

DEPARTEMENT DE LA SOMME

COMMUNE DE LIHONS

**PROJET POUR LA CREATION
D'UN LOTISSEMENT A USAGE D'HABITATION MIXTE**

PA10 du dossier de demande de Permis d'aménager

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

01/10/2008 – indice A
28/09/2011
25/10/2013

SOMMAIRE

1 DISPOSITIONS GENERALES

1.1 OBJET DU PRESENT REGLEMENT

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 AUTORISEES SOUS CONDITIONS

3 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

3.1 ACCES ET VOIRIE

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 GESTION DES EAUX USEES

3.2.2 GESTION DES EAUX PLUVIALES

3.3 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

3.4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES COLLECTIVES

3.5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 EXTERIEUR 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 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

4.1 FIXATION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE MAXIMUM

1 DISPOSITIONS GENERALES

1.1 OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement situé rue Neuve 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 compatible 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 un garage ou un car-port, 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 AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Voir l'article 1.3 du présent règlement.

3 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

3.1 ACCES 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 RESEAUX

Tous les lots privatifs 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

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 privatifs 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 USEES

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

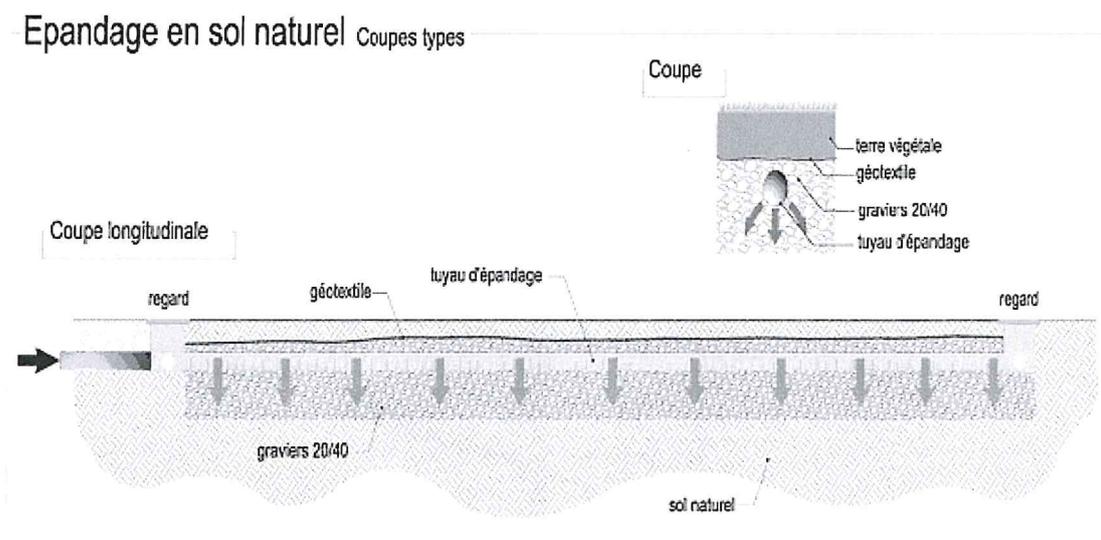
Les eaux pluviales de toitures et parcellaires sont gérées à l'intérieur de chaque parcelle par chaque acquéreur grâce à la mise d'une tranchée drainante ou d'un puits d'infiltration.

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 assurée 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 :

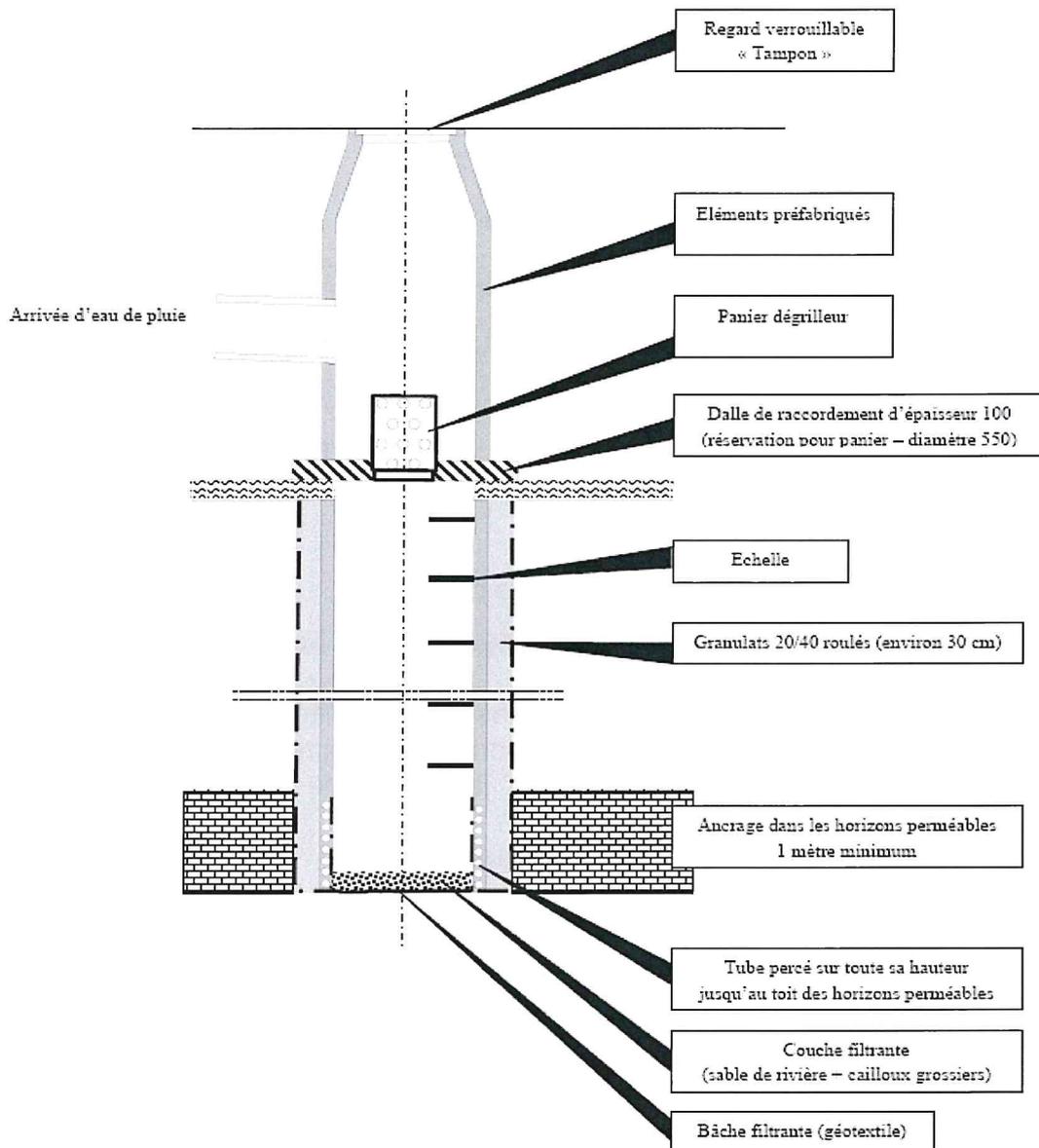
Il est préconisé un ramassage périodique des déchets et débris végétaux pouvant obstruer les dispositifs d'injection, notamment pendant les mois d'automne.

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 CARACTERISTIQUES 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 créés par décrochement, 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 SEPARATIVES

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 faitage 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 MEME 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 EXTERIEUR 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 en conservant ou en adaptant au mieux les caractères traditionnels des habitations locales.

Il est interdit tous traitements de façades et couvertures faisant référence à une architecture non régionale ou présentant un caractère rustique trop accentué comme par exemple :

- les tours en façade avant
- auvents et porches d'une profondeur de plus de 1.20 m, poteaux, bracons...
- balcons et encorbellements sous débords de couverture en façade avant ou en pignons,
- châssis à encadrement et poteaux bois se retournant d'une façade sur un pignon(...)

Rappel : Les sous sols sont interdits.

3.9.1 LES HABITATIONS

a) Les différents murs de façade seront :

- soit en brique de pays format 5.5 x 11 x 22 rouge, rouge orangé du pays ou flammée
- soit recouverts d'un enduit lissé ou gratté clair
- soit une composition de ces deux derniers avec une dominance d'un matériau par rapport à l'autre.
- les maisons à ossature bois avec parement recouvert d'un enduit décrit ci-dessus sont autorisées.

L'utilisation des éléments en bois d'une autre architecture non régionale (tel que les bracons...) est interdite.

b) Les couvertures seront impérativement :

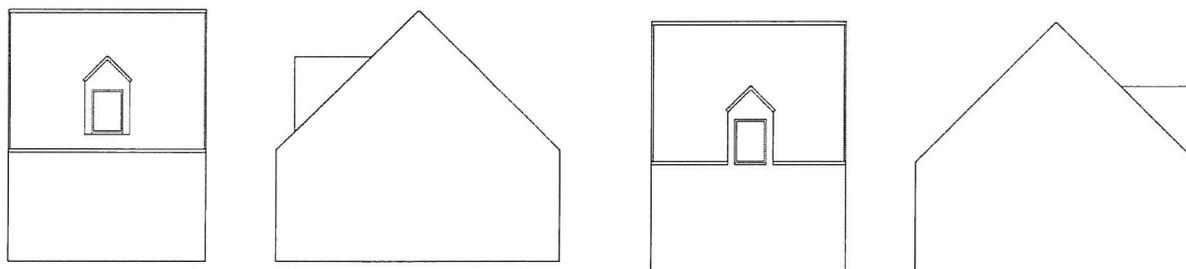
- soit en tuiles mécaniques ou tout autre matériaux de substitution et d'appareillage identique de teinte rouge ou ardoisée
- soit en ardoises naturelles ou de synthèse
- les panneaux solaires sont autorisés

c) Le toit principal sera à deux versants principaux de pente comprise entre 35 et 45°
Les toitures dites à la Mansart, en croupe ou en demi-croupe sont interdites.

d) Les lucarnes seront d'un volume compatible avec le volume de la toiture principale. Elles seront réalisées à deux pentes de toiture sans croupe et sans fronton. Elles seront enduites comme la maison et les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les jouées seront exécutées en maçonnerie, en tuiles plates, en ardoises ou en bois de teinte identique à la maison.

Les chiens-assis et les terrassons sont interdits.



Types de lucarne autorisées

e) 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.

f) Les ouvertures seront :

- en façade avant systématiquement plus hautes que larges, pour une bonne harmonie des façades, les linteaux seront impérativement alignés.
- en façade arrière les châssis larges ou les baies coulissantes sont autorisées.
- les baies coulissantes sont également autorisées en façade avant.

Sur toutes les façades, les ouvertures seront placées, sauf justification technique, sur une même ligne. De même, les châssis de toit seront dans tous les cas plus hauts que larges et axés sur les ouvertures ou trumeaux du rez de chaussée.

Les menuiseries seront cintrées si les linteaux sont cintrés.

g) Les portes d'entrée seront en bois, en métal ou en PVC, pleines ou isolantes, avec ou sans oculus, peintes ou lazurées.

Les menuiseries extérieures seront de préférence en bois peint ou lazuré. Elle peuvent être également en Alu ou en PVC.

Toutes les menuiseries extérieures seront réalisées avec le même matériau sauf ce qui concerne la porte d'entrée.

h) Les volets battants seront réalisés en panneaux de bois plein à encadrement et traverses horizontales ou à lames verticales et traverses horizontales.

Ils seront peints ou lasurés.

Les volets battants en PVC sont tolérés ainsi que les volets dits en « Z ».

Les volets roulants seront réalisés en bois, en Alu ou en PVC de teinte compatible avec les matériaux de façade.

3.9.2 LES CLOTURES

a) Une clôture sur rue sera exécutée exclusivement de la façon suivante :

- Par un grillage plastifié vert sur potelets de teinte identique d'une hauteur de 1.20 m doublé d'une haie végétale dont la hauteur sera également de 1.20 m.

Interruption de la clôture par un portail piéton d'une largeur n'excédant pas 1.30 m et par un portail de 3 m permettant le passage d'un véhicule, et de teinte similaire à celle de la porte d'entrée à l'emplacement indiqué par « accès à la parcelle » sur le plan de masse et parcellaire. Ces portails seront en bois ou en ferronnerie légère peinte d'une hauteur de 1.20 m.

Les murets de 50 cm maximum de hauteur (en brique ou enduit de teinte identique à celle de la maison) surmontés de lisses verticales en bois peint ou lasuré, en aluminium, en métal ou en PVC sont autorisés pour une hauteur totale de l'ensemble de 1.20 m également.

b) Clôtures sur limites séparatives et fond de parcelle : Grillage plastifié vert sur potelets métalliques de même teinte, hauteur maxi 1.75 m doublé d'une haie végétale dont la hauteur n'excédera pas 2.00 m.

c) Murets et murs de soutènement : les murets et ouvrages de soutènement rendus nécessaire par la configuration ou l'aménagement du terrain, seront constitués de briques, poteaux bois, de blocs de ciment revêtus d'un enduit gratté de même teinte que la façade ou végétaux assurant la fixation des terres.

Les plaques et poteaux béton sont tolérés en fond de parcelle.

Si ce mur est nécessaire en limite mitoyenne il devra garantir la sécurité des personnes (cf. NFP 01 012 et 013) et la bonne tenue des terres (pas de ravinement)

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.

Les portes de garage seront soit en bois peint ou lasuré soit en métal prélaqué ou peint également de teinte similaire à celle de la porte d'entrée. Les imitations bois sont interdites, sauf si les menuiseries extérieures sont en bois naturel.

Si le garage est accolé à l'habitation, le décroché minimum en façade avant sera de 0.50 m. et le décroché maximum en façade arrière sera de 2.00 m.

Dans le cas d'une couverture de garage par une double pente de toiture, la ligne de faîtage sera située au minimum à 0.50 m en dessous de la ligne de faîtage de la maison. La pente des toitures sera identique.

Dans le cas d'une couverture à simple pente, celle-ci sera comprise entre 35 et 40° adossée au pignon de la maison sans pouvoir en déborder.

Les accès aux garages peuvent être réalisés en asphalte noir, béton balayé enrobé ou grave et sol stabilisé.

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, deux places de stationnement pour véhicule automobile :

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

Sur la partie arrière de chaque lot seront plantés 5 arbres maximum.

Les haies, tant en façade avant qu'en limite séparative seront constituées d'espèces locales diversifiées. La hauteur future des arbres sera compatible avec la superficie de la parcelle.

4 POSSIBILITES 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.