

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

L'édification de constructions devra respecter les dispositions applicables à la zone UD du plan d'occupation des sols de la commune de CORBEHEM (approuvé le 19/12/1983 et modifié le 08/11/1989) , complétées des dispositions figurant au plan de composition et au présent règlement de construction.

ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique à toutes demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol ou de travaux et s'ajoute aux règles d'urbanisme applicables sur la commune dans la zone UD.

Il a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Les lots sont définis au plan de composition annexé au présent dossier.

Il doit être visé dans tout acte translatif de terrains bâtis ou non bâtis, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente, qu'il s'agisse d'une première vente ou de ventes successives.

Les acquéreurs du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

ARTICLE II : TYPES D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions liées à l'activité industrielle.
2. Les constructions abritant des activités nuisantes (bruits, odeurs, fumées, etc.).
3. Les constructions abritant plusieurs logements sur un même lot.

ARTICLE III : REcul PAR RAPPORT AUX VOIES.

Tout ou partie des constructions principales devront être édifiées avec un recul minimum et maximum par rapport aux limites d'emprise de voiries, conformément au plan de composition ci-joint à la présente demande.

Les garages devront être implantés avec un recul minimum de 5.00m par rapport aux limites d'emprise de voiries.

ARTICLE IV : ORIENTATION DE LA LIGNE DE FAITAGE PRINCIPALE

La ligne de faitage principale sera conforme au plan de composition annexé à la présente demande.

ARTICLE V : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5.1 Construction principale et annexes accolées

L'implantation sera conforme à l'article UD7 du plan d'occupation des sols à savoir possibilité de construire en limite séparative sur 20 m de profondeur comptés à partir de la marge de recul imposée.

5.2 Constructions annexes isolées

Toute construction annexe isolée de la construction principale doit jouxter une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE VI : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sera conforme à l' Article UD.8 du plan d'occupation des sols.

ARTICLE VII : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE VIII : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La cote de seuil des constructions est comprise entre 0.20m et 0.60 m compté au dessus de l'axe de la chaussée au droit du lot.

2. Les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 9.00 ml mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel.

ARTICLE IX : TYPE DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Elles seront de type plain-pied avec ou sans combles aménageables ou maison à étage (R+1).

Ces maisons sont à usage principal d'habitation.

Elles peuvent toutefois être utilisées à titre mixte, partie pour l'habitation, partie pour l'exercice des professions libérales, commerciales ou artisanales.

La superficie affectée à un usage professionnel ne doit pas excéder 25% de la superficie hors oeuvre nette.

ARTICLE X : ASPECT EXTERIEUR

10.01 Constructions principales

A Façades

Les murs extérieurs des constructions principales doivent être réalisés en briques d'un coloris allant du rouge au brun, tout autre matériau exclu.

B Couvertures

Les toitures doivent être à deux pans

A l'exception des coyaux et brisis, les pentes de toitures doivent être comprises entre 35 et 50°.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'un coloris allant du rouge au brun, au bleu et au noir, tout autre matériau et couleur étant exclus.

Les vélux sont autorisés.

10.02 Annexes accolées

Les annexes accolées à l'habitation principale sont soumises aux règles fixées aux paragraphes A et B ci-avant, à l'exception de la pente minimale des toitures fixée à 20°. Ces règles ne s'appliquent pas aux serres et vérandas ou auvents..

10.03 Extensions ou agrandissements

Les extensions ou agrandissements de la construction principale sont soumis aux règles fixées aux paragraphes A et B ci-avant, à l'exception des parties vitrées des serres et vérandas.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées.

10.04 Annexes isolées et abris de jardin

Les annexes isolées seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale. Les abris de jardin seront réalisés en bois avec toitures de type "shingle".

10.05 Garages

Les garages en sous-sol sont interdits.

10.06 Caves

Elles sont déconseillées. En cas de réalisation, une étanchéité devra être faite et l'accès de la cave sera obligatoirement à l'intérieur du logement.

ARTICLE XI : CLOTURES

11.01 En façade principale

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage, implantée à l'intérieur de la propriété
- soit d'un mur bahut 0.55 m de hauteur maximum, avec une hauteur maximale de 1.70m. conformément à l'article UD 11.

Dans le cas de réalisation d'un mur bahut, celui-ci pourra être prolongé sur les limites latérales du lot, jusqu'au droit de la façade avant de la construction principale.

Ce mur devra être réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale et éventuellement doublé d'une haie vive.

11.02 Limites entre lots avec propriétés voisines

Les clôtures seront constituées par un simple grillage galvanisé ou plastique sur des potelets en fer cornière et seront éventuellement doublées d'une haie vive ou par une clôture , poteau béton hauteur hors sol de 2.00 m maximum avec une plaque pleine hauteur de 0.50.

La hauteur des clôtures en limite séparative sera de 2.00 m maximum.

Toutefois, sur la limite séparative juxtée par la construction principale, la façade arrière peut être prolongée par un mur dans les mêmes matériaux que la construction principale, d'une hauteur maximale de 1.80 m et une longueur maximale de 4 mètres. Dans ce cas de la construction d'une véranda, la hauteur de ce mur est portée à 3.50 m maximum.

ARTICLE XII : STATIONNEMENT

Il doit être aménagé sur chaque lot au moins une place de stationnement en dehors du garage lié à l'habitation.

ARTICLE XIII : SURFACE HORS OEUVRE NETTE

La surface hors oeuvre nette maximale de chaque parcelle est fixée à 300m².

ARTICLE XIV

L'acquisition de plusieurs lots jointifs est possible.

Le règlement de construction s'appliquera à ce nouvel ensemble considéré comme un seul lot
Sauf pour l'article XIII relatif à la SHON