

SAINT MARTIN LEZ TATINGHEM

LOTISSEMENT EN 12 LOTS

PA 10 – REGLEMENT

PA10 - Un projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur [Art. R. 442-6 a) du code de l'urbanisme].

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation des lots du lotissement.

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

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

Il devra être fait mention de ce règlement dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non.

Il en sera de même pour tout acte confirmant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur quelconque des lots du lotissement.

Plan Local d'Urbanisme

Le terrain d'assiette de l'opération est situé dans une zone UDb du PLUI du pôle territorial de LONGUENESSE.

Cette opération aura donc pour règlement les dispositions d'urbanisme s'appliquant à la zone UDb complétées par les dispositions du règlement de lotissement ci-après.

Article 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Néant (sans complément à l'article UDb du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE.

Article 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Néant (sans complément à l'article UDb du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ou PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

En complément à l'article UDb du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE.

L'accès des lots au domaine public sera limité à un seul accès par lot.

Pour le lot 2, l'accès à la parcelle se fera depuis la rue des chartreux. Les autres parcelles auront obligatoirement leur accès depuis la voirie interne du lotissement.

La position des accès aux lots devra respecter celle prévue au plan de composition (PA4) pour les lots 06, 08, 09, 11 et 12.

Pour les autres lots, la position des accès est libres.

Aucun accès n'est autorisé sur la rue du chemin vert.

Les acquéreurs devront obligatoirement positionner leur accès hors des emprises des coffrets / équipements techniques, espaces verts, places de stationnement aménagés devant leur parcelle.

Article 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

En complément à l'article UDb du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE.

Alimentation en eau potable

Les constructeurs seront tenus de se raccorder au réseau public d'eau potable.

Assainissement

1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire par l'intermédiaire de la boîte de branchement individuelle installée par le lotisseur.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Aucun rejet des eaux pluviales ne pourra être effectué dans la boîte de branchement EU mis en place au droit du lot.

Télécommunication / Electricité

Les raccordements des lots pour les alimentations en électricité et téléphone seront réalisés à partir des installations et équipements mis en œuvre par le lotisseur.

GAZ

Aucun réseau gaz n'est prévu sur le lotissement

Article 5. SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet

Article 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

En complément à l'article 1AUb du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE.

L'intégralité des constructions devra être implantée dans les zones constructibles prévues au plan de composition (PA04).

Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En complément à l'article UDb du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE.

L'intégralité des constructions devra être implantée dans les zones constructibles prévues au plan de composition (PA04).

Seuls les annexes de type « abris de jardins ou serres » sont autorisés hors de la zone de constructibilité. Les abris de jardin seront traités dans les mêmes matériaux et coloris que la façade principale ou en bois en conformité avec les modèles préfabriqués dans le commerce.

Article 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant (sans complément à l'article 1UDb du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE).

Article 9. EMPRISE AU SOL

Néant (sans complément à l'article 1UDb du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE).

Article 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant (sans complément à l'article UDb du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE).

Article 11. ASPECT EXTERIEUR

En complément à l'article UDb du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE.

Clôtures

Généralités : Les types de clôture seront stipulés dans le permis de construire. Le schéma descriptif des clôtures devra impérativement être joints à la demande de permis de construire.

Les brises vues rapportés à l'ensemble de ces structures (fibres plastiques, « fausse haie » ou « bâche ») ainsi que les clôtures barreaudées, les gabions d'enrochement sont interdits.

Les soubassements par plaques béton sont autorisés dans le lotissement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur hors sol de 25cm.

Les portails sont interdits.

Seuls sont autorisés les clôtures en treillis soudé (*grillage rigide*) sous réserve d'être doublée de haie vive. Les clôtures non doublées de haie sont **interdites** dans le lotissement. L'implantation d'une haie végétale est exigée en premier lieu, avant mise en œuvre d'une clôture afin que la clôture grillagée ne soit pas visible de la rue.

La couleur du grillage doit être vert, anthracite ou noir, toute autre couleur est interdite.

Les clôtures à l'alignement des voies.

Les clôtures à l'alignement des voies sont autorisées. Elles devront avoir une hauteur maximale de 1,20m.

Les places de stationnements privées dites « Place de jour » devront obligatoirement être accessible directement depuis la voirie sans présence de portail ou barrière.

Les clôtures à l'alignement des maisons.

Les clôtures à l'alignement des maisons et ce dans le prolongement des façades avant jusqu'aux limites séparatives ou limites avec les voies ne recevant pas l'accès à la parcelle (dans le cas de parcelles donnant sur 2 ou 3 voies) sont autorisées.

Leur hauteur sera limitée à **1,50m** (Clôture et haie comprise).



Les clôtures en limites séparatives.

Leur hauteur sera limitée à **2,00m** (Clôture et haie comprises).

Portillons : Les portillons seront en cohérence avec la clôture choisie.

Généralités.

INTERDIT	INTERDIT	AUTORISÉ
		

INTERDIT	INTERDIT	AUTORISÉ
		

Les haies vives plantées entre parcelles ou en accompagnement des clôtures seront **plantées de 4 espèces différentes minimum** dont une espèce persistante. Les haies vives seront composées d'espèces locales selon liste des essences locales préconisées par le parc naturel des caps et marais d'opales.

Liste des essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale

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>C. laevigata</i>)
Bouleau verruqueux	(<i>Betula pendula</i>)	Argousier*	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Charme	(<i>Carpinus betulus</i>)	Bourdaie	(<i>Frangula alnus</i>)
Châtaignier	(<i>Castanea sativa</i>)	Cornouiller sanguin °	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>)	Eglantier	(<i>Rosa canina</i>)
Chêne sessile	(<i>Quercus petraea</i>)	Fusain d'Europe	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Erable champêtre	(<i>Acer campestre</i>)	Genêt à balais*	(<i>Cytisus scoparius</i>)
Erable sycomore	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Groseillier noir	(<i>Ribes nigrum</i>)
Frêne commun	(<i>Fraxinus excelsior</i>)	Groseillier rouge	(<i>Ribes rubrum</i>)
Hêtre	(<i>Fagus sylvatica</i>)	Groseillier à maquereau	(<i>Ribes uva-crispa</i>)
Merisier	(<i>Prunus avium</i>)	Houx	(<i>Ilex aquifolium</i>)
Noyer commun	(<i>Juglans regia</i>)	Lyciet *°	(<i>Lycium barbarum</i>)
Peuplier grisard*	(<i>Populus canescens</i>)	Néflier	(<i>Mespilus germanica</i>)
Poirier sauvage	(<i>Pyrus pyraster</i>)	Nerprun purgatif	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Pommier sauvage	(<i>Malus sylvestris</i>)	Noisetier	(<i>Corylus avellana</i>)
Saule blanc	(<i>Salix alba</i>)	Prunellier*°	(<i>Prunus spinosa</i>)
Saule osier	(<i>Salix alba vittelina</i>)	Prunier à grappes	(<i>Prunus padus</i>)
Saule des vanniers	(<i>Salix viminalis</i>)	Saule cendré*	(<i>Salix cinerea</i>)
Sorbier alouchier	(<i>Sorbus aria</i>)	Saule marsault*	(<i>Salix caprea</i>)
Sorbier des oiseleurs	(<i>Sorbus aucuparia</i>)	Saule roux*	(<i>Salix atrocinerea</i>)
Tilleul à petites feuilles	(<i>Tilia cordata</i>)	Saule à trois étamines*	(<i>Salix triandra</i>)
Tilleul à grandes feuilles	(<i>Tilia platyphyllos</i>)	Sureau noir*	(<i>Sambucus nigra</i>)
Tremble*	(<i>Populus tremula</i>)	Troène commun*	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
		Viome manceienne	(<i>Viburnum lantana</i>)
		Viome obier	(<i>Viburnum opulus</i>)

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL ET PLANTES GRIMPANTES(°)	
Buis	(<i>Buxus sempervirens</i>)
Chèvrefeuille des bois°	(<i>Lonicera periclymenum</i>)
Clématite des haies°	(<i>Clematis vitalba</i>)
Cytise	(<i>Laburnum anagyroides</i>)
Groseillier sanguin	(<i>Ribes sanguineum</i>)
Hortensia grimpant°	(<i>Hydrangea petiolaris</i>)
Houblon°	(<i>Humulus lupulus</i>)
If	(<i>Taxus baccata</i>)
Lierre commun°	(<i>Hedera helix</i>)
Seringat	(<i>Philadelphus coronarius</i>)
Vigne vierge°	(<i>Parthenocissus</i> sp.)

ARBRES FRUITIERS	
Pommiers	de variétés régionales
Poiriers	
Cerisiers	
Pruniers	

PLANTES COUVRE-SOLS	
Alchemille	(<i>Alchemilla mollis</i>)
Bruyère d'hiver	(<i>Erica darleyensis</i>)
Bugle rampant	(<i>Ajuga reptans</i>)
Géranium vivace	(<i>Geranium macrorrhizum</i> , <i>G. sanguineum</i> , <i>G. oxonianum</i>)
Petite pervenche	(<i>Vinca minor</i>)
Lamier	(<i>Lamium maculatum</i>)
Lierre commun	(<i>Hedera helix</i>)
Nepeta	(<i>Nepeta mussinii</i>)

* Arbres et arbustes pour bord de mer

** Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantés

° Arbustes qui drageonnent facilement

Remarque :

Les arbres et arbustes ci-dessus apparaissent de manière spontanée dans le Parc naturel régional. A l'exclusion du Noyer, Peuplier grisard, Poirier, Pommier et Sureau noir, les arbres et arbustes sont repris dans la liste des espèces retenues par le Centre Régional de Phytosociologie agréé de Bailleul.

Chaque arbre ou arbuste est cependant adapté à un type de sol particulier. Pour une bonne réussite de la plantation, il suffira de les planter dans les conditions qui leur conviennent.

Pour de plus amples renseignements, n'hésitez pas à appeler le Parc Naturel Régional au 03.21.87.90.90

Article 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

En complément à l'article UDb du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE.

Chaque lot libre devra disposer au minimum de deux places de stationnement extérieur en plus du ou des garage(s) éventuel(s) par logement. En l'absence de carport ou garage, il sera exigé trois places de stationnement extérieurs.

Le positionnement des places de stationnement devra figurer à la demande de permis de construire des constructions principales et être en cohérence avec le positionnement et la largeur de l'accès à la parcelle aménagé en domaine public par l'aménageur et défini au plan de composition. Chaque place de stationnement fera au minimum 2,50m x 5,00m

Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les lots 1, 9 à 12 : l'acquéreur a l'obligation de conserver, d'entretenir et tailler la haie bocagère existante présente le long de la rue du chemin vert. La haie devra être taillée pour ne pas excéder une hauteur de 2,00m.

Article 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En complément à l'article 1UDb du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE.

N° de lot	Surface plancher maxi
1	200
2	200
3	200
4	200
5	200
6	200
7	200
8	200
9	200
10	200
11	200
12	200

Article 15. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE et ENVIRONNEMENTALE

Néant (sans complément à l'article UDb du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE).

Article 16. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES et DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Néant (sans complément à l'article UDb du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE).