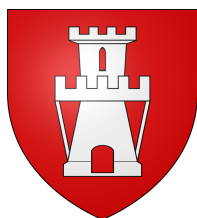


COMMUNE DE TOURNEHEM / HEM

PERMIS D'AMENAGER

Chemin de St Omer



PA10 - REGLEMENT



SCOT'IMMO
Promoteur - Aménageur - Lotisseur



25 mars 2025

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement en 27 lots sis à Tournehem sur la Hem.

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et complète, sans s'y substituer, les règles d'urbanisme applicables à la Zone 1AU de la commune de Tournehem sur la Hem.

Pour tous les articles précisés « sans objet » ou « conforme au PLU », se référer au PLU

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

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

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

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conforme à l'article 1 AU 1 du PLU.

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

Conforme à l'article 1 AU 2 du PLU.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions de l'article 1 AU 3 du PLU sont complétées de la disposition suivante :

Les accès aux lots devront être positionnés et dimensionnés conformément au plan de composition, et ne pas être inférieurs à 5m de largeur.

Seuls les lots 1, 23, 24, 25, 26 et 27 pourront positionner librement leur accès, dans le respect des règles précitées et en prenant les précautions pour que les accès ne se trouvent pas au droit des boîtes de branchement et coffrets de raccordement.

Chaque parcelle devra permettre le stationnement de deux véhicules au minimum. **Ces stationnements devront être réalisés en matériaux perméables (sable calcaire, dallées alvéolées engazonnées ou gravillonnées, graviers, pavés joints verts...).**

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

Les dispositions de l'article 1 AU 4 du PLU sont complétées des dispositions suivantes :

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

Les eaux pluviales des toitures et aménagements extérieurs devront être gérées à la parcelle par des systèmes d'infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, etc.)

Les eaux usées seront rejetées vers les boîtes de raccordement posées par le lotisseur en limite de parcelle. Le propriétaire se raccordera sur le tuyau en amorce posé depuis cette boîte.

Les équipements choisis par le pétitionnaire devront apparaître obligatoirement sur sa demande de permis de construire.

ARTICLE 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les dispositions de l'article 1 AU 5 du PLU sont complétées des dispositions suivantes :

Les lots sont définis sur le plan de composition du projet. La réunion de plusieurs lots contigus en une seule parcelle affectée à la construction d'un seul logement est autorisée.

Un plan de bornage sera réalisé pour chaque lot.

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

Les dispositions de l'article 1 AU 6 du PLU sont complétées de la disposition suivante :

La construction principale d'un lot devra s'inscrire en totalité dans la surface prévue à cet effet, telle que définie pour chaque lot sur le plan de composition.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de l'article 1 AU 7 du PLU sont complétées des dispositions suivantes :

La construction principale d'un lot devra s'inscrire en totalité dans la surface prévue à cet effet, telle que définie pour chaque lot sur le plan de composition.

Les marges d'isolement sont celles définies à l'article 1 AU 07 du PLU et reprises au plan de composition PA4.

Cette distance de marges d'isolement peut être ramenée à 1m pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 16m² et dont la hauteur n'excède pas 3m, à l'exception du prospect avec la ligne ErDF.

En cas de réunion de plusieurs lots contigus, les marges d'isolement entre lots réunis disparaissent : il y a alors jonction des surfaces définies pour accueillir l'intégralité de la construction principale.

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

Conforme à l'article 1 AU 8 du PLU.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Conforme à l'article 1 AU 9 du PLU.

La construction principale d'un lot devra s'inscrire en totalité dans la surface prévue à cet effet, telle que définie pour chaque lot sur le plan de composition.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conforme à l'article 1 AU 10 du PLU.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions de l'article 1 AU 11 du PLU sont complétées de la disposition suivante :

Les toitures 2 pans à 45° sont autorisées avec un débord de toiture de 30cm maximum

Seules les toitures plates ou monopente sont autorisées pour les garages et les vérandas

Les carports sont autorisés

L'installation de panneaux photovoltaïques est interdite sur les pans Nord et Ouest des toitures. Ils doivent impérativement respecter les prescriptions suivantes :

- **Pose encadrée sans former de saillie sur la couverture**
- **Panneaux et profils d'ossature métallique apparents doivent être de teinte en harmonie avec la couverture.**
- **Panneaux lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte uniforme sans effet à facettes ou les lignes argentées apparentes.**
- **Les modules doivent composer avec les éléments déjà présents en toiture : ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, mais regrouper et placer horizontalement, le long de la gouttière, et sur toute la longueur de la toiture le dispositif pour limiter leur impact visuel.**

Les menuiseries =

– **Les menuiseries (fenêtres, volets, portes) seront obligatoirement peintes en couleur (exemple RAL 1019, 5007, 7006, 6021, 7035, ...)**

- les portes et volets doivent être peints en harmonie avec les menuiseries , mais d'un ton ou deux plus soutenus. Les menuiseries blanches ou grises foncées sont à éviter
- les coffres de volets roulants seront invisible (pose intérieure)

L'ensemble des surfaces extérieures des constructions (accès, terrasses, espaces de stationnement, allées, cheminements, etc.) seront traités en matériaux perméables (pavés joints verts, dalles alvéolées, sable calcaire, graviers, etc.).

- Les façades seront en enduit ton blanc, pastel , possibilité de briques ponctuel dans le ton des menuiseries (ex : lucarne).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les dispositions de l'article 1 AU 12 du PLU sont complétées de la disposition suivante :

Aucun stationnement ne sera autorisé sur les accès de lots.

Chaque parcelle devra permettre le stationnement de deux véhicules au minimum. **Ces stationnements devront être réalisés en matériaux perméables (sable calcaire, dalles alvéolées engazonnées ou gravillonnées, graviers, pavés joints verts...).**

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions de l'article 1 AU 13 du PLU sont complétées des dispositions suivantes :

Les clôtures seront obligatoirement couplés à des haies. Les essences locales sont à privilégier (palette végétale en annexe). Les haies de conifères, telles que les Thuyas et les Leylandii sont interdites de même que les haies monospécifiques.

L'ensemble des surfaces extérieures des constructions (accès, terrasses, espaces de stationnement, allées, cheminements, etc.) seront traités en matériaux perméables (pavés joints verts, dalles alvéolées, sable calcaire, graviers, etc.).

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface plancher totale maximum autorisée est de 6 600 m² pour l'ensemble de l'opération.

Numéro de lot	Surface Plancher attribuée
1	245
2	245
3	245
4	245
5	245
6	245
7	245
8	245
9	245
10	245
11	245
12	245
13	245

14	245
15	245
16	245
17	245
18	242
19	242
20	242
21	242
22	242
23	243
24	245
25	245
26	245
27	245

ARTICLE 15 – ENERGIES RENOUVELABLES

L'attention des acquéreurs est attirée sur les principes du développement durable et tout particulièrement sur les énergies de remplacement ou de complément telles que la géothermie et l'énergie solaire qu'il serait opportun de mettre en œuvre dans le cadre de leurs projets.

Pour satisfaire ou parfaire son information concernant ces technologies et notamment les conditions « techniques et aides financières propres à chacune d'elles, nous invitons celui-ci à se rapprocher des établissements suivants : L'A.D.E.M.E., L'ADIL du Nord et le C.R.E.E.E. (coordonnées en annexe de ce règlement).

L'installation de panneaux photovoltaïques est interdite sur les pans Nord et Ouest des toitures.

ANNEXES

A.D.E.M.E.

Centre Tertiaire de l'Arsenal

20, rue du Prieuré

59 500 DOUAI

Tél : 03.27.95.58.70

Fax : 03.27.95.89.71

ADIL du Nord

1, rue de Beaumont

59140 DUNKERQUE

Tél. : 03.28.63.23.40.

LISTE DES ESSENCES LOCALES	
ARBRES	ARBUSTES
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>)
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i>)	Aubépines (<i>Crataegus monogyna</i> et <i>laevigata</i>)
Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i>)	Argousier (<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>)
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)
Érable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Eglantier (<i>Rosa canina</i>)
Érable sycomore (<i>Acer campestre</i>)	Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)
Érable plane (<i>Acer platanoides</i>)	Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Lyciet (<i>Lycium barbarum</i>)
Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)	Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
Peuplier grisard (<i>Populus canescens</i>)	Saule cendré (<i>Salix cinerea</i>)
Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>)	Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraster</i>)	Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	Viome mancienne (<i>Viburnum lantana</i>)
Saule osier (<i>Salix alba viminalis</i>)	
Saule des vanniers (<i>Salix viminalis</i>)	ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL
Sorrier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Buddleia (<i>Buddleia davidii</i>)
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)
Tilleul à grande feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	Chèvrefeuille (<i>Lonicera periclymenum</i>)
ARBRES FRUITIERS	Cytise (<i>Laburnum anagyroides</i>)
Pommiers	Forsythia (<i>Forsythia x intermedia</i>)
Poiriers	Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)
Cerisiers	Groseiller sanguin (<i>Ribes sanguineum</i>)
Pruniers	If (<i>Taxus baccata</i>)
	Lierre commun (<i>Hedera helix</i>)
	Seringat (<i>Philadelphus caranarius</i>)