

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le

S²LO

ID : 080-218004588-20240318-REGLEMENT_2024-AR

DÉPARTEMENT DE LA SOMME

COMMUNE DE LIHONS

LOTISSEMENT À USAGE D'HABITATION MIXTE

PA10 du dossier de demande de Permis d'aménager

RÉGLEMENT DU LOTISSEMENT

	01/10/2008– indice A
Modifié	28/09/2011
	25/10/2013
Arrêté modificatif	18/03/2024

SOMMAIRE

1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1.1 OBJET DU PRÉSENT RÉGLEMENT**
- 1.2 CHAMP D'APPLICATION**
- 1.3 UTILISATION DES PARCELLES DU LOTISSEMENT**
- 1.4 SERVITUDES**
- 1.5 ADAPTATIONS MINEURES**

2 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- 2.1 NATURE DES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**
- 2.2 NATURE DES OCCUPATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

3 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- 3.1 ACCÈS ET VOIRIE**
- 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**
 - 3.2.1 GESTION DES EAUX USÉES**
 - 3.2.2 GESTION DES EAUX PLUVIALES**
- 3.3 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**
- 3.4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES COLLECTIVES**
- 3.5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**
- 3.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE**
- 3.7 EMPRISE AU SOL**
- 3.8 HAUTEUR**
- 3.9 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
 - 3.9.1 LES HABITATIONS**
 - 3.9.2 LES CLOTURES**
 - 3.9.3 ANNEXES - STATIONNEMENT**
- 3.10 STATIONNEMENT**
- 3.11 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

4 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 4.1 FIXATION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE MAXIMUM**

1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 OBJET DU PRÉSENT RÉGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement situé rues Neuve et Marcel Froissart sur le territoire de la Commune LIHONS.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général prescrites dans l'assiette foncière du lotissement pour toutes les parcelles sauf les trois parcelles destinées à un bailleur social, privé ou public, pour la réalisation de logements sociaux locatifs (Parcelles repérées BS-1, BS-2 et BS-3).

1.2 CHAMP D'APPLICATION

Le document graphique intitulé "plan de masse de principe d'implantation" est annexé au présent règlement. Il constitue avec ce dernier un ensemble de règles opposables à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement, en plus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de LIHONS, c'est à dire: le règlement national de l'urbanisme.

En cas de contradiction, la règle la plus stricte s'applique.

Le présent règlement doit être inséré obligatoirement en cas de cession ou de location totale ou partielle de chaque lot numéroté de 1 à 16, dans tous les actes susceptibles d'intervenir. S'ajoute dans cette communication l'arrêté préfectoral autorisant le lotissement.

1.3 UTILISATION DES PARCELLES DU LOTISSEMENT

Le présent lotissement est à usage principal d'habitation :

- 3 lots destinés à la réalisation d'une opération groupée de logements locatifs,
- 16 lots libres de constructeur destinés à la construction d'une habitation principale par lot.

Cependant seront tolérés les locaux destinés à l'exercice des professions libérales pour tout immeuble bénéficiant de cette disposition, la surface de plancher réservée aux activités relevant des dites professions pourra atteindre 100% de la surface habitable à l'exclusion de toute activité commerciale.

Ces activités ne devront apporter aucune gêne ou nuisance particulière au voisinage et par là même être compatibles avec l'habitation.

Les dites activités doivent par ailleurs respecter la réglementation en vigueur.

Les regroupements de parcelles pour une seule habitation sont interdits.

Pour l'ensemble des constructions autorisées, les sous sols (quelque soit leur destination) sont interdits.

1.4 SERVITUDES

L'acquéreur supportera les servitudes de droit privé existantes à la date de la signature de l'acte de vente.

1.5 ADAPTATIONS MINEURES

Sans objet

2 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 NATURE DES OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de l'emprise du lotissement les modes d'occupation du sol suivants :

- les affouillements et les exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction des habitations ou l'aménagement des espaces collectifs,
- les dépôts d'ordures, de ferrailles, déchets urbains ou industriels inesthétiques ou malodorants,
- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non par l'habitation à l'exception des abris utilisés pendant la durée du chantier et ceux expressément mentionnés aux articles 3.4 et 3.9.3.

Cette interdiction s'applique également aux caravanes et campings-cars stationnés à l'extérieur. Toutefois si ces abris mobiles sont stationnés dans la parcelle, ils ne sont pas concernés par cet article. Dans tous les cas, les abris type mobil home sont interdits.

- les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sous réserve des dispositions des articles 1.3 et 2.2 du présent règlement.

2.2 NATURE DES OCCUPATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Voir l'article 1.3 du présent règlement.

3 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

3.1 ACCÈS ET VOIRIE

Tous les lots du lotissement ont un accès direct sur les voies.

Pour tous les lots, l'accès chantier et automobile se fera obligatoirement aux endroits indiqués sur les documents graphiques.

Les portails d'accès aux terrains seront situés aux l'emplacements prévus sur le plan parcellaire.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les lots privés du lotissement seront desservis par les réseaux suivants qui seront réalisés par la commune de LIHONS selon les conditions définies par le programme des travaux et le plan des VRD, à savoir :

- eau potable,
- électricité réalisée en mode souterrain,
- téléphone réalisé en mode souterrain.
- fibre optique réalisé en mode souterrain.

Les branchements à ces réseaux seront réalisés par la commune jusqu'à la limite des lots à desservir, y compris les ouvrages de raccordement à installer en domaine privé, tels que citerneaux, coffrets.

Les acquéreurs des lots privés auront à leur charge les raccordements depuis ces installations jusqu'à leur construction. Ils feront leur affaire des autorisations de raccordement et des contrats d'abonnement à souscrire avec les différents concessionnaires des réseaux.

3.2.1 GESTION DES EAUX USÉES

L'assainissement des eaux usées du lotissement sera assuré par un collecteur de diamètre 200 mm PVC mis en place sous la chaussée.

Les eaux usées provenant des habitations seront collectées vers un regard de contrôle avec tampon 40*40 en fonte placé sur le domaine public en limite des parcelles et raccordé au collecteur principal.

Le piquage sur cette boîte de branchement devra se faire au fil d'eau dans la réservation prévue à cet effet.

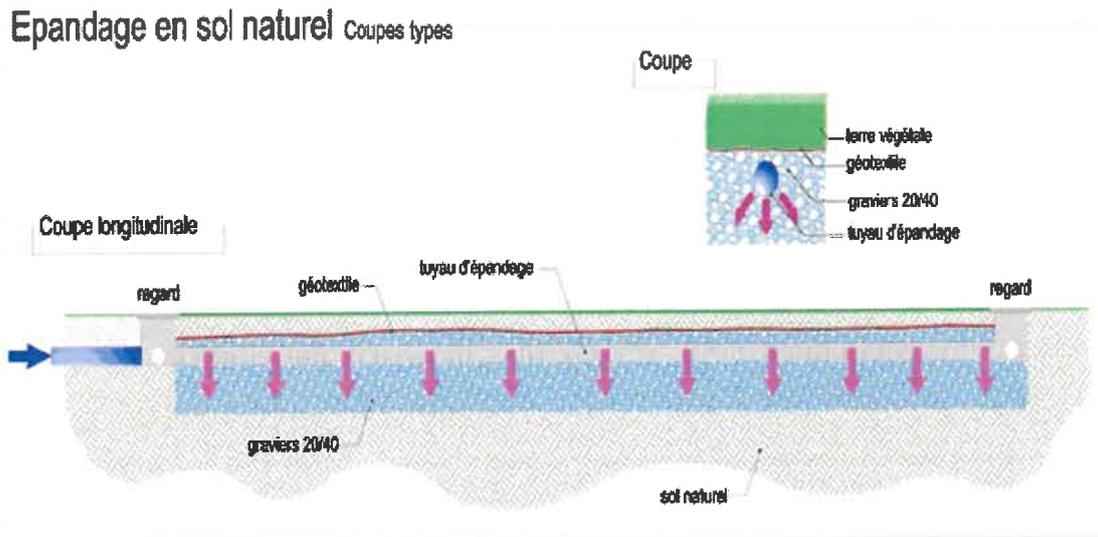
3.2.2 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales de toitures et parcellaires sont gérées à l'intérieur de chaque parcelle par chaque acquéreur grâce à la mise d'une tranchée drainante ou d'un puits d'infiltration.

Les tranchées sont des ouvrages superficiels (d'une profondeur de l'ordre du mètre) et linéaires que recueillent généralement les eaux de ruissellement perpendiculairement à leur longueur puis les évacuent soit par infiltration, soit vers un exutoire (réseaux, puits...).

Le fonctionnement des tranchées est assuré par :

- la réception de l'eau par la surface ou par réseau de conduite,
- le stockage temporaire des eaux recueillies au sein de la structure,
- l'évacuation des eaux stockées par infiltration dans le sol.

Détail d'une tranchée drainante :**Implantation et mise en œuvre d'une tranchée drainante :**

- Veiller à ce que le fond de la tranchée soit bien horizontal afin de faciliter la diffusion de l'eau dans la structure,
- Eviter la plantation d'arbres, buissons... à proximité de la tranchée,
- Il est suggéré de placer la tranchée drainante dans une zone minéralisée sans plantation (allée de jardin, accès jardin) et de s'écarter au minimum de 3 m des habitations,
- Positionner le drain au 2/3 de la zone drainante,
- Dimensionnement :

Les dimensions de la tranchée drainante sont variables. Il est nécessaire de connaître les éléments suivants, afin d'établir le dimensionnement de l'ouvrage :

- surface imperméabilisée : surface toitures,
- perméabilité des sols.

L'acquéreur de la parcelle devra réaliser un sondage pédologique à la parcelle afin d'optimiser au mieux son dimensionnement pour la tranchée drainante.

Dans le cas où l'utilisation des dispositifs d'infiltration superficiels n'est techniquement pas possible, le recours à des dispositifs d'infiltration profonds de type puisard n'est admis que s'ils sont associés à des dispositifs de dégrillage ou décantation au préalable. Dans ce cas précis, l'acquéreur devra s'assurer de l'aptitude du sous-sol à recevoir ses eaux de parcelle avant toute réalisation de puits et notamment s'assurer de la non présence d'eau en sous-sol. Un exemple de schéma de puits est fourni ci-dessous. Entretien des tranchées drainantes privées et puits d'infiltration :

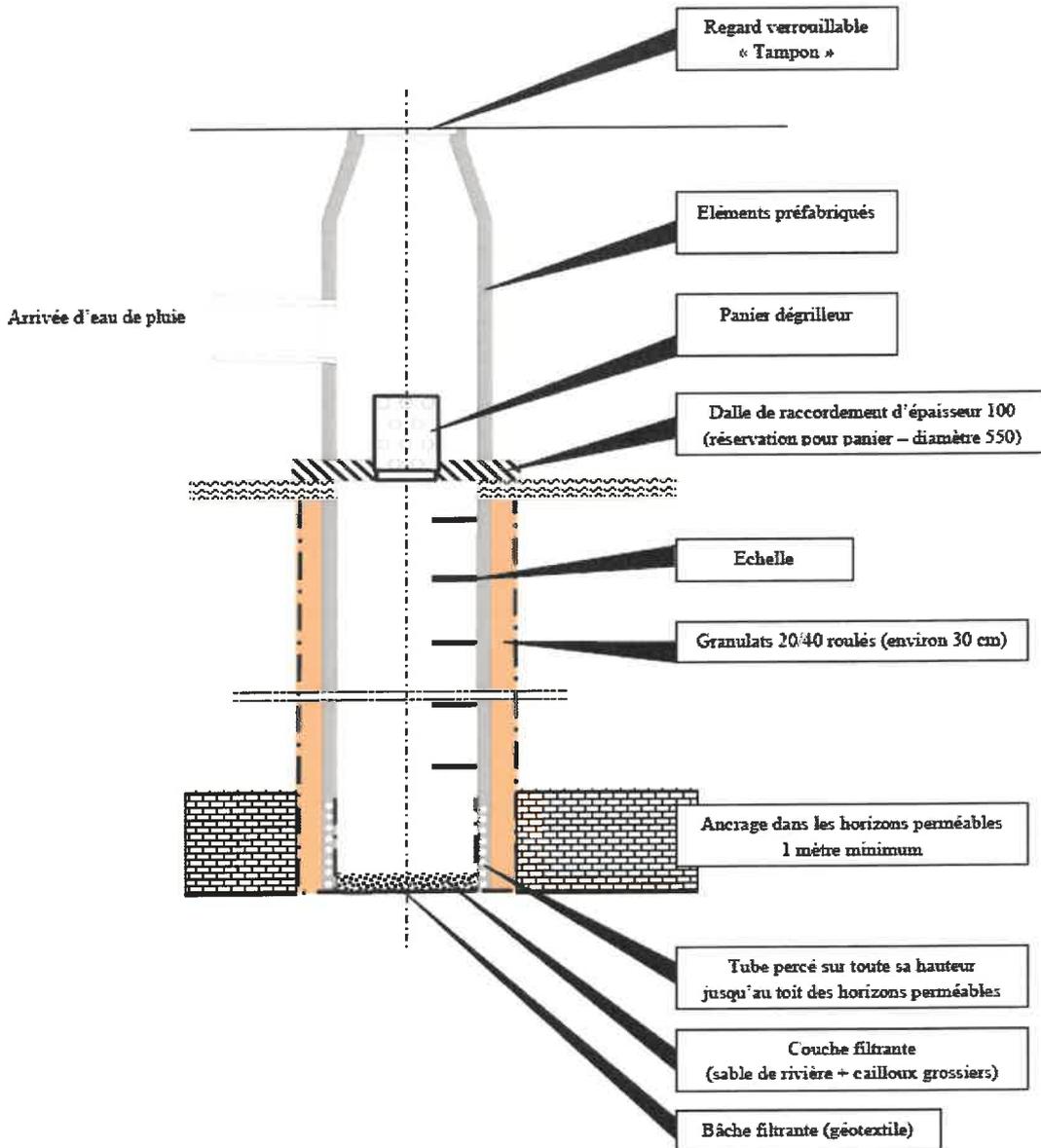
Il est préconisé un ramassage périodique des déchets et débris végétaux pouvant obstruer les dispositifs d'injection, notamment pendant les mois d'automne.

Des inspections visuelles et le nettoyage des admissions d'eau devront être réalisés régulièrement afin de prévenir tout colmatage.

La tonte du gazon recouvrant la tranchée est également demandée ainsi que le changement du géotextile recouvrant la structure réservoir en cas de résurgence des eaux pluviales.

Le remplacement de la grave constituant de la structure réservoir de la tranchée drainante n'est à prévoir qu'une fois tous les dix ans.

Il convient également de s'assurer que les matériaux utilisés dans la conception des habitations soient exempts de substances potentiellement toxiques (peinture aux métaux lourds, produits d'étanchéité dangereux pour l'environnement,...)



3.3 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Le lotissement se compose de :

19 lots constructibles numérotés de 1 à 16 et BS-1 à BS-3 pour une superficie totale de 18 035 m² destinés à des constructions individuelles.

Il comprend également des espaces collectifs (voiries, trottoirs, espaces verts) sur 3 304 m² environ.

La superficie totale du lotissement est de 2.1384 Ha.

La réalisation du lotissement est envisagée en une seule tranche.

3.4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES COLLECTIVES

Les constructions seront implantées suivant le Plan de Zonage défini au Plan de composition (PA9). Le schéma de principe défini au plan de composition est supprimé.

Cette prescription ne concerne pas les éléments secondaires de façade, les annexes, les garages ou appentis accolés à la construction principale.

Les constructions à usage d'annexes seront incorporées ou accolées à l'habitation, à l'intérieur de la zone d'implantation indiquée au plan de masse et parcellaire ou en fond de parcelle. Ces annexes lorsqu'elles constituent un abri de jardin devront être réalisées sur la limite formant fond de parcelle aux emplacements indiqués au plan de masse et parcellaire.

3.5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives, les constructions, y compris les annexes devront être implantées en respectant les dispositions de l'article R 111 19 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les indications portées au plan de masse et parcellaire, c'est à dire :

- soit l'implantation en limite séparative (pignon obligatoirement aveugle et ne présentant aucun débordement) du côté autorisé sur le plan parcellaire.
- soit le respect d'une marge latérale égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée au faîtage avec un minimum de 3 m en limite latérale du côté où l'implantation en limite latérale n'est pas autorisée.
- soit le respect d'une marge en fond de parcelle égale à la hauteur à l'égout du bâtiment avec un minimum de 5 m.
- soit le respect des marges de reculement minimum portées au plan de masse et parcellaire.

3.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Sans objet. Seules les annexes prévues aux emplacements spécifiés sont autorisées.

3.7 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises, ne pourra pas excéder 30 % de la superficie de chaque parcelle. L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 16 m².

3.8 HAUTEUR

Les constructions à usage d'habitation comporteront un rez-de-chaussée avec un comble aménageable ou non.

Le niveau du rez de chaussée sera au maximum à 0.50 m au-dessus du terrain naturel, pris dans l'axe médian des deux axes de la parcelle et l'axe médian de la chaussée. La hauteur à l'égout de toiture est limitée à 4.00 m par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Chaque acquéreur de lot devra joindre obligatoirement à sa demande de permis de construire une coupe du terrain indiquant l'adaptation au sol de sa construction (coupe longitudinale avec des niveaux et le profil du terrain naturel avant travaux, du terrain après travaux, du profil de la construction et de la voirie).

3.9 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que les dispositions de l'article R 111 21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

D'une manière générale, les constructions devront présenter une simplicité de volume, une certaine unité d'aspect et être édifiées avec des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Rappel : Les sous sols sont interdits.

3.9.1 LES HABITATIONS

a) Les différents murs de façade :

- Tous types et matériaux sauf bois qui devront être recouverts d'un enduit.

b) Les couvertures:

- les panneaux solaires sont autorisés
- tous types de toits y compris plats sont autorisés

c) Les souches de cheminées seront réalisées au dessus de la couverture et ne dépasseront pas la ligne de faîtage de plus de 0.80 m, elles seront :

- soit en briques de teinte identique à celle des briques de la façade,
- soit en enduit de teinte identique à celui utilisé en façade.

Les débords de toit n'excéderont pas 0.50 m. La sous face des débords de toit sera exécutée en bois teinté ou peint ou en PVC.

Les tuiles ou ardoises pourront s'arrêter à l'arase extérieure des pointes de pignons. Les tuiles de rive sont autorisées.

3.9.2 LES CLOTURES**a) Clôture sur rue :**

Hauteur maximale de l'ensemble en façade à 1.50m. Tous types et matériaux.

b) Clôtures sur limites séparatives et fond de parcelle :

Hauteur maximale de l'ensemble latéral et fond de parcelle à 2m. Tous types et matériaux.

3.9.3 ANNEXES - GARAGES

Il est rappelé que la construction de bâtiments à usage d'annexe et, notamment, celle de garage ou d'un abris de jardin est soumise à l'obtention d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

a) Garage :

Leur aspect architectural sera traité similairement à l'habitation avec des matériaux identiques d'aspect. Il sera obligatoirement intégré ou accolé à l'habitation.

b) Annexes :

Elles sont obligatoirement situées dans les emprises figurant au plan de masse. Hauteur maxi au faîtage 3.00 m.

3.10 STATIONNEMENT

Chaque acquéreur aura, à sa charge et au minimum sur sa parcelle, une place de stationnement pour véhicule automobile :

Places de stationnement closes ou non en aérien à l'emplacement prévu sur le plan de masse et parcellaire du lotissement (entre la limite sur voirie et la façade avant de la construction).

Dans le cas où la construction accueillerait une activité distincte ou complémentaire à l'habitation – profession libérale - la capacité de stationnement proposée doit être compatible avec la destination de l'immeuble.

3.11 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

La hauteur future des arbres sera compatible avec la superficie de la parcelle.

4 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**4.1 FIXATION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE MAXIMUM**

La surface Hors Œuvre Nette moyenne constructible sur chaque parcelle libre de constructeur est limité à 280 m².