

En tout état de cause, le projet devra impérativement respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

- Eaux pluviales

Il conviendra de gérer les eaux conformément aux dispositions du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Déchets

Tout bâtiment à usage d'habitation doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

Les nouvelles voies en impasse doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères en limite de la voie publique et accessible.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.
- à l'alignement ou sur un retrait moindre sans être inférieur à 1 mètre dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble justifié par une composition architecturale.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée:

- en bordure d'un canal,
 - soit à moins de 10 mètres de la berge du canal,
 - soit à moins de 4 mètres de la limite du domaine public fluvial, sauf pour les besoins fonctionnels liés au canal.
- en bordure des watergangs, à moins de 5 mètres des berges.

Aucune construction comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

D'autres règles peuvent être admises ou même imposées sous réserve de justifications :

- soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ;
- soit en fonction de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'un accès routier dénivelé pour descente de garage ;
- soit en fonction d'impératifs liés à la sécurité routière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

1 -Implantation sur limites séparatives

1) Dans une bande maximum de 20 m mesurée à partir de la limite de la marge de recul précisée à l'article UC 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

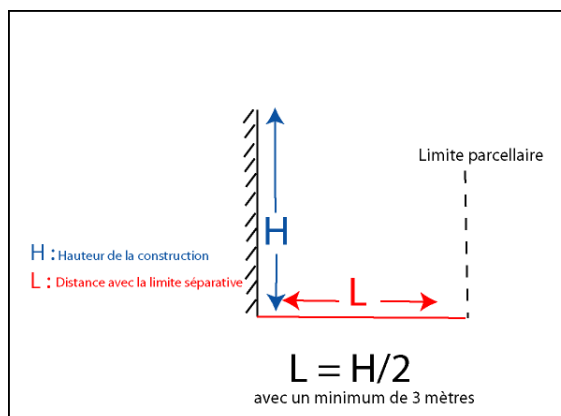
2) Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que:

-lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin, une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement;

-lorsque la hauteur du bâtiment projeté n'excède pas 4 m, mesurés sur la limite.

II -Implantation avec marges d'isolement

Les constructions sont autorisées en retrait de ces limites, la distance étant comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.



III -Disposition particulière

En bord de fossé, toutes les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre en haut de crête.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est toutefois ramenée à 2,50 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils,...

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur relative par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé, ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points: $H = L$.

Si la voie doit être élargie, c'est l'emprise future portée au P.L.U qui est prise en compte.

2) Hauteur absolue

En aucun cas, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres à l'égout de la toiture et 16,5 mètres au sommet du

bâtiment. Toutefois, en cas de construction venant contre un bâtiment préexistant, la hauteur du projet ne pourra dépasser celui-ci de plus de 3 mètres. Si la nouvelle construction vient à jouxter un bâtiment existant de chaque côté cette mesure s'effectue à partir de l'existant le plus haut.

Deux niveaux habitables pourront être aménagés dans les combles.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières

Sont interdits :

- tout pastiche et réplique d'une architecture étrangère à la région,
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux bruts doivent être finis,
- l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires, doivent être constituées, soit par une haie vive, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie (avec un espacement minimum de 4 cm), éventuellement doublés d'une haie plantée. La hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres dont au maximum 1 mètre en partie pleine pouvant être réalisée en maçonnerie de matériaux d'aspect fini (briques ou pierres notamment) ou revêtus d'enduit de couleur en harmonie avec les constructions.

Les autres clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximale de 2 mètres et constituées par un grillage éventuellement doublé d'une haie vive plantée. Un mur plein pourra être réalisé pour les murs d'intimité sur une distance limitée à 15 m des façades arrière des bâtiments d'habitation. Nonobstant cette disposition, pour les clôtures donnant sur le domaine public c'est l'alinéa précédent qui s'appliquera exclusivement.

Les éléments techniques

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

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

1. Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le dimensionnement des places de stationnement sera conforme aux normes en vigueur

2. Dispositions particulières :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, il est exigé 2 places de stationnement par logement; tout ou partie de ces places pourra être aménagé dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles. Si une partie des places est couverte sous forme de batteries de garages, chaque batterie ne doit, en aucun cas, regrouper plus de 5 places.

En sus, il sera prévu au moins 1 place de stationnement par tranche de 5 logements, en dehors des parcelles, à l'usage des visiteurs.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors oeuvre nette. Cette obligation est supprimée pour les commerces totalisant moins de 70 m² de surface hors oeuvre nette.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors oeuvre nette (y compris pour les bâtiments publics).

Pour les établissements d'activité, les aires de stationnement doivent être conformes aux besoins de l'exploitation, des visiteurs et du personnel et permettre d'assurer les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, il est exigé 1 place de stationnement pour 2 lits.

Pour les hôtels, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires au service public, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

Pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination des constructions à vocation habitat, il est exigé la réalisation de places de stationnement respectant les normes ci avant dans le cas d'une division d'une habitation en plusieurs logements.

Stationnement des cycles

Il est exigé au minimum 1 m² pour 100 m² de SHON.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.

Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées avec des essences locales (et non imperméabilisées) sur au moins 20 % de leur surface.

Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les surfaces libres de toute construction, notamment les marges de retrait, doivent être entretenues et plantées.

Les parkings comportant au moins 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

- Espaces communs

Les lotissements et groupes d'habitations doivent tous comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une superficie de 10 % de la surface totale doit être aménagée en espaces verts à usage collectif. Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés ou faire l'objet d'aménagements paysagers.

SECTION 3- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation page 147 :

« La zone UD correspond aux quartiers périphériques à densité moyenne.

Les formes d'organisation rencontrées dans cette zone se caractérisent par une trame viaire régulière et un bâti individuel en retrait par rapport à l'alignement.

Elle comprend un secteur :

- Un secteur UDh permettant l'accueil des occupations du sol en lien avec le lycée horticole, »

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Dans les secteurs de nuisances sonores figurés sur le plan de zonage aux abords de la voie ferrée Lille - Les Fontinettes (classée voie bruyante de catégorie 3 par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999), les constructions à usage d'habitation (ou assimilables) sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, relatif au classement des infrastructures et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.*
- *Des éléments paysagers à protéger au titre du L123-1-5.7 du code de l'urbanisme sont répertoriés sur le plan de zonage*
- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Coulogne :*
 - *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à usage agricole hormis celles autorisées à l'article UD 2.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les abris mobiles, à l'exception des abris de chantier donc provisoires,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en UD 2.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les installations classées hormis celles autorisées à l'article UD 2.
- Les caves et sous-sols.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, 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.

L'extension, la transformation, le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques

Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

En sus à l'exception du secteur UDh, au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 3 logements, comporte au moins 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

En sus dans le secteur UDh :

- La construction d'équipements scolaires et sociaux éducatifs liés à l'agriculture.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. 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, direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large ; il ne peut desservir qu'une seule habitation.

Les groupes de garages ou parkings privatifs de doivent être disposés dans les parcelles, autour d'une cour d'évolution, et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique d'une largeur maximale de 4 mètres. De façon générale, l'accès des véhicules sera limité à un par opération de construction ou terrain constructible

b) Voirie

Une plate-forme proportionnelle aux besoins de l'opération doit être réalisée d'au moins 8 mètres de large (dans le cas d'un double sens) et être aménagées de manière à pouvoir supporter le passage des véhicules de secours d'un poids élevé.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour sans manœuvre. En tout état de cause, leur longueur est limitée à 50 mètres maximum.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

- *Desserte en eau potable :*

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé, à condition que la surface du terrain et la nature du sous-sol le permettent. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées vers des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Les installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

En tout état de cause, le projet devra impérativement respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

- Eaux pluviales

Il conviendra de gérer les eaux conformément aux dispositions du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Déchets

Tout bâtiment à usage d'habitation doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

Les nouvelles voies en impasse doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères en limite de la voie publique et accessible.

ARTICLE UD 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.
- à l'alignement ou sur un retrait moindre sans être inférieur à 1 mètre dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble justifié par une composition architecturale.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée :

- en bordure d'un canal,
 - soit à moins de 10 mètres de la berge du canal,
 - soit à moins de 4 mètres de la limite du domaine public fluvial, sauf pour les besoins fonctionnels liés au canal.
- en bordure des watergangs, à moins de 5 mètres des berges,
- à plus de 35 mètres de l'alignement, **sauf :**
 - Pour les abris de jardins de moins de 15 m² en fonds de parcelles. Dans ce cas, ces derniers doivent s'intégrer harmonieusement dans l'environnement.
 - Pour les piscines couvertes et non couvertes, qui doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Aucune construction comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

D'autres règles peuvent être admises ou même imposées sous réserve de justifications :

- soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ;
- soit en fonction de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'un accès routier dénivelé pour descente de garage ;
- soit en fonction d'impératifs liés à la sécurité routière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I -Implantation sur limites séparatives

- 1) En front à rue, dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée à partir de la limite de la marge de recul précisée à l'article UD 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
- 2) Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 - lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin, une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement ;
 - lorsque la hauteur du bâtiment projeté n'excède pas 3 mètres, mesurés sur la limite.

II -Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être au minimum de :

- 4 mètres, lorsque la façade concernée comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation ;
- 3 mètres, dans le cas contraire.

III -Disposition particulière

En bord de fossé, toutes les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre en haut de crête.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est toutefois ramenée à 2,50 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils, ...

2) Lorsque les façades en vis-à-vis de deux bâtiments non contigus, ou de l'un d'entre eux, comportent des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, les constructions doivent être implantées de telle manière que la différence de niveau entre tout point de l'un de ces bâtiments et tout point de la base de l'autre bâtiment, prise au niveau du sol naturel, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points: $H = L$.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol des bâtiments comportant des rez-de-chaussée à usage commercial professionnel peut être portée à 50 %.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 8 mètres à l'égout de la toiture et 11 mètres au sommet du bâtiment.

Deux niveaux habitables pourront être aménagés dans les combles.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières

Sont interdits :

- tout pastiche et réplique d'une architecture étrangère à la région,
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux bruts doivent être finis,
- l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires, doivent être constituées, soit par une haie vive, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie (avec un espacement minimum de 4 cm), éventuellement doublés d'une haie plantée. La hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres dont au maximum 1 mètre en partie pleine pouvant être réalisée en maçonnerie de matériaux d'aspect fini (briques ou pierres notamment) ou revêtus d'enduit de couleur en harmonie avec les constructions.

Les autres clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximale de 2 mètres et constituées par un grillage éventuellement doublé d'une haie vive plantée. Un mur plein pourra être réalisé pour les murs d'intimité sur une distance limitée à 15 m des façades arrières des bâtiments d'habitation. Nonobstant cette disposition, pour les clôtures donnant sur le domaine public c'est l'alinéa précédent qui s'appliquera exclusivement.

Les éléments techniques

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

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante..

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

1. Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le dimensionnement des places de stationnement sera conforme aux normes en vigueur

2. Dispositions particulières :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, il est exigé 2 places de stationnement par logement; tout ou partie de ces places pourra être aménagé dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles. Si une partie des places est couverte sous forme de batteries de garages, chaque batterie ne doit, en aucun cas, regrouper plus de 5 places. En sus, il sera prévu au moins 1 place de stationnement par tranche de 5 logements, en dehors des parcelles, à l'usage des visiteurs.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors oeuvre nette. Cette obligation est supprimée pour les commerces totalisant moins de 70 m² de surface hors oeuvre nette.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors oeuvre nette (y compris pour les bâtiments publics).

Pour les établissements d'activité, les aires de stationnement doivent être conformes aux besoins de l'exploitation, des visiteurs et du personnel et permettre d'assurer les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, il est exigé 1 place de stationnement pour 2 lits.

Pour les hôtels, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires au service public, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

Pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination des constructions à vocation habitat, il est exigé la réalisation de places de stationnement respectant les normes ci avant dans le cas d'une division d'une habitation en plusieurs logements.

Stationnement des cycles

Il est exigé au minimum 1 m² pour 100 m² de SHON.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.

Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées avec des essences locales (et non imperméabilisées) sur au moins 30 % de leur surface.

Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les surfaces libres de toute construction, notamment les marges de retrait, doivent être entretenues et plantées.

Les parkings comportant au moins 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

- Espaces communs

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent toutes comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés à améliorer le cadre de vie des habitants

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

COS de 0,5

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation page 149 :

« La zone UE correspond aux constructions spontanées réalisées sur les secteurs de Préville et Trou Gai.

Les formes d'organisation rencontrées dans cette zone se caractérisent par une trame viaire régulière et un bâti individuel irrégulier. »

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Dans les secteurs de nuisances sonores figurés sur le plan de zonage aux abords de la voie ferrée Lille - Les Fontinettes (classée voie bruyante de catégorie 3 par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999), les constructions à usage d'habitation (ou assimilables) sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, relatif au classement des infrastructures et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.*
- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Coulogne :*
 - *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à usage agricole.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les abris mobiles, à l'exception des abris de chantier donc provisoires,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les exhaussements et affouillements des sols.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les installations classées.
- Les caves et sous-sols.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes constructions non interdites à l'article 1.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 –ACCES ET VOIRIE

Pour qu'y soient autorisés les travaux admis à l'article UE 2, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. 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 aura une largeur minimale de 4 mètres

L'aménagement des accès automobiles et de leur débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté à l'occupation du sol envisagée, et qu'il ne nuise pas à la sécurité ni au fonctionnement de la circulation

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

- Desserte en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

- Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Assainissement

- Eaux usées domestiques

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé, à condition que la surface du terrain et la nature du sous-sol le permettent. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées vers des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Les installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

En tout état de cause, le projet devra impérativement respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant édifié à une distance moindre, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies,

Aucune construction ou installation ne peut être implantée :

- en bordure d'un canal,
 - soit à moins de 10 mètres de la berge du canal.
 - soit à moins de 4 mètres de la limite du domaine public fluvial, sauf pour les besoins fonctionnels liés au canal,

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

1 -Implantation sur limites séparatives

- 1) En front à rue, dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée à partir de la limite de la marge de recul précisée à l'article UE 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
- 2) Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 - lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin, une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement ;
 - lorsque la hauteur du bâtiment projeté n'excède pas 3 mètres, mesurés sur la limite.

II -Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être au minimum de :

- 4 mètres, lorsque la façade concernée comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation ;
- 3 mètres, dans le cas contraire.

III -Disposition particulière

En bord de fossé, toutes les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre en haut de crête.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

La surface imperméabilisée ne peut excéder 40 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser :

- 6 mètres à l'égout de la toiture.
- 11 mètres au faîtage

Les constructions doivent avoir une élévation de 50 cm du premier niveau de plancher habitable.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments techniques

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

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

COS de 0,5

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation page 151 :

« La zone UL correspond aux terrains affectés essentiellement à des équipements publics, tels que des équipements administratifs, sportifs, éducatifs, culturels et de loisirs..

La zone comporte un secteur mixte ULb à dominante d'équipements de loisirs et vouée à accueillir également de l'habitat. »

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Dans les secteurs de nuisances sonores figurés sur le plan de zonage aux abords de la voie ferrée Lille - Les Fontinettes (classée voie bruyante de catégorie 3 par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999), les constructions à usage d'habitation (ou assimilables) sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, relatif au classement des infrastructures et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.*
- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Coulogne :*
 - *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.*
- *Des éléments paysagers à protéger au titre du L123-1-5.7 du code de l'urbanisme sont répertoriés sur le plan de zonage*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des dispositions prévues à l'article UL2,
- Les constructions et les extensions à usage d'entrepôts, d'activités industrielles et artisanales, de bureaux,
- Les constructions à usage de commerce sauf celles autorisées à l'article UL2,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- Les abris mobiles, à l'exception des abris de chantier donc provisoires,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UL 2,

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.

Les abris nécessaires à l'exploitation des jardins familiaux.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques

Les constructions à usage de commerces si ils sont liés à l'exploitation du site (cafétérias,...)

En sus dans le secteur ULb :

Les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage de commerces.

Les constructions à usage de bureaux

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 –ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. 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, direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les groupes de garages individuels de plus de 10 garages doivent être disposés dans les parcelles, autour d'une cour d'évolution, et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

- Desserte en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées domestiques

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En tout état de cause, le projet devra impérativement respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

- Eaux pluviales

Il conviendra de gérer les eaux conformément aux dispositions du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Déchets

Tout bâtiment à usage d'habitation doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

Les nouvelles voies en impasse doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères en limite de la voie publique et accessible.

ARTICLE UL 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée:

- en bordure d'un canal,
- soit à moins de 10 mètres de la berge du canal,
- soit à moins de 4 mètres de la limite du domaine public fluvial, sauf pour les besoins fonctionnels liés au canal.
- en bordure des watergangs, à moins de 5 mètres des berges.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas $H/2=L$ avec minimum 3 mètres

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

2) Lorsque les façades en vis-à-vis de deux bâtiments non contigus, ou de l'un d'entre eux, comportent des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, les constructions doivent être implantées de telle manière que la différence de niveau entre tout point de l'un de ces bâtiments et tout point de la base de l'autre bâtiment, prise au niveau du sol naturel, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points: $H = L$.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Sur le secteur ULb

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur ULb :

En aucun cas, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 8 mètres à l'égout de la toiture et 11 mètres au sommet du bâtiment.

Deux niveaux habitables pourront être aménagés dans les combles.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux bruts doivent être finis,
- l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires, doivent être constituées, soit par une haie vive, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie (avec un espacement minimum de 4 cm), éventuellement doublés d'une haie plantée. La hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres dont au maximum 1 mètre en partie pleine pouvant être réalisée en maçonnerie de matériaux d'aspect fini (briques ou pierres notamment) ou revêtus d'enduit de couleur en harmonie avec les constructions.

Les autres clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximale de 2 mètres et constituées par un grillage éventuellement doublé d'une haie vive plantée. Un mur plein pourra être réalisé pour les murs d'intimité sur une distance limitée à 15 m des façades arrière des bâtiments d'habitation. Nonobstant cette disposition, pour les clôtures donnant sur le domaine public c'est l'alinéa précédent qui s'appliquera exclusivement.

Les éléments techniques

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

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante..

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT

1. Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le dimensionnement des places de stationnement sera conforme aux normes en vigueur

2. Dispositions particulières :

Constructions et installations nécessaires au service public, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

Pour les établissements d'enseignement, il est exigé 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré et 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré. Ces derniers doivent aussi comporter une aire pour le stationnement pour les cycles.

Par ailleurs, il est nécessaire de prévoir un aménagement des accès pour permettre le stationnement provisoire des cars de ramassage ou des véhicules particuliers transportant les enfants.

Pour les aménagements de bâtiments existants, l'obligation de réaliser des places de stationnement peut être modulée.

Stationnement des cycles

Il est exigé au minimum 1 m² pour 100 m² de SHON.

En secteur ULb :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, il est exigé 2 places de stationnement par logement; tout ou partie de ces places pourra être aménagée dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles. Si une partie des places est couverte sous forme de batteries de garages, chaque batterie ne doit, en aucun cas, regrouper plus de 5 places.

En sus, il sera prévu au moins 1 place de stationnement par tranche de 5 logements, en dehors des parcelles, à l'usage des visiteurs.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors oeuvre nette. Cette obligation est supprimée pour les commerces totalisant moins de 70 m² de surface hors oeuvre nette.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors oeuvre nette (y compris pour les bâtiments publics).

3. Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.

Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées avec des essences locales (et non imperméabilisées). Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les surfaces libres de toute construction, notamment les marges de retrait, doivent être entretenues et plantées.

Les parkings comportant au moins 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation page 150 :

« La zone UX vise à regrouper les établissements et activités sans nuisances dont la présence serait admissible dans les quartiers d'habitation.

La zone comprend un secteur UXa, où les commerces et l'hôtellerie sont interdits, »

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Dans les secteurs de nuisances sonores figurés sur le plan de zonage aux abords de l'autoroute A 16 (classée voie bruyante de catégorie 1 par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999) et de la RD 943, les constructions à usage d'habitation (ou assimilables) sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, relatif au classement des infrastructures et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.*
- *Un périmètre Seveso est inscrit au plan de zonage il correspond à l'usine Calaire Chimie ne sont autorisées que les activités à effectifs réduits et n'augmentant pas le facteur de risque pour l'activité industrielle génératrice de celui-ci.*
- *En bordure de la déviation de la RD 943, les secteurs sont soumis aux dispositions de l'article L111-4 du Code de l'urbanisme découlant de la loi du 2 Janvier 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...). Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. ». Pour lever l'inconstructibilité, il conviendra de réaliser un dossier Loi Barnier.*
- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Coulogne :*
 - *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à usage agricole,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- Les abris mobiles, à l'exception des abris de chantier donc provisoires,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UX 2,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les installations classées hormis celles autorisées à l'article UX 2.
- Les caves et sous-sols.

En sus et uniquement en secteur UXa :

- les constructions à usage de commerce et d'hôtellerie.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial à l'exception du secteur UXa, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, 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.

L'extension, la transformation, le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des dangers ou nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers

- ou à des aménagements hydrauliques

Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. 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, direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 8 mètres de large.

Si un terrain peut être desservi par des voies de niveaux hiérarchiques différents tels qu'ils sont définis au plan, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

b) Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies privées doivent avoir une plate-forme d'au moins 8 mètres de large.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules utilitaires.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

- ***Desserte en eau potable :***

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

- ***Desserte en eau industrielle***

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

Assainissement

- Eaux usées domestiques

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé, à condition que la surface du terrain et la nature du sous-sol le permettent. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées vers des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Les installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

En tout état de cause, le projet devra impérativement respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

- Eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, les immeubles et installations à usage autre que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

- Eaux pluviales

Il conviendra de gérer les eaux conformément aux dispositions du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

En outre, les nouveaux lotissements devront être équipés de l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle.

Déchets

Un point de collecte unique des déchets par opération en entrée de zone et intégré dans le paysage global de la zone aménagée doit être réalisé.

ARTICLE UX 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 943, (les exceptions sont prévues par l'article L.11-1-4 du Code de l'urbanisme)
- avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée en bordure d'un canal,
-soit à moins de 10 mètres de la berge du canal,
-soit à moins de 4 mètres de la limite du domaine public fluvial, sauf pour les besoins fonctionnels liés au canal.
-en bordure des watergangs, à moins de 5 mètres des berges.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

I -Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies, ou pour des bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

En outre, si la limite est constituée par un fossé, une distance d'au moins 1 mètre en haut de crête du fossé est imposée.

II -Implantation avec marges d'isolement

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le plus proche point bas de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = 2 L$.

2) Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

III Implantation à proximité des zones à vocation principale d'habitat et de services

Une marge de reculement minimum de 10 mètres doit être observée par les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites séparant la zone UX des zones U ou 1AU

à vocation principale d'habitat et de services. Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article UX 13.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 20 mètres au sommet du bâtiment.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux bruts doivent être finis,
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Pour les façades :

- Les façades de grande longueur ne devront pas être traitées de façon uniforme. Elles devront être réalisées en matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et du site.
- Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec les façades principales.

Pour les annexes :

- Les annexes seront composées avec la construction principale ; dans le cas d'impossibilité leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Pour les clôtures :

- Les clôtures sont facultatives ; En cas de réalisation elles ne peuvent dépasser 5 mètres (grillage et murs bahuts compris), le mur bahut n'excédant pas 0,30 mètres.
- La couleur des clôtures devra s'intégrer au mieux au paysage.
- En façade sur rue, les clôtures constituées de plaques de béton entre ossatures sont interdites.

D'autres types de clôtures, en particulier les clôtures pleines, ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation, ou au caractère des constructions édifiées sur les terrains voisins.

Les éléments techniques

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

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante..

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

1. Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le dimensionnement des places de stationnement sera conforme aux normes en vigueur

2. Dispositions particulières :

Pour les établissements industriels, il est exigé 1 place de stationnement pour 200 m² de surface hors oeuvre nette.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport du personnel, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé 2 places de stationnement pour 25 m² de surface hors oeuvre nette.

Doivent en outre être réservées sur chaque parcelle des surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service et pour le stationnement des véhicules du personnel.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors oeuvre nette (y compris pour les bâtiments publics).

Pour les hôtels, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et pour les restaurants 1 place par 10m² de salle (normes non cumulatives).

Pour les aménagements de bâtiments existants, l'obligation de réaliser des places de stationnement peut être modulée.

Stationnement des cycles

Il est exigé au minimum 1 m² pour 100 m² de SHON.

3. Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking ainsi que les dépôts et décharges.

Les marges de recul en bordure des zones U ou 1AU à vocation principale d'habitation limitrophes telles qu'elles sont prescrites à l'article UX 7, doivent comporter des arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m².

Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées avec des essences locales (et non imperméabilisées). Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les surfaces libres de toute construction, notamment les marges de retrait, doivent être entretenues et plantées.

Les parkings comportant au moins 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation page 153 :

« La zone 1AU correspond à une zone réservée à une urbanisation future à court terme et à vocation principale d'habitat. Elle comprend un secteur 1AUa destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen terme »

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Dans les secteurs de nuisances sonores figurés sur le plan de zonage aux abords de la voie ferrée Lille - Les Fontinettes (classée voie bruyante de catégorie 3 par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999), les constructions à usage d'habitation (ou assimilables) sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, relatif au classement des infrastructures et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.*
- *Des éléments paysagers à protéger au titre du L123-1-5.7 du code de l'urbanisme sont répertoriés sur le plan de zonage*
- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Coulogne :*
 - *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à usage agricole
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les abris mobiles, à l'exception des abris de chantier donc provisoires,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les exhaussements et affouillements des sols. à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en 1AU 2.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les installations classées hormis celles autorisées à l'article 1AU 2.

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- Les caves et sous-sols.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, le cas échéant, sont autorisées mais soumis à ces conditions particulières les occupations et utilisations non interdites par l'article 1AU 1 et les occupations et utilisations suivantes .

Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création d'installations classées pour la protection de l'environnement, 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.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques

Les équipements collectifs, les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

En sus, au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 3 logements, comporte au moins 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 –ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. 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, direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large ; il ne peut desservir qu'une seule habitation.

L'aménagement des accès automobiles et de leur débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté à l'occupation du sol envisagée, et qu'il ne nuise pas à la sécurité ni au fonctionnement de la circulation

b) Voirie

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

- *Desserte en eau potable :*

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable. doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- *Eaux usées domestiques*

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En tout état de cause, le projet devra impérativement respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

- *Eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux*

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, les immeubles et installations à usage autre que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

- *Eaux pluviales*

Il conviendra de gérer les eaux conformément aux dispositions du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés

sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Déchets

Tout bâtiment à usage d'habitation doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

Les nouvelles voies en impasse doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères en limite de la voie publique et accessible.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Uniquement en secteur 1AUa :

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement,
- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement, le long des autres voies,
- avec un retrait moindre dans le cas d'un projet justifié par une composition architecturale sans être inférieur à 1 mètre.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée:

- en bordure d'un canal,
- à moins de 10 mètres de la berge du canal,
- à moins de 4 mètres de la limite du domaine public fluvial, sauf pour les besoins fonctionnels liés au canal.
- en bordure des watergangs, à moins de 5 mètres des berges.

D'autres règles peuvent être admises ou même imposées sous réserve de justifications :

- soit en fonction de la topographie du terrain adjacent à la route ;
- soit en fonction d'impératifs architecturaux ;
- soit en fonction d'impératifs liés à la sécurité routière.

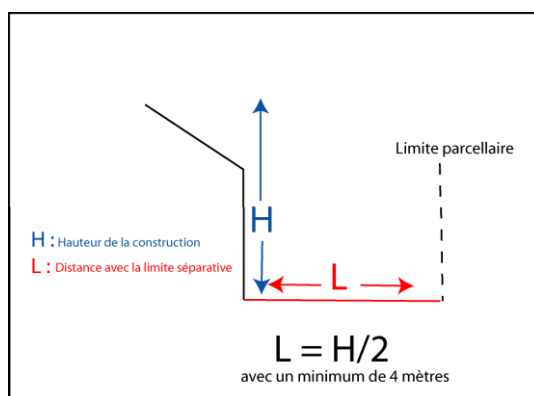
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées :

- ✓ sur les limites séparatives
- ✓ ou en retrait de ces limites. En cas de retrait, et sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas $H/2=L$ avec minimum :
 - 4 mètres, lorsque la façade concernée comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation;
 - 3 mètres, dans le cas contraire.

Cette distance peut être ramenée à 1 mètre dans le cas de construction d'abris de jardins n'excédant pas 10m² et 2m50 de hauteur.



Disposition particulière

En bord de fossé, toutes les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre en haut de crête.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est toutefois ramenée à 2,50 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils, ...

2) Lorsque les façades en vis-à-vis de deux bâtiments non contigus, ou de l'un d'entre eux, comportent des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou

qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, les constructions doivent être implantées de telle manière que la différence de niveau entre tout point de l'un de ces bâtiments et tout point de la base de l'autre bâtiment, prise au niveau du sol naturel, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points: $H = L$.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres à l'égout de la toiture et 15 mètres au sommet des bâtiments.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières

Sont interdits :

- tout pastiche et réplique d'une architecture étrangère à la région,
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux bruts doivent être finis,
- l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires, doivent être constituées, soit par une haie vive, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie (avec un espacement minimum de 4 cm), éventuellement doublés d'une haie plantée. La hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres dont au maximum 1 mètre en partie pleine pouvant être réalisée en maçonnerie de matériaux d'aspect fini (briques ou pierres notamment) ou revêtus d'enduit de couleur en harmonie avec les constructions.

Les autres clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximale de 2 mètres et constituées par un grillage éventuellement doublé d'une haie vive plantée. Un mur plein pourra être réalisé pour les murs d'intimité sur une distance limitée à 15 m des façades

arrières des bâtiments d'habitation. Nonobstant cette disposition, pour les clôtures donnant sur le domaine public c'est l'alinéa précédent qui s'appliquera exclusivement.

Les éléments techniques

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

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante..

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

1. Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le dimensionnement des places de stationnement sera conforme aux normes en vigueur

2. Dispositions particulières :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, avec au minimum 2 places par logement.

En sus dans les opérations d'ensemble, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par tranche de 5 logements, en dehors des parcelles, à l'usage des visiteurs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors oeuvre nette. Cette obligation est supprimée pour les commerces totalisant moins de 70 m² de surface hors oeuvre nette.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors oeuvre nette (y compris pour les bâtiments publics).

Pour les établissements d'activité, les aires de stationnement doivent être conformes aux besoins de l'exploitation, des visiteurs et du personnel et permettre d'assurer les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, il est exigé 1 place de stationnement pour 2 lits.

Pour les hôtels, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires au service public, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

Stationnement des cycles

Il est exigé au minimum 1 m² pour 100 m² de SHON.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.

Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées avec des essences locales (et non imperméabilisées) sur au moins 30 % de leur surface.

Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les surfaces libres de toute construction, notamment les marges de retrait, doivent être entretenues et plantées.

Les parkings comportant au moins 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

- Espaces communs

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent toutes comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés à améliorer le cadre de vie des habitants

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation page 154 :

« Il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipée destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement à vocation d'activité économique. Elle est destinée à accueillir des activités industrielles, tertiaires, de services, de commerces ainsi que des activités artisanales. Elle comprend un secteur 1AUXa où les règles d'implantation diffèrent. »

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Dans les secteurs de nuisances sonores figurés sur le plan de zonage aux abords de l'autoroute A 16 (classée voie bruyante de catégorie 1 par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999) et de la RD 943, les constructions à usage d'habitation (ou assimilables) sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, relatif au classement des infrastructures et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.*
- *Au voisinage des lignes à haute tension, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.*
- *Un périmètre Seveso est inscrit au plan de zonage il correspond à l'usine Calaire Chimie ne sont autorisées que les activités à effectifs réduits et n'augmentant pas le facteur de risque pour l'activité industrielle génératrice de celui-ci.*
- *En bordure de la déviation de la RD 943, les secteurs sont soumis aux dispositions de l'article L111-4 du Code de l'urbanisme découlant de la loi du 2 Janvier 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...). Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. ». Pour lever l'inconstructibilité, il conviendra de réaliser un dossier Loi Barnier.*
- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Coulogne :*
 - *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à usage agricole hormis celles autorisées en 1AUX2,
- Les habitations hormis celles autorisées en 1AUX2,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- Les abris mobiles, à l'exception des abris de chantier donc provisoires,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en 1AUX 2,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les installations classées hormis celles autorisées à l'article 1AUX 2.
- Les caves et sous-sols.

ARTICLE 1AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas contrarier l'aménagement ultérieur de la zone :

Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère 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.

L'extension, la transformation, le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des dangers ou nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.

Les constructions à usage d'équipements publics.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,

- ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques

Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

L'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 –ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. 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, direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 8 mètres de large.

Si un terrain peut être desservi par des voies de niveaux hiérarchiques différents tels qu'ils sont définis au plan, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies privées doivent avoir une plate-forme d'au moins 8 mètres de large.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules utilitaires.

En secteur 1AUXa, les voies de desserte principale doivent avoir une plate forme d'au moins 8m de large, les voies de desserte secondaire d'au moins 5m de large.

ARTICLE 1AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

- **Desserte en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

- ***Desserte en eau industrielle***

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

Assainissement

- ***Eaux usées domestiques***

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé, à condition que la surface du terrain et la nature du sous-sol le permettent. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées vers des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et être évacuées des textes conformément aux exigences réglementaires.

Les installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

En tout état de cause, le projet devra impérativement respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

- ***Eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux***

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, les immeubles et installations à usage autre que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

- ***Eaux pluviales***

Il conviendra de gérer les eaux conformément aux dispositions du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

En outre, les nouveaux lotissements devront être équipés de l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle.

Déchets

Un point de collecte unique des déchets en entrée de zone et intégré dans le paysage global de la zone aménagée doit être réalisé.

ARTICLE 1AUX 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE 1AUX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait de 30 mètres de l'axe de la RD 943
- avec un retrait de 35 mètres de l'axe de la RD247e,
- avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

- Aucune construction ou installation ne peut être implantée en bordure d'un canal,
 - soit à moins de 10 mètres de la berge du canal,
 - soit à moins de 4 mètres de la limite du domaine public fluvial, sauf pour les besoins fonctionnels liés au canal.
 - en bordure des watergangs, à moins de 5 mètres des berges.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE 1AUX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I -Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies, ou pour des bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

En outre, si la limite est constituée par un fossé, une distance d'au moins 1 mètre par rapport au rebord du fossé est imposée.

II -Implantation avec marges d'isolement

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le plus proche point bas de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = 2 L$.

2) Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

III Implantation à proximité des zones à vocation principale d'habitat et de services

Une marge de reculement minimum de 10 mètres doit être observée par les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites séparant la zone 1AUX des zones U ou 1AU à vocation principale d'habitat et de services. Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 1AUX 13.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE 1AUX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1AUX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1AUX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 15 mètres

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux bruts doivent être finis,
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Pour les façades :

- Les façades de grande longueur ne devront pas être traitées de façon uniforme. Elles devront être réalisées en matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et du site.
- Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec les façades principales.

Pour les annexes :

- Les annexes seront composées avec la construction principale ; dans le cas d'impossibilité leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Pour les clôtures :

- Les clôtures sont facultatives ; En cas de réalisation elles ne peuvent dépasser 2 mètres (grillage et murs bahuts compris), le mur bahut n'excédant pas 0,30 mètres.
- La couleur des clôtures devra s'intégrer au mieux au paysage.
- En façade sur rue, les clôtures constituées de plaques de béton entre ossatures sont interdites.

D'autres types de clôtures, en particulier les clôtures pleines, ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation, ou au caractère des constructions édifiées sur les terrains voisins.

Les éléments techniques

Les antennes paraboliques et éléments techniques de traitement d'air doivent être intégrées au site par tout moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante..

ARTICLE 1AUX 12 – STATIONNEMENT

1. Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le dimensionnement des places de stationnement sera conforme aux normes en vigueur

2. Dispositions particulières :

Pour les établissements industriels, il est exigé 1 place de stationnement pour 200 m² de surface hors oeuvre nette.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport du personnel, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé 2 places de stationnement pour 25 m² d'aire de vente.

Doivent en outre être réservées sur chaque parcelle des surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service et pour le stationnement des véhicules du personnel.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors oeuvre nette (y compris pour les bâtiments publics).

Pour les hôtels, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et pour les restaurants 1 place par 10m² de salle (normes non cumulatives).

Pour les aménagements de bâtiments existants, l'obligation de réaliser des places de stationnement peut être modulée.

Pour tous les programmes de construction, il sera aménagé 1 place de stationnement à l'intention des handicapés physiques par tranche de 50 places, avec un minimum de 1 place par programme.

Stationnement des cycles

Il est exigé au minimum 1 m² pour 100 m² de SHON.

3. Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures de dépôts et décharges.

Les marges de recul en bordure des zones U ou 1AU à vocation principale d'habitation limitrophes, telles qu'elles sont prescrites à l'article 1AUX 7, doivent comporter des arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m².

Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées avec des essences locales (et non imperméabilisées). Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les surfaces libres de toute construction, notamment les marges de retrait, doivent être entretenues et plantées.

Les parkings comportant au moins 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS

ARTICLE 1AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation page 154 :

« Elle correspond à une zone actuellement non équipée destinée à recevoir des opérations d'ensemble à vocation habitat lorsque les équipements publics auront été réalisés. Cette zone ne pourra être urbanisable qu'après une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme. »

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Dans les secteurs de nuisances sonores figurés sur le plan de zonage aux abords de l'autoroute A 16 (classée voie bruyante de catégorie 1 par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999) et de la RD 943, les constructions à usage d'habitation (ou assimilables) sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, relatif au classement des infrastructures et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.*
- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Coulogne :*
 - *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles énumérées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l’alignement des voies publiques
- Soit en retrait par rapport à l’alignement

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsqu’elles s’en écartent, la distance doit au moins être égale à 3 mètres.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2 AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE IV- DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation page 155 :

« Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée, au titre de l'activité agricole.

Elle comprend 3 secteurs :

- le secteur Ah correspondant aux habitations isolées qui peuvent être étendues dans les limites fixées par le présent règlement,
- Un secteur Ar secteur agricole humide où le niveau bas des constructions autorisées doit présenter une cote minimale.
- le secteur Aha correspondant à un secteur où les constructions en lien avec une activité d'entrepreneur agricole sont autorisées »

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Dans les secteurs de nuisances sonores figurés sur le plan de zonage aux abords de l'autoroute A 16 (classée voie bruyante de catégorie 1 par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999) et de la RD 943, les constructions à usage d'habitation (ou assimilables) sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, relatif au classement des infrastructures et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.*
- *Au voisinage des lignes à haute tension, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.*
- *Un périmètre Seveso est inscrit au plan de zonage il correspond à l'usine Calaire Chimie ne sont autorisées que les activités à effectifs réduits et n'augmentant pas le facteur de risque pour l'activité industrielle génératrice de celui-ci.*
- *En bordure de la déviation de la RD 943, les secteurs sont soumis aux dispositions de l'article L111-4 du Code de l'urbanisme découlant de la loi du 2 Janvier 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...). Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. » Pour lever l'inconstructibilité, il conviendra de réaliser un dossier Loi Barnier.*
- *Des éléments paysagers à protéger au titre du L123-1-5.7 du code de l'urbanisme sont répertoriés sur le plan de zonage*
- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Coulogne :*

- Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions de toutes natures sauf celle prévues à l'article A2

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone:

- Les nouveaux sièges d'exploitation à condition qu'ils soient situés à 100 mètres au moins des limites des zones U et AU.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole et implantées à proximité immédiate du siège d'activité (moins de 100 mètres).
- La création de nouveaux bâtiments, la restauration des annexes et/ou dépendances lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole ainsi que les activités touristiques complémentaires de l'activité agricole (par exemple, vente à la ferme, gîte rural, camping à la ferme...)
- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
- Le déplacement de huttes de chasse autorisées par arrêté préfectoral pour des raisons de sécurité.

En sus dans le secteur Ah :

Les extensions des constructions ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m² de SHOB, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40m² d'emprise au sol.

L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de S.H.O.B.

Les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation :

- D'hébergement touristique
- Ou de bureau
- Ou d'artisanat
- Ou d'habitat

La création d'abris de jardin d'une superficie inférieure à 20 m².

En outre, sont admis dans le secteur Aha :
Les constructions en lien avec une activité d'entrepreneur agricole.

En sus dans le secteur Ar :

- Les constructions autorisées ne peuvent être admises qu'à condition :
 - que leur accès et leur plancher bas respectent une cote supérieure de 0,30 m au dessus du terrain naturel ;
 - que le dispositif d'assainissement puisse fonctionner en cas de présence de la nappe.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

a) accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. 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, direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

b) voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement adaptée aux gabarits des véhicules susceptibles d'évoluer dans la zone. Elles doivent notamment satisfaire à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée :

- soit obligatoirement par branchement, en cas d'existence d'une conduite d'un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.
- soit, à défaut, à titre provisoire, par un captage, forage, ou puits particulier, si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et étant entendu que le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

Assainissement

- Eaux usées domestiques

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé, à condition que la surface du terrain et la nature du sous-sol le permettent. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées vers des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Les installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

En tout état de cause, le projet devra impérativement respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

- Eaux résiduaires des établissements agricoles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires agricoles en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Il conviendra de gérer les eaux conformément aux dispositions du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Réseaux électriques et téléphoniques

Les réseaux électriques et les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 943, (les exceptions sont prévues par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme),
- 35 mètres de l'axe de la RD247e,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.
- L'implantation d'extension en continuité d'une construction présentant un retrait inférieur à 10 mètres de l'axe des voies est autorisée dans la continuité de l'alignement existant

Aucune construction ou installation ne peut être implantée en bordure d'un canal,
 -soit à moins de 10 mètres de la berge du canal,
 -soit à moins de 4 mètres de la limite du domaine public fluvial, sauf pour les besoins fonctionnels liés au canal.
 -en bordure des watergangs, à moins de 5 mètres des berges.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des constructions en limites séparatives peuvent être autorisées lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle de la construction à réaliser permettant l'adossement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 15 mètres au sommet du bâtiment.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières

Sont interdits :

- tout pastiche et réplique d'une architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus d'un enduit sauf le bois (parpaings, briques creuses, etc),
- les constructions annexes sommaires et abris réalisés avec des matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- l'emploi de couleurs incompatibles avec une bonne intégration des constructions dans le paysage de tonalité assez uniforme,

Les annexes seront composées avec la construction principale ; dans le cas d'impossibilité leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Afin de faciliter l'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage environnant, l'utilisation du bardage de bois est recommandée pour les hangars, les stabulations.

Eléments techniques :

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

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante..

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.

La création et l'extension de bâtiments ou d'installations agricoles pourront être subordonnées à la plantation de rideaux de végétation formant écran.

La marge d'isolement entre les plantations et la limite du domaine public ferroviaire ne doit être inférieure à 6 mètres lorsqu'il s'agit d'arbres de haute tige.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IV- DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation page 157 :

« Cette zone correspond principalement aux espaces naturels constitués par les différents bois qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

Elle comporte 4 secteurs :

- Le secteur Nc à l'intérieur duquel les constructions en lien avec l'activité canine sont autorisées.
- le secteur Nh correspondant aux habitations isolées qui peuvent être étendues dans les limites fixées par le présent règlement,
- Le secteur Nj correspondant à un secteur naturel où sont autorisés les jardins familiaux.
- Un secteur Nd destiné aux dépôts de matériaux de dragage »

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Dans les secteurs de nuisances sonores figurés sur le plan de zonage aux abords de l'autoroute A 16 (classée voie bruyante de catégorie 1 par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999) et de la RD 943, les constructions à usage d'habitation (ou assimilables) sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, relatif au classement des infrastructures et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.*
- *Au voisinage des lignes à haute tension, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.*
- *Un périmètre Seveso est inscrit au plan de zonage il correspond à l'usine Calaire Chimie ne sont autorisées que les activités à effectifs réduits et n'augmentant pas le facteur de risque pour l'activité industrielle génératrice de celui-ci.*
- *En bordure de la déviation de la RD 943, les secteurs sont soumis aux dispositions de l'article L111-4 du Code de l'urbanisme découlant de la loi du 2 Janvier 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...). Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. » Pour lever l'inconstructibilité, il conviendra de réaliser un dossier Loi Barnier.*
- *Des éléments paysagers à protéger au titre du L123-1-5.7 du code de l'urbanisme sont répertoriés sur le plan de zonage*

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Coulogne :*

- Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions de toutes natures sauf celle prévues à l'article N2

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone :

Les travaux et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques
- ou d'aménagement d'espace public

Le déplacement de huttes de chasse autorisées par arrêté préfectoral pour des raisons de sécurité.

En sus dans le secteur Nc :

Les constructions en lien avec l'activité canine.

En sus dans le secteur Nh :

Les extensions des constructions ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m² de SHOB, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40m² d'emprise au sol.

L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de S.H.O.B.

Les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation :

- D'hébergement touristique
- Ou de bureau
- Ou d'artisanat
- Ou d'habitat

La création d'abris de jardin d'une superficie inférieure à 20 m².

En sus dans le secteur Nj :

Les abris de jardins à condition :

- que ce soit des constructions légères,
- et dans la limite de 10 m² de SHOB par parcelles cultivées.

Les serres, dans la limite de 30 m² de SHOB par parcelles cultivées.

En sus dans le secteur Nd :

- Les dépôts à l'air libre de matériaux de dragage. ainsi que les installations qui y sont liées, à condition que ces matériaux soient inertes et non polluants et que l'ensemble soit masqué par des plantations.
Les modalités de réalisation du programme de remise en état du sol au fur et à mesure de l'exploitation, seront définies par un schéma d'aménagement et d'exploitation fixé par l'autorisation d'ouverture.
- Les ouvrages et installations liés aux réseaux publics.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. 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, direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement adaptée aux gabarits des véhicules susceptibles d'évoluer dans la zone. Elles doivent notamment satisfaire à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

- Desserte en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées domestiques

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines. jusqu'au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé, à condition que la surface du terrain et la nature du sous-sol le permettent. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées vers des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Les installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

En tout état de cause, le projet devra impérativement respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

- Eaux pluviales

Il conviendra de gérer les eaux conformément aux dispositions du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Déchets

Tout bâtiment à usage d'habitation doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

Les nouvelles voies en impasse doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères en limite de la voie publique et accessible.

ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées:

- avec un retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 943, (les exceptions sont prévues par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme),
- avec un retrait de 35 mètres de l'axe de la RD247e,
- avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.
- L'implantation d'extension en continuité d'une construction présentant un retrait inférieur à 10 mètres de l'axe des voies est autorisée dans la continuité de l'alignement existant

- Aucune construction ou installation ne peut être implantée en bordure d'un canal,
- soit à moins de 10 mètres de la berge du canal,
- soit à moins de 4 mètres de la limite du domaine public fluvial, sauf pour les besoins fonctionnels liés au canal.
- en bordure des watergangs, à moins de 5 mètres des berges.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas la hauteur d'une construction, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 5 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières

Sont interdits :

- tout pastiche et réplique d'une architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus d'un enduit sauf le bois (parpaings, briques creuses, etc),
- les constructions annexes sommaires et abris réalisés avec des matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- l'emploi de couleurs incompatibles avec une bonne intégration des constructions dans le paysage de tonalité assez uniforme,

Les annexes seront composées avec la construction principale ; dans le cas d'impossibilité leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Eléments techniques

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

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante..

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

1. Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, des aménagements et des installations nouvelles autorisés dans la zone devra être assuré en dehors du domaine public.

Le dimensionnement des places de stationnement sera conforme aux normes en vigueur

2. Dispositions particulières

Pour les équipements sportifs ou de loisirs, il est exigé 1 emplacement au moins pour 2 personnes pouvant être accueillies simultanément dans l'établissement.

Des aires de stationnement nécessaires aux " deux roues " doivent être prévues dans le cadre des aménagements et des installations liés à la découverte de la nature.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.

Les parcs de stationnement :

Les délaissés des parcs de stationnement doivent être plantés. Il est en particulier demandé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre de pleine terre à raison de 4 places de stationnement.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.