

# LOTISSEMENT LE MOULIN A VENT A GUEUX

18 Juin 2024

## REGLEMENT DE LOTISSEMENT

### Secteur NORD

#### **MAITRISE D'OUVRAGE**

##### **COMMUNE DE GUEUX**

4 rue de l'Eglise  
51390 GUEUX



##### **AGENCIA**

3 rue du Président Franklin  
Roosevelt  
CS 20029  
51723 REIMS



#### **MAITRISE D'OEUVRE**

##### **PAYSAGISTE**

SLG - paysage  
48, rue du Général Leclerc  
94270 Le Kremlin Bicêtre  
Tel : 01 49 60 71 52



##### **ARCHITECTE**

NINJA  
12 rue du Canal  
57700 Hayange  
contact@ninja-archi.fr



##### **BUREAU D'ETUDES**

BEREST - Agence de YUTZ  
2, Avenue Gabriel Lippmann  
57970 YUTZ  
03.82.82.33.05 –  
06.01.17.61.15



##### **GEREEA**

30 Rue des Vanneaux,  
57155 Marly  
Port. :06.07.99.42.32



## **I. SOMMAIRE**

---

I.	SOMMAIRE .....	2
II.	DEFINITION.....	4
1.	REGLEMENT DE LOTISSEMENT .....	4
2.	CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT .....	4
III.	DISPOSITIONS GENERALES .....	5
1.	LOCALISATION DU PROJET .....	5
2.	REGLES GENERALES .....	6
3.	DECOUPAGE EN ZONE .....	6
4.	LEXIQUE .....	7
5.	GRILLE DE STATIONNEMENT .....	9
6.	AMENAGEMENTS EXTERIEURS .....	10
•	L'ESPRIT DU PROJET DES ESPACES PUBLICS .....	10
•	L'ESPRIT DU PROJET DES ESPACES PRIVATIFS .....	10
•	ACCES .....	10
•	REGLES SUR LES PLANTATIONS .....	11
•	REGLES SUR LES CLOTURES .....	14
•	TRAITEMENT DES LIMITES DE LOT .....	17
•	REVETEMENT DE SOL .....	20
7.	GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	20
IV.	Zone A – Maisons individuelles orientées N/S.....	21
1.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – ORGANISATION SUR LA PARCELLE.....	21
•	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES.....	21
•	ACCES A LA PARCELLE .....	23
•	EMPLACEMENT DES STATIONNEMENTS EXTERIEURS.....	23
•	IMPLANTATION ALTIMETRIQUE .....	23
•	EMPRISE AU SOL.....	23
2.	VOLUMETRIE .....	24
3.	COMPOSITION DES FACADES ET MATERIAUX .....	26
4.	PLANTATION D'ARBRES ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS .....	26
5.	PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE.....	26
•	Utilisation des toitures .....	26
•	Pompe à chaleur.....	26
V.	Zone E – Logement collectif .....	27
1.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – ORGANISATION SUR LA PARCELLE.....	27
•	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES.....	27
•	ACCES A LA PARCELLE .....	28
•	IMPLANTATION ALTIMETRIQUE .....	28
•	EMPRISE AU SOL.....	29
2.	VOLUMETRIE .....	29

## REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX

3.	COMPOSITION DES FACADES ET MATERIAUX .....	30
4.	AMENAGEMENTS EXTERIEURS .....	30
	• LIMITES SEPARATIVES .....	30
	• REVETEMENT DE SOL .....	30
	• PLANTATION.....	30
5.	PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE.....	31
	• Utilisation des toitures .....	31
	• Pompe à chaleur.....	31
VI.	ANNEXES.....	32
1.	PALETTE DE COULEUR ET DE MATERIAUX DE FACADE ET DE COUVERTURE .....	32
	• Enduit de façades (ton donnés dans le nuancier STO- Les équivalents sont admis) et bardage composite.....	32
	• Menuiseries extérieures, serrurerie, clôture, bois peint, bardage en bac à joint debout .....	34
	• Bardage bois.....	35
	• Pierre naturelle : teinte claire, pierre locale ou ardoise .....	36
	• Bardage composite.....	36
	• Bardage Acier à joint debout .....	36
	• Couverture .....	37
2.	PALETTE DE REVETEMENT DE SOL EXTERIEURS .....	39
	• Pierre naturelle : teinte claire, pierre locale .....	39
	• Stabilisés/granulats teinte claire, pierre locale de préférence.....	39
	• Béton/pavés.....	39
	• Platelage bois/ dalle sur plots / carrelage.....	40
3.	MURET TECHNIQUES .....	41
4.	PALETTE VEGETALE .....	42

## II. DEFINITION

---

### 1. REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Le règlement de lotissement fixe les règles applicables en matière d'urbanisme au sein du lotissement : occupation du sol, accès, emprises, limites séparatives, hauteurs, clôtures, etc. Il doit être compatible avec le plan local d'urbanisme de la commune (PLU).

Sa durée de validité est de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, au terme desquels c'est le PLU en vigueur qui prend le relais.

Lors de l'achat de votre lot, vous et les autres colotis recevrez un exemplaire de ce règlement. Ainsi, au moment de demander votre autorisation d'urbanisme, **c'est ce règlement qui servira à l'instruction de votre dossier**. En d'autres termes, le règlement du lotissement est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur des lots. Les clôtures, abris de jardin, terrasses, chemins d'accès doivent être intégrés dans la demande d'autorisation d'urbanisme en précisant les revêtements de sols extérieurs utilisés. Les piscines pourront être déclarées ultérieurement par une déclaration préalable. Il sera exigé coupes et plans avec systématiquement le positionnement du point de niveau de référence au droit de l'accès à la parcelle et référencé sur chaque plan de vente.

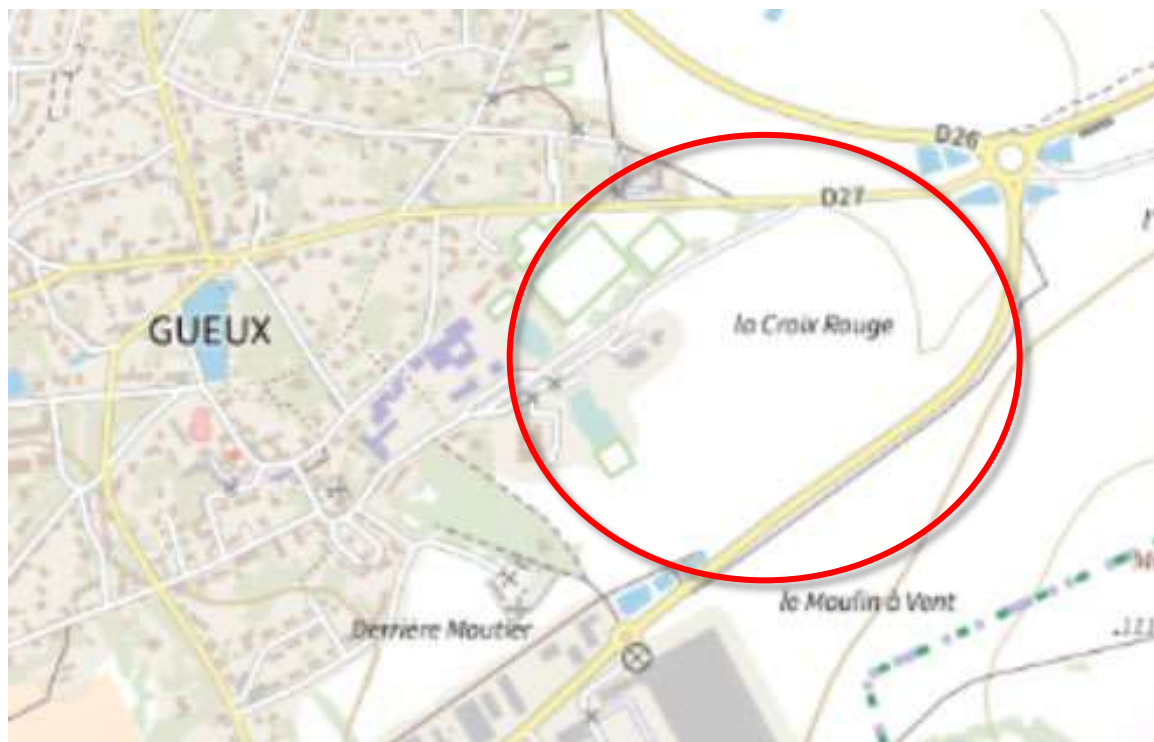
### 2. CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

Un cahier des charges est un document contractuel de droit privé fixant les relations entre le lotisseur et les colotis, et celles entre les colotis entre eux. Il contient les servitudes d'urbanisme telles que la réglementation du stationnement, etc...

### III. DISPOSITIONS GENERALES

#### 1. LOCALISATION DU PROJET

Le projet de lotissement Le Moulin à Vent se situe à l'est à la sortie du centre bourg de la commune de Gueux, entre les départementales D27 et D26, à l'ouest de Reims et au nord du Parc naturel régional de la Montagne de Reims.



Extension d'une urbanisation à vocation d'habitation, composée de logements individuels, collectifs et seniors, dans une zone classée UC et UB.



## 2. REGLES GENERALES

Le présent règlement est complété par une annexe graphique intitulée « PA 10-B REGLEMENT – PLAN ZONE NORD»

La règle applicable au lotissement Nord est que pour chaque lot situé dans la zone A, une seule construction principale à usage d'habitation est autorisée.

La division de lots n'est autorisée que sur la zone E.

Le lotissement NORD est concerné par les seules zones A et E.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région et les constructions adventices qui ne s'intègrent pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant soit :
  - Un aspect extérieur rappelant les constructions à vocation industrielle ou agricole (bardage métallique à grosses ondulations, tôle etc...).
  - Un caractère précaire.

Le lotissement étant réservé à un usage résidentiel, les exhaussements et les affouillements des sols sont interdits.

## 3. DECOUPAGE EN ZONE

Le périmètre du lotissement est divisé en plusieurs zones telles que décrites ci-dessous :

- **Zone A** : maisons individuelles orientées N/S (2 cas d'implantation), toit double pente
- **Zone E** : Logement collectif





#### 4. LEXIQUE

- **Logements** :

**Logement collectif** : Un logement collectif fait partie d'un bâtiment dans lequel sont superposés plus de deux logements distincts.

- **Limites séparatives** :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une unité foncière, et le ou les terrains contigus, ou le domaine public.

**Une limite latérale** est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

**Une limite de fond de parcelle** est la limite opposée à la voie.

**Limite avec le domaine public** : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée destinée à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au cheminement des piétons, et les fossés et talus plantés la bordant.



**L'emprise publique** correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

- **Constructions** :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface (habitation, terrasse, piscine, etc...)

**Constructions principales** : constructions dont l'usage et la destination sont directement liés à l'habitat. Un garage isolé ou un abri de jardin ne sont pas des constructions principales.

**Toitures principales** : toitures couvrant la totalité ou la majeure partie de la construction principale

**Toitures secondaires** : toiture ne couvrant qu'une partie de la construction principale ou celle couvrant les annexes.

**Espace de pleine terre** : espace sur lequel ne se trouve aucune construction ni aménagement du terrain ayant pour effet d'en modifier sa nature. Par exemple : Une pelouse ou un talus, bien que le terrain ait été modelé, sont considérés comme des espaces de pleine terre. Une terrasse, une allée en gravier ne sont pas des espaces de pleine terre.

**Emprise au sol** : elle correspond à la projection verticale du volume de la construction (voir définition ci-avant), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Annexe** : est considérée comme annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois.

**Façade principale** : façade sur laquelle se trouve l'accès depuis le domaine public.

## **REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX**

### **Haies :**

Haie vive : haie dont les arbustes ne subissent pas de taille de forme mais seulement une taille de rajeunissement.

Haie taillée : haie dont les arbustes sont limités en hauteur et en largeur.

Haie brise-vent : haie dense dont la fonction est de briser le vent.

### **Surface de plancher :**

Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

Modifié par le décret n° 2012-677 du 7 mai 2012



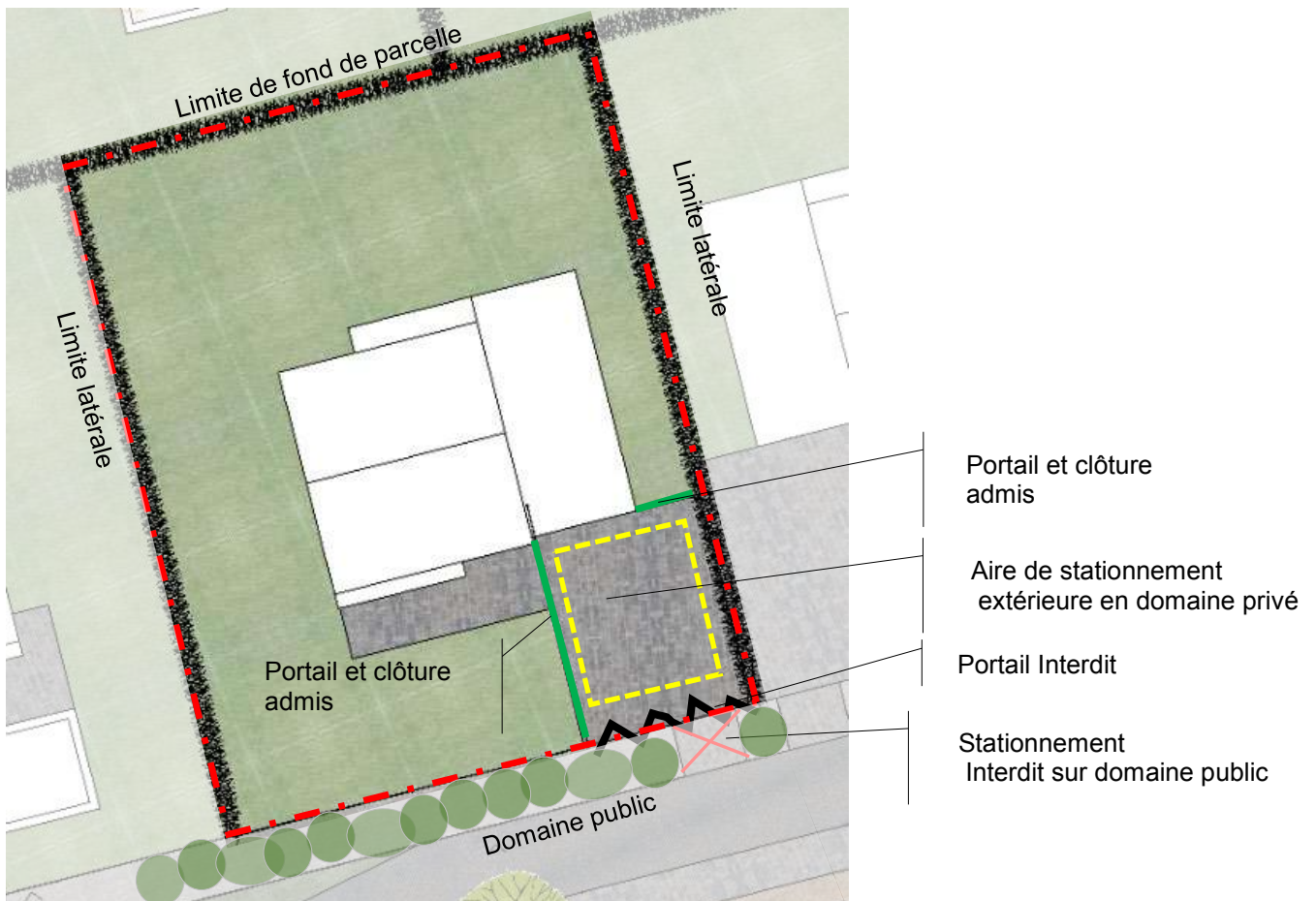
## 5. GRILLE DE STATIONNEMENT

Pour chacun des lots, il ne sera réalisé qu'un accès véhiculaire. Les emplacements de stationnements seront aménagés dans le domaine privé. Leur accès depuis le domaine public doit rester libre sur toute la largeur (ni clôture, ni portail).

Les emplacements de stationnement devront mesurer **2.30m par 5.00m minimum par véhicule.**

Les logements collectifs devront prévoir des locaux ou des aires couvertes de stationnement pour les vélos, à hauteur de 1m<sup>2</sup> par logement. Les box privatifs pourront être comptabilisés comme stationnement vélo privatif si leur surface est supérieure ou égale à 3m<sup>2</sup> par logement.

Les constructions à usage de logements collectifs devront prévoir des aires de stationnement extérieur à destination des visiteurs, à hauteur de 0.25 places par logement.



## REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX

Maison individuelle inférieure ou égale à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 emplacements de stationnement dont 2 extérieurs minimum et <b>non clôturés</b>
Maison individuelle supérieure à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher	4 emplacements de stationnement dont 2 extérieurs minimum et <b>non clôturés</b>
Logement Sénior	1 emplacement par logement
<b>Logement collectif</b>	
Studio, T1, T1b, T2 et T2b	1 emplacement par logement
T3 et T4	2 emplacements par logement, <b>hors dispositions du PLU sur les logements locatifs financés par l'état.</b> Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.

### 6. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- L'ESPRIT DU PROJET DES ESPACES PUBLICS

1. Offrir une image champêtre à l'entrée Est du village, un lieu habité entre bourg et campagne.
2. Favoriser la biodiversité et créer une trame d'espaces plantés (coulée verte, alignements d'arbre, lisière, haies...) reliant bourg et campagne.
3. Mettre en valeur le patrimoine arboré du site, notamment dans le secteur du triangle du calvaire, et l'intégrer à la trame d'espaces plantés créés.
4. Créer des centralités de quartier proches des opérations intergénérationnelles afin de contribuer à l'animation de la vie de quartier.
5. Intégrer les dispositifs de gestion des eaux pluviales de voirie dans l'aménagement paysager des espaces publics notamment grâce aux noues situées sur le domaine public.

- L'ESPRIT DU PROJET DES ESPACES PRIVATIFS

1. Réaliser la plantation de haies composées d'essences locales et variées pour favoriser la biodiversité et limiter l'effet de l'îlot de chaleur dû à l'absorption des rayons du soleil par les matériaux foncés (routes, toitures). Les haies contribuent également à la structuration et à l'identité de ce nouveau quartier.
2. Créer une harmonie d'ensemble par la cohérence des plantes choisies dans la composition des plantations. Le présent règlement détermine les pourcentages de plantes à utiliser dans la palette végétale (cf. annexe).

Le plan des aménagements paysagers de la parcelle (clôtures, plantations...) devra figurer dans la demande de PC.

- ACCES

Les rampes de garage sont interdites.

## REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX

### • REGLES SUR LES PLANTATIONS

#### 1. HAIES

##### 1.1. GENERALITES

Les haies monospécifiques sont interdites.

##### 1.2. HAIES EN LIMITE DU DOMAINE PUBLIC

###### 1.2.1. Maisons individuelles

Sur le domaine privé et en limite du lot, hors côté accès, l'acquéreur est tenu de planter une haie vive.

Sur le domaine privé et en limite du lot, sur côté accès, l'acquéreur est autorisé à planter une haie vive.

###### 1.2.2. Logement senior, maisons groupées, logements collectifs

Là où l'indique le plan de règlement graphique « PA10B PLAN DE REGLEMENT », sur le domaine privé et en limite de lot, l'acquéreur est tenu de planter une haie vive ou une haie taillée.

##### 1.3. HAIES EN LIMITE SEPARATIVE

En limite de lot, l'acquéreur est tenu de planter une haie vive, une haie taillée ou une haie brise-vent. Cette dernière est imposée seulement dans certaines limites de fond de parcelle, (cf. annexe 6 – Plan de plantation des haies).

##### 1.4. REGLES SUR LES HAIES

- La haie vive s'implantera à 1 mètre minimum de la limite de propriété (cf. schéma 1 : haie vive), ou sur la limite latérale entre 2 parcelles.  
Essences : 50% (en quantité de sujets et non en nombre de variétés) des essences à planter appartiennent à la palette végétale du présent cahier (cf. annexe 2) et 50% des essences sont au choix (hors essences interdites, listées dans l'annexe). Dans chaque part : 4 essences différentes minimum.
- La haie taillée s'implantera à 0,50 mètre minimum de la limite de propriété (cf. schéma 2 : haie taillée), ou sur la limite latérale entre 2 parcelles.  
Essences : 50% (en quantité de sujets et non en nombre de variétés) des essences à planter appartiennent à la palette végétale du présent cahier (cf. annexe 2) et 50% des essences sont au choix (hors essences interdites, listées dans l'annexe). Dans chaque part : 4 essences différentes minimum.
- La haie brise-vent aura deux distances de plantation à respecter, les arbustes s'implanteront à 1 mètre minimum de la limite de propriété et les arbres s'implanteront à 2.50 mètre minimum de la limite de propriété (cf. schéma 3 : haie brise-vent).  
Essences : 60% (en quantité de sujets et non en nombre de variétés) des essences à planter appartiennent à la palette végétale du présent cahier (cf. annexe 2) et 40% des essences sont au choix. (hors essences interdites, listées dans l'annexe). Dans les 60% : 5 essences différentes minimum parmi les arbustes et 2 essences différentes minimum parmi les arbres.

SCHEMAS DES PLANTATIONS DES HAIES

Schéma 1 : Haie vive

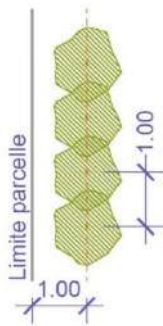


Schéma 2 : Haie taillée

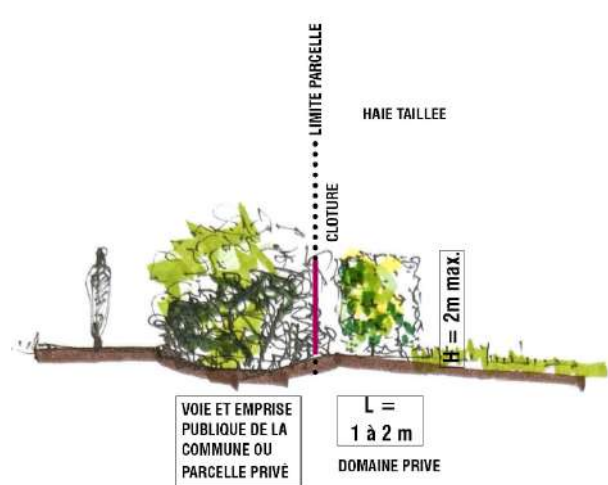
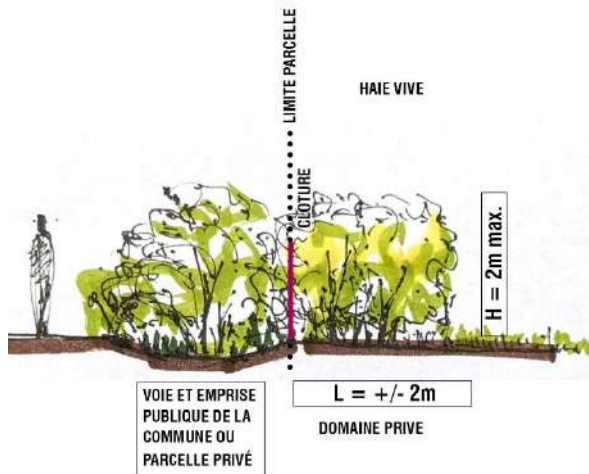
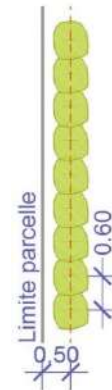
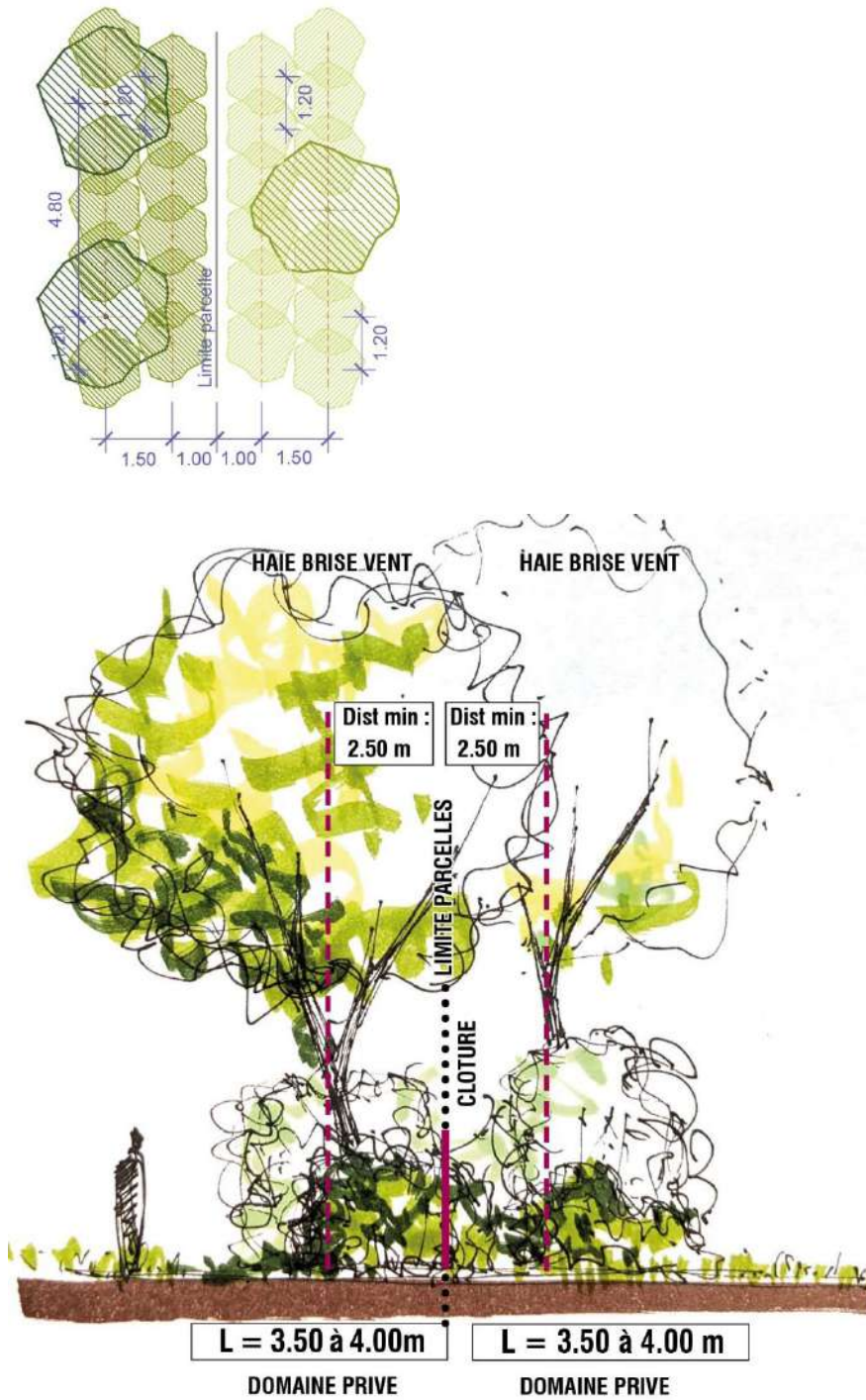


Schéma 3 : Haie brise-vent





## REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX

- REGLES SUR LES CLOTURES

D'une manière générale, les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles s'avèrent nécessaires, elles seront implantées sur la limite séparative.

### Types de clôtures autorisés dans le lotissement :



Grille métallique avec barreaudage, hauteur m. = 1.60m, teinte grise. Autorisé sur toutes les limites.



Grillage métallique. Mailles électro-soudées carrées ou rectangulaires, hauteur m. = 1.60m, teinte grise ou galvanisé. Autorisée en limite latérale et en fond de parcelle sauf celles donnant sur le domaine public (lisière par exemple).



Ganivelle en bois (robinier ou châtaignier). Hauteur maximale = 1.60m. Autorisée en limite latérale et de fond de parcelle sauf celles donnant sur le domaine public (lisière par exemple).





Brande de bruyère pour occultation des clôtures grillagées supportée par des poteaux bois. Hauteur maximale = 1.60m. Autorisée dans les limites latérales et de fond de parcelle sauf celles donnant sur le domaine public (lisière par exemple).

## REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX

Types de clôtures interdits dans le lotissement :



Palissade en lames de bois



Soubassements de clôture et murets maçonnés

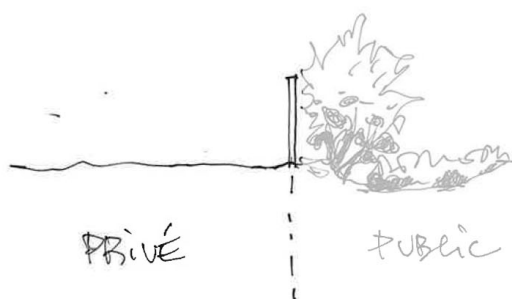


Clôtures en panneaux occultants tout matériaux (PVC, métal, bois, etc.)

- TRAITEMENT DES LIMITES DE LOT

LIMITE DE TYPE A, limite avec le domaine public sur voirie

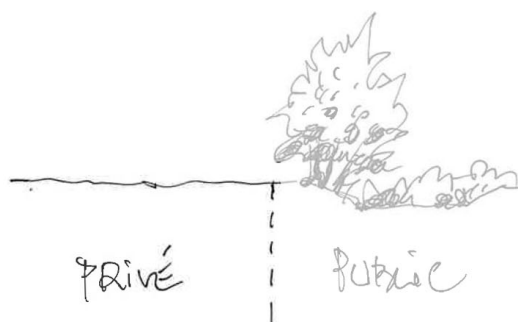
Cas n°1 : avec clôture, sans haie



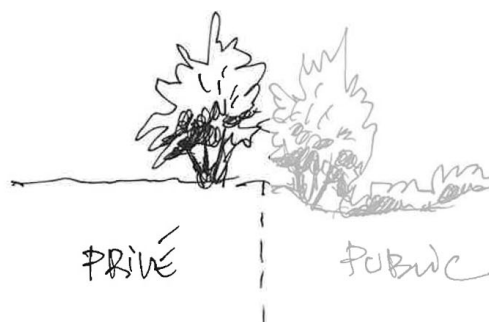
Cas n°2 : avec clôture, avec haie



Cas n°3 : sans clôture, sans haie



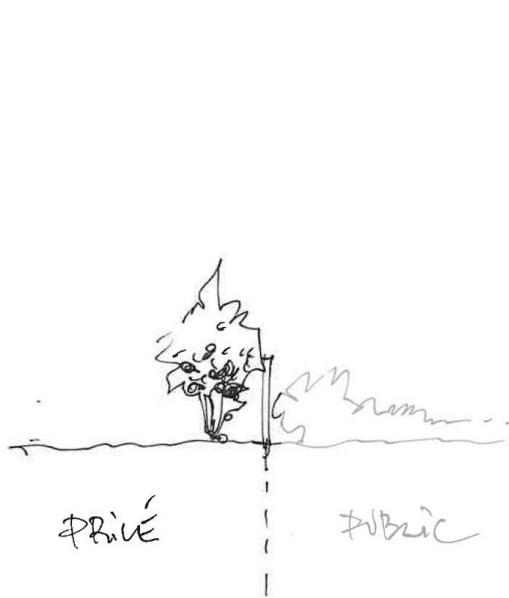
Cas n°4 : sans clôture, avec haie



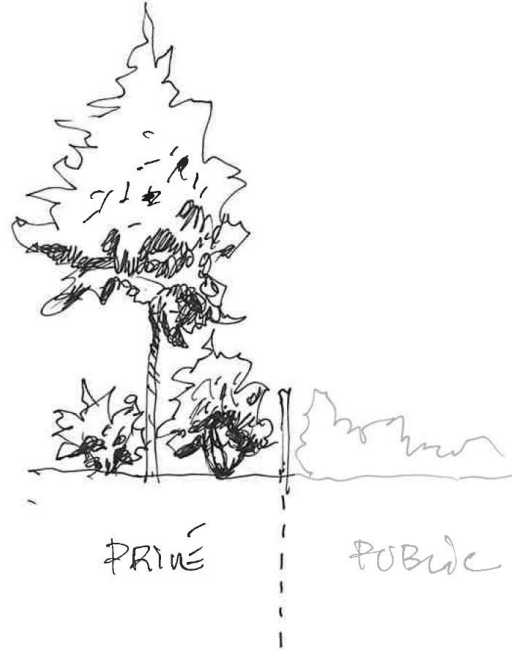
**REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX**

LIMITE DE TYPE B, limite avec le domaine public sur sente, espace piéton, espace planté (d'une manière générale, autre que voirie)

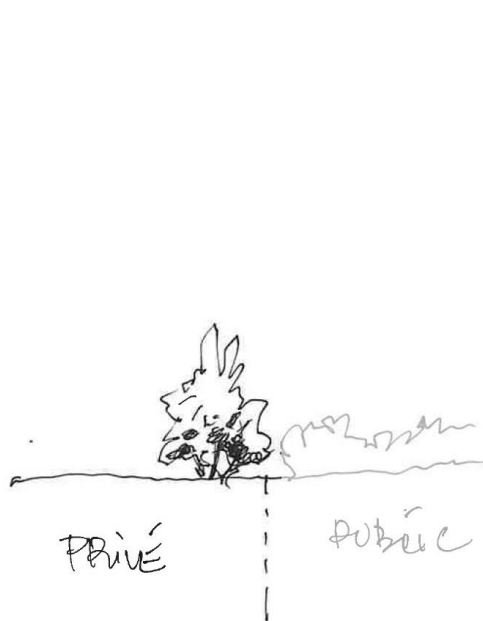
Cas n°1 : avec clôture, avec haie



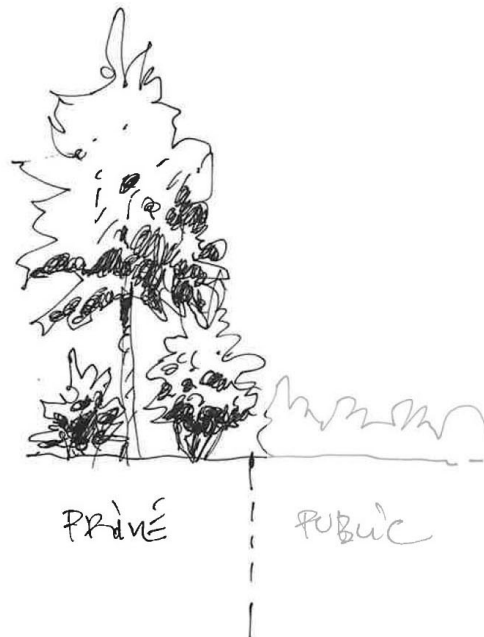
Cas n°2 : avec clôture, avec haie brise-vent



Cas n°3 : sans clôture, avec haie



Cas n°4 : sans clôture, avec haie brise-vent

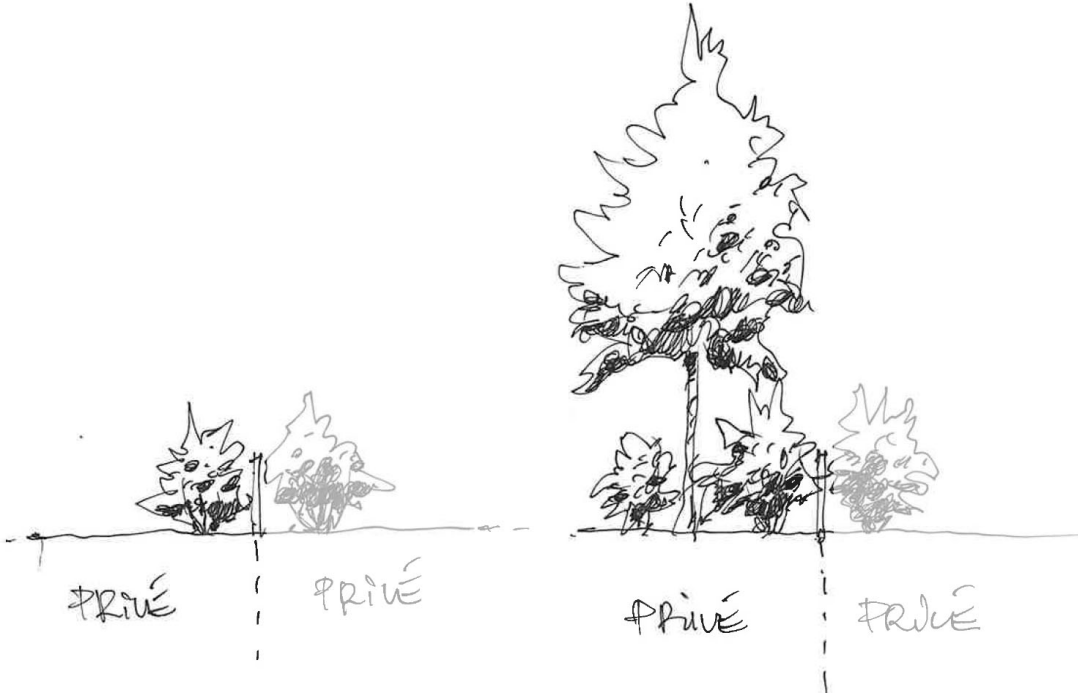


**REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX**

LIMITE DE TYPE C, limite avec parcelle privée

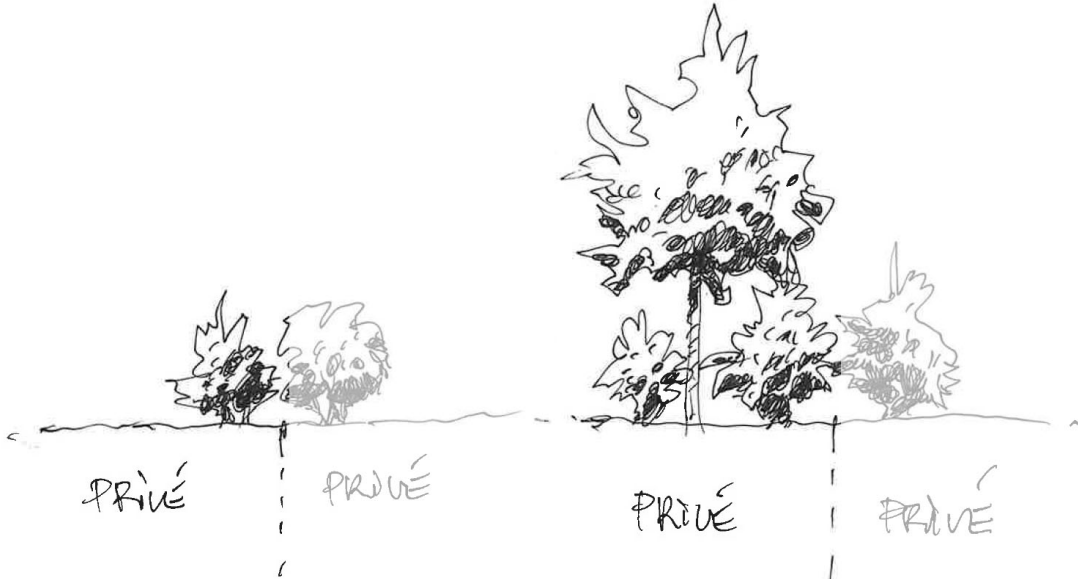
Cas n°1 : avec clôture, avec haie

Cas n°2 : avec clôture, avec haie brise-vent

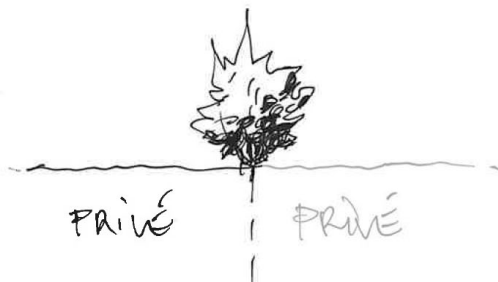


Cas n°3 : sans clôture, avec haie

Cas n°4 : sans clôture, avec haie brise-vent



Cas n°5 : avec haie mitoyenne



- **REVETEMENT DE SOL**

1. Les revêtements de sol des aménagements extérieurs seront choisis dans la palette de couleur en annexe.

## **7. GESTION DES EAUX PLUVIALES**

1. **Aucun raccordement au réseau de noues publiques n'est autorisé.**
2. **L'infiltration à la parcelle sera la règle**, en raison d'une perméabilité acceptable du terrain. De fait, les propriétaires des lots veilleront à :
  - réaliser une étude d'infiltration et définir le mode de gestion des Eaux Pluviales recueillies sur leur parcelle (infiltration dans des noues ou espace engazonné en dépression, puits perdus, massif drainant). L'emploi, de toiture végétalisée ou plate avec constitution d'une réserve, est considéré comme une technique de gestion des eaux pluviales. Le trop plein s'effectuant généralement par surverse avec déversement sur les espaces verts d'accompagnement des maisons.
  - fournir une note de calcul lors du dépôt du permis de construire. La gestion des eaux récoltées doit prendre en compte les règles du Plan Pluie du Grand Reims.
3. Pour limiter les apports au système de gestion des eaux pluviales privées, il est recommandé de réaliser des liaisons en pavés drainants ou autres techniques permettant l'infiltration maximale des eaux pluviales (evergreen avec graviers ou gazon, par exemple...) entre l'entrée de la parcelle et le garage. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales des toitures, à des fins d'arrosage, doit être privilégiée, mais ne peut entrer dans le calcul volumique des apports d'eaux.



## IV. Zone A – Maisons individuelles orientées N/S

### 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – ORGANISATION SUR LA PARCELLE

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES

1. Les constructions principales devront être strictement implantées à l'intérieur des polygones matérialisés sur le «PA10B PLAN DE REGLEMENT »
2. Les parcelles devront respecter les retraits suivants par rapport aux limites séparatives :

#### CAS 1 : PARCELLE AVEC ACCES NORD (IN1, IN2, IN3, IN4, IN12, IN13, IN14)

Sauf indication contraire indiquée au règlement graphique et sur la fiche de lot, l'implantation des constructions principales respecteront :

- Retrait sur le domaine public, en façade d'entrée du lot :  
Supérieur ou égal à 5m pour le RDC  
Supérieur ou égal à 7.5m pour le R+1
- Retrait latéral supérieur ou égal à 5m localisé sur le plan « PA10B PLAN DE REGLEMENT ZONE NORD»
- Retrait en fond de parcelle selon fiche de lot et « PA10B PLAN DE REGLEMENT »
- Sur la dernière limite latérale (zone en orange):  
Soit retrait de 3m  
Soit implantation en limite d'un volume en simple RDC dont la hauteur est limitée à 3.50m (voir schéma de principe ci-dessous)

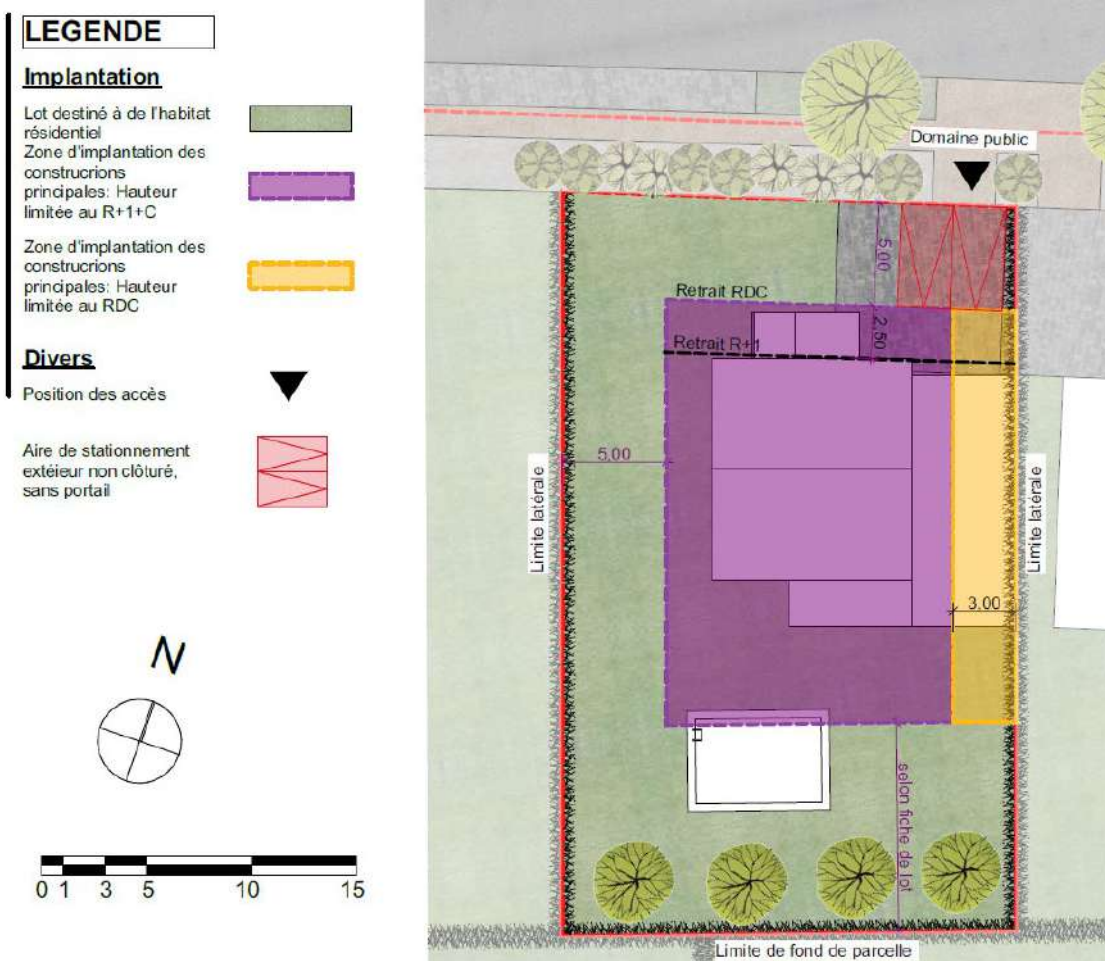


Schéma de principe

# REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX

## CAS 2 : PARCELLE AVEC ACCES SUD (IN5, IN6, IN7, IN8, IN9, IN10, IN11)

Sauf indication contraire indiquée au règlement graphique et sur la fiche de lot, l'implantation des constructions principales respecteront :

- Retrait sur le domaine public en façade d'entrée du lot :  
Supérieur ou égal à 10m pour le **RDC**  
Supérieur ou égal à 9m pour le **R+1**  
**Pour les parcelles IN5, IN6, IN10, IN11 l'implantation sur le domaine public respectera les dispositions spéciales spécifiées au plan PA10B PLAN DE REGLEMENT**
- Retrait latéral supérieur ou égal à 5m localisé sur le plan « PA10B PLAN DE REGLEMENT »
- Retrait en fond de parcelle supérieur ou égal à 5m. (« PA10B PLAN DE REGLEMENT »)
- Sur la dernière limite latérale (zone en orange):  
Soit retrait de 3m  
Soit implantation en limite d'un volume en simple RDC dont la hauteur est limitée à 3.50m (voir schéma de principe ci-dessous)

### LEGENDE

#### Implantation

Lot destiné à de l'habitat résidentiel



Zone d'implantation des constructions principales: Hauteur limitée au R+1+C



Zone d'implantation des constructions principales: Hauteur limitée au RDC



#### Divers

Position des accès



Aire de stationnement extérieur non clôturé, sans portail



N

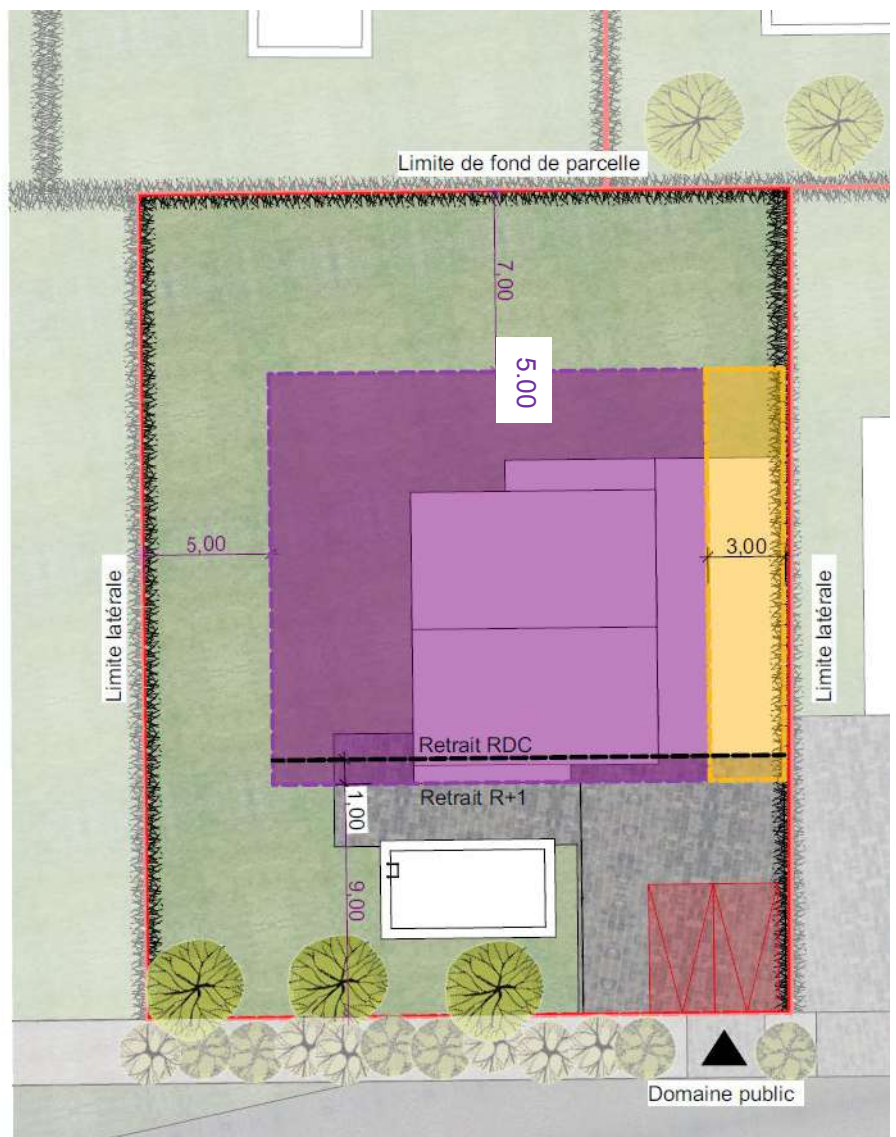
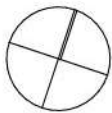


Schéma de principe

## REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX

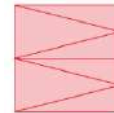
3. Les piscines, compris bassin, margelle, terrasse, devront être implantées au moins à 3 m de toute limite séparative. Cette disposition s'applique également aux locaux techniques associés.
4. Les locaux techniques associés devront respecter les règles d'implantation et de construction du PLU.
5. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes dont la hauteur ne dépassera pas 2,75m au faitage (pour les toitures à deux pans) ou 2,50 m à l'acrotère pour les toits en terrasse, qui pourront être installées en limite latérale séparative, sauf les locaux techniques associés aux piscines.

### • ACCES A LA PARCELLE

1. Les accès à la parcelle sont imposés et sont représenté sur le «PA10B PLAN DE REGLEMENT » ainsi que sur les croquis précédents par le symbole : ▼

### • EMPLACEMENT DES STATIONNEMENTS EXTERIEURS

1. Deux places extérieures de stationnement et ouvertes sur le domaine public, sans clôture ni portail, doivent être aménagées sur chaque parcelle. Elles sont représentées sur les croquis précédents par le symbole.



2. La profondeur de l'aire de stationnement tiendra compte des manœuvres à effectuer pour se stationner en fonction de la largeur de l'accès.

### • IMPLANTATION ALTIMETRIQUE

1. L'entrée principale (seuil de la porte d'entrée principale) des constructions devra se situer entre + 0.00 à +0.30m selon le point de référence du terrain naturel, mesuré au droit de l'accès à la parcelle, figurant sur le plan de vente de chaque parcelle.
2. Il est interdit de modifier les profils en long et en travers du terrain naturel. Par conséquent, les murs de soutènement sont interdits.
3. Néanmoins, pour les accès non motorisés et l'éclairage naturel des sous-sols, les cours anglaises sont autorisées en pied de la construction principale sur une largeur utile maximale de 1,20 m.

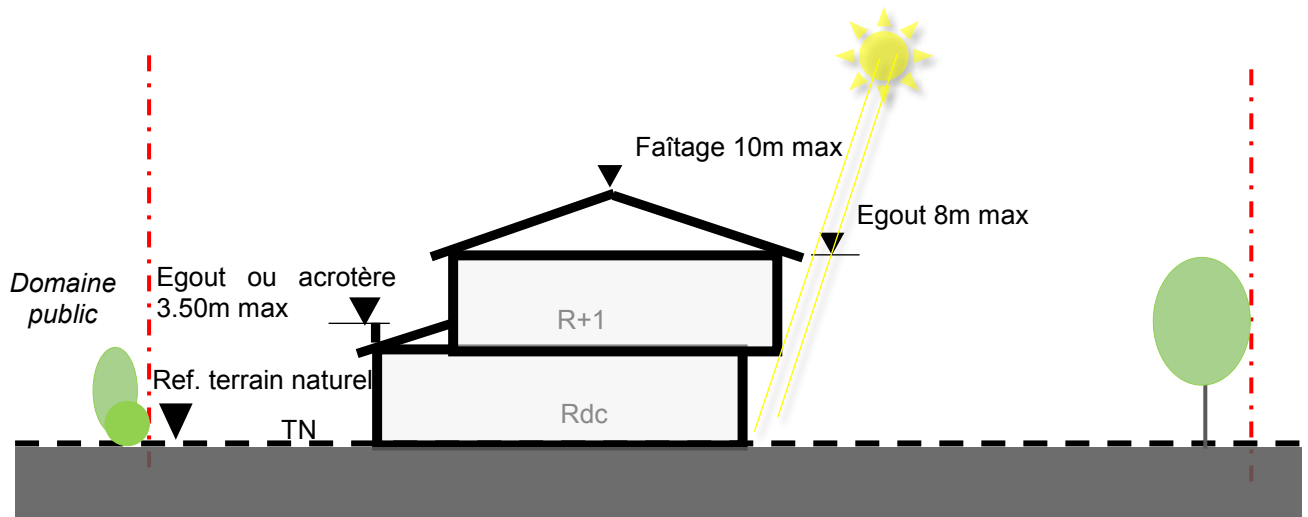
### • EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions et des piscines est limitée à 30% de la surface de la parcelle
2. Au moins 50% de la parcelle sera maintenue en espace de **pleine terre**.
3. Les 20% restants pourront être affectés aux aménagements extérieurs (allée de garage, terrasse, stationnements extérieurs, allées piétonnes)

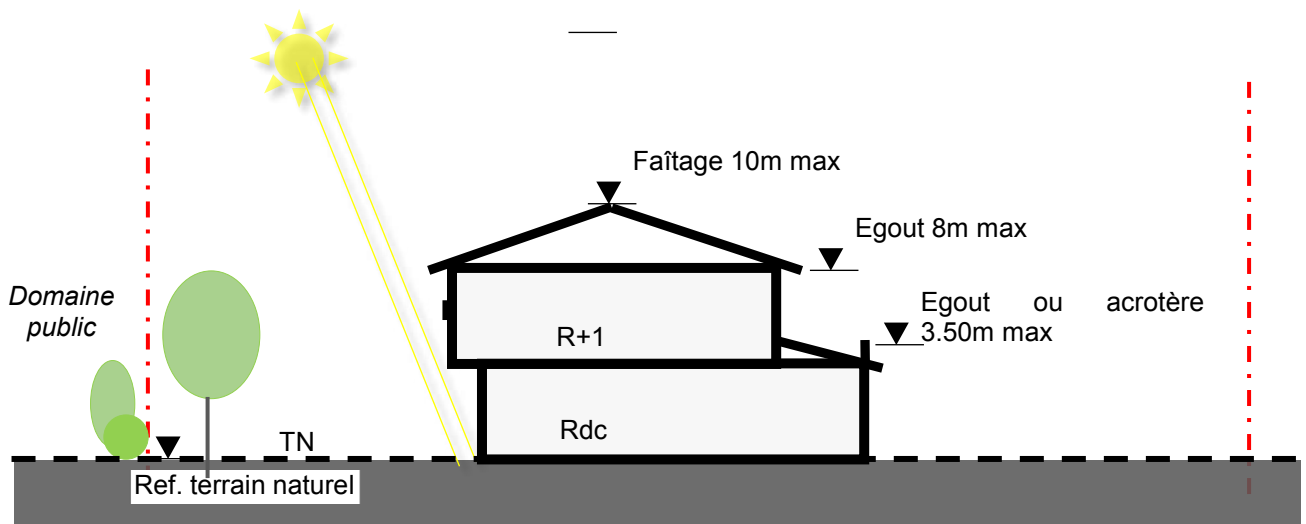
## 2. VOLUMETRIE

1. Les constructions principales ne dépasseront pas 3 niveaux visibles (R+1+Combles). Les décalages de hauteur sur un même niveau sont limités à 1m50. Au-delà, les deux planchers seront considérés comme deux niveaux distincts
2. Les sous-sols sont autorisés, toutefois, **les rampes d'accès pour les véhicules sont interdites**
3. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, à partir du point de référence du terrain naturel, mesuré au droit de l'accès à la parcelle
  - Les parties en RDC ne dépasseront pas 3.50m de hauteur mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit
  - Les parties en R+1 ou en combles ne dépasseront pas 8m de hauteur à l'égout, et 10m au faîtage.

### CAS n°1 : PARCELLE AVEC ACCES NORD, schéma de principe



### CAS n°2 : PARCELLE AVEC ACCES SUD, schéma de principe



## **REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX**

4. Les toitures seront composées de la manière suivante :

### **Toiture principale :**

- Toiture à deux pans. Les lignes de faîtage seront sensiblement parallèles à la rue principale (tolérance concernant les limites séparatives en biais et les voiries présentant une courbe). Dans le cas des parcelles d'angle, la voie considérée comme principale est celle comportant l'accès au terrain.
- Les toitures à quatre pans sont interdites.
- Couverture :
  - Tuile teinte rouge, sablé champagne, ou flammée ainsi que les ardoises naturelles (voir palette de couleur). Les tuiles canal ou provençales sont interdites, tout comme les pastiches d'autres régions.
  - Les panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques (hors toits plats) seront intégrés dans la pente de la toiture

### **Toiture secondaire :**

- Les toitures secondaires couvrent les volumes en simple RDC et les volumes annexes.
- Toit terrasse obligatoirement couvert par une protection lourde de type gravier roulés, galets (de couleur claire) ou toit végétalisé. L'étanchéité ne devra pas être laissée à nue.
- Toit à pente unique avec pente limitée à 10°, en bac à joint debout laqué ou prépatiné (voir palette de couleur)
- Toiture à deux pans, Tuile teinte rouge, sablé champagne, ou flammée ainsi que les ardoises naturelles (voir palette de couleur). Les tuiles canal ou provençales sont interdites, tout comme les pastiches d'autres régions

### **3. COMPOSITION DES FACADES ET MATERIAUX**

1. Il sera employé **au moins** 30% de matériaux naturels ou recyclés (bardage bois, panneaux composites à base de matériaux recyclés, parement pierre naturelle...) sur les façades principales. Ils seront utilisés pour souligner les effets architecturaux (décrochés de volume, auvents ou protections solaires, effets de socle)
2. Les enduits de façade, les bétons destinés à rester apparents, les bacs à joints debout sont acceptés.
3. Les teintes et matériaux seront choisis dans la palette de couleur en annexe.
4. Les baies dont les dimensions dépassent 2.5mx2.1m exposées en façade Sud et Ouest seront munies de dispositifs d'occultations (brise soleil orientable, volet, débord de toit supérieur ou égal à 1m)

### **4. PLANTATION D'ARBRES ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

1. Sur les parcelles devront être plantés 4 arbres de haute tige minimum
2. Les arbres et les essences seront choisis dans la palette végétale jointe en annexe.
3. Un muret technique pour intégrer les coffrets concessionnaires, les boîtes à lettre, les dispositifs de commande (interphone, boîte à clef ...) sera réalisé par la commune et sera installé à côté de l'accès principal (modèle présenté en annexe).

### **5. PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE**

- Utilisation des toitures

1. Les pans des toitures orientés Sud-Ouest devront être utilisés pour la production d'énergie renouvelable, ils pourront être constitués de :
  - Panneaux photovoltaïques (ou tuiles photovoltaïques) pour la production d'électricité avec une puissance comprise entre 1KwC et 10 KwC
  - Panneaux solaires thermiques pour la production de chaleur.

- Pompe à chaleur

1. Les blocs extérieurs de pompes à chaleur ou climatiseurs ne devront pas se situer :
  - Entre la construction et toutes les limites latérales de la parcelle (pour éviter un effet de résonance entre deux maisons)
  - En façade sur rue
  - A moins de 3 mètres de toutes limites
2. Ils seront installés :
  - Soit dans un local dédié
  - Soit en toiture terrasse au niveau R+1. Ils ne devront en aucun cas être visible depuis la rue



## V. Zone E – Logement collectif

### 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – ORGANISATION SUR LA PARCELLE

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES

1. Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur des polygones matérialisé par le symbole sur le «PA10B PLAN DE REGLEMENT ZONE NORD» :

#### Macrolot 01

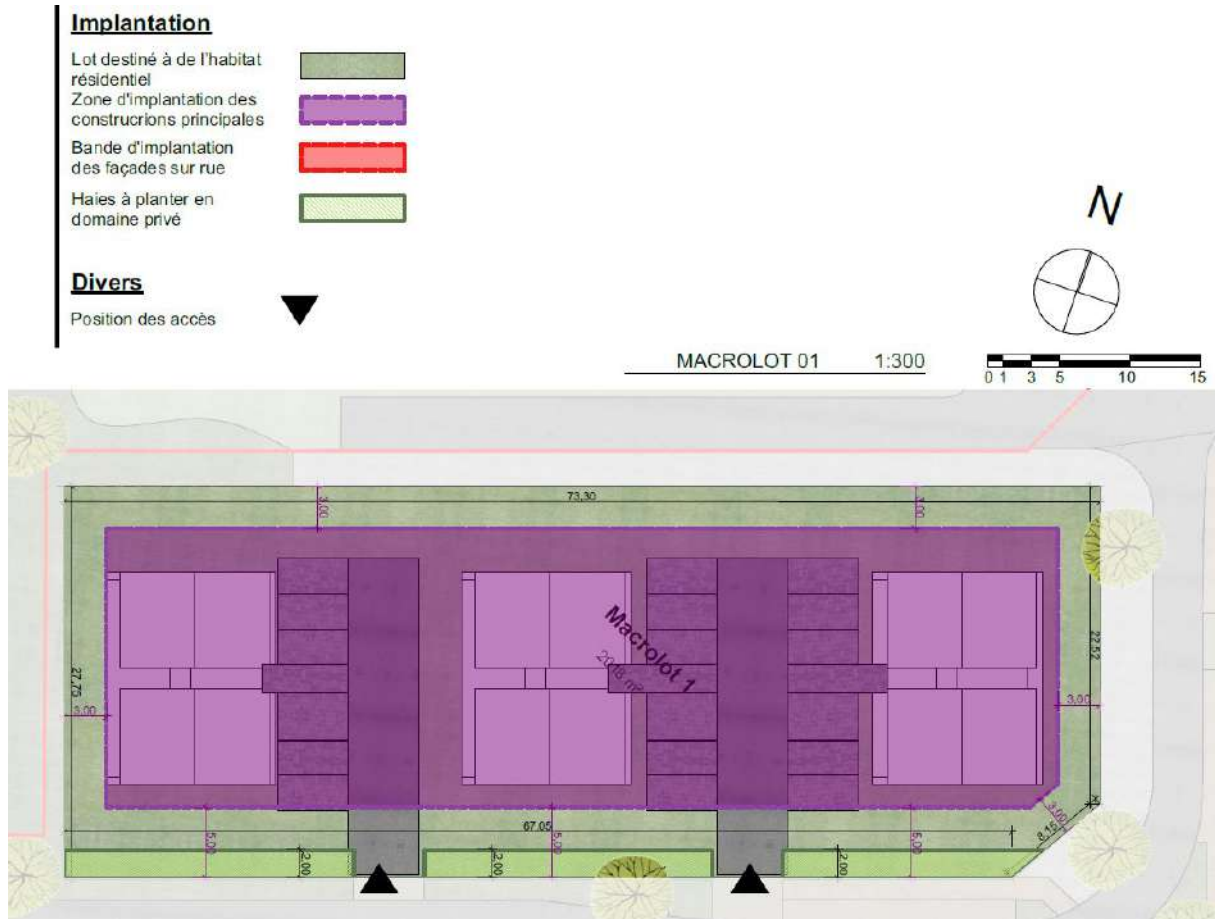


Schéma de principe

Macrolot 02

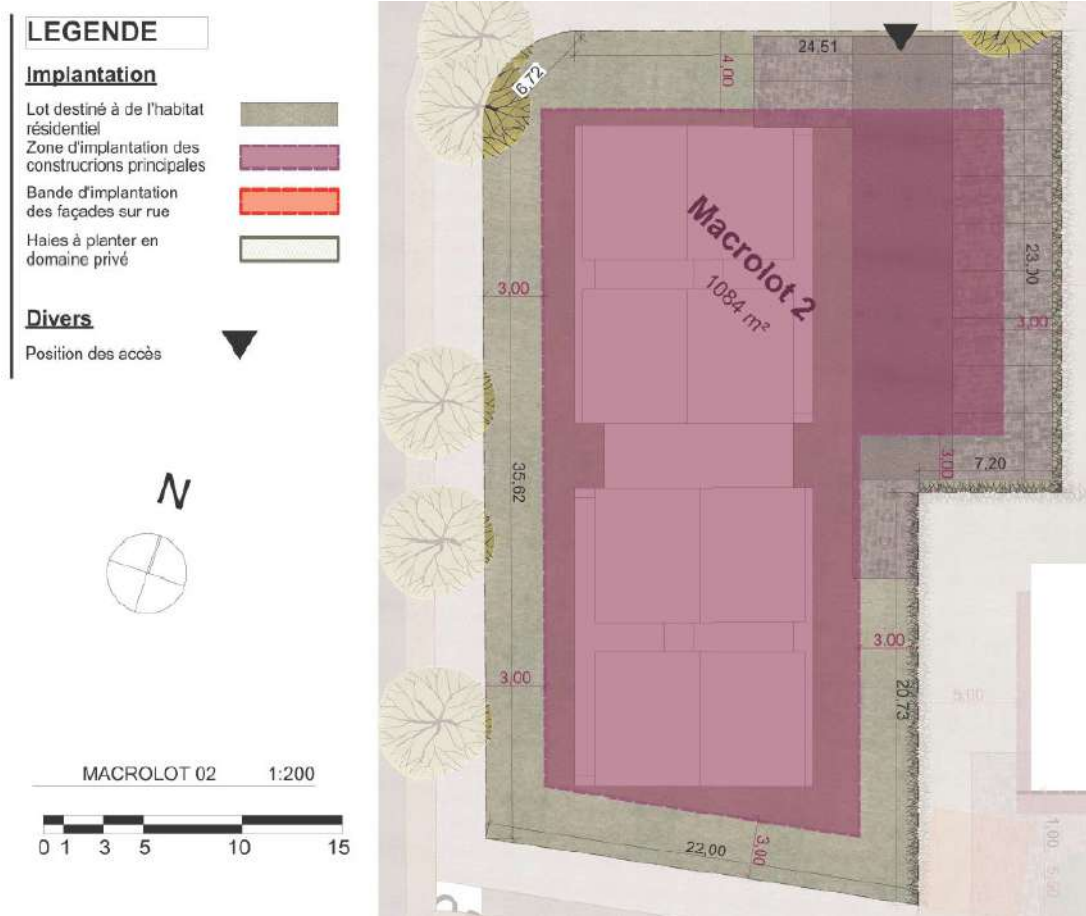


Schéma de principe

2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques de faible emprise (locaux poubelles, transformateur...)
3. Les murs de soutènement sont limités à 0.50m de hauteur et devront être implantés en retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives. Ils ne pourront être implantés en avant des constructions principales.

- ACCES A LA PARCELLE

1. Les accès à la parcelle sont imposés et sont représenté sur le «PA10B PLAN DE REGLEMENT » ainsi que sur les croquis précédents par le symbole :



- IMPLANTATION ALTIMETRIQUE

1. Afin de respecter la réglementation PMR, Le RDC des constructions devra être accessible depuis le domaine public par une rampe dont l'inclinaison maximale sera de 4%

## REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX

### • EMPRISE AU SOL

1. Au moins 45% de la parcelle sera maintenue en espace de **pleine terre**.
2. Un tiers maximum des espaces de pleine terre pourront être constitué de :
  - Dalles couvrant les sous-sols et les rampes de parking à condition d'être plantée et de respecter les prescriptions suivantes :
    - Être couverte d'au moins 60cm de terre végétale
    - Prévoir un volume de 8m<sup>3</sup> de terre arable par arbre
    - Prévoir un volume de 2m<sup>3</sup> de terre arable par arbuste
  - Parking engazonné en dehors des bandes de roulement.

## 2. VOLUMETRIE

1. Les constructions principales comprendront au maximum **3 niveaux (R+1+C ou attique)**. Les décalages de hauteur sur un même niveau sont limités à 1m50. Au-delà, les deux planchers seront considérés comme deux niveaux distincts.
2. Les sous-sols destinés au stationnement des véhicules sont autorisés.
3. Les derniers niveaux traités en attique devront être en retrait d'au moins 1m sur les 2/3 de la façade au minimum.
4. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la toiture terrasse, à partir du point de référence du terrain naturel, mesuré au droit de l'accès à la parcelle
  - Les parties en RDC ne dépasseront pas 3.50m mesurée à l'acrotère ou à l'égout du mono pan.
  - Les parties en R+1 ou en combles ne dépasseront pas 7m à l'égout et 10m au faîtage.
5. Les toitures seront composées de la manière suivante :
  - Toiture à deux pans. Les toitures à la mansarde sont interdites
  - Couverture :
    - Tuile teinte rouge, sablé champagne, ou flammée ainsi que les ardoises naturelles (voir palette de couleur). Les tuiles canal ou provençales sont interdites, tout comme les pastiches d'autres régions.
    - Les panneaux solaires seront intégrés dans la pente de la toiture
  - Bac métallique à joint debout laqué ou prépatiné (voir palette de couleur)
  - Les toits terrasses sont autorisés dans la limite de 30% de l'emprise des toitures. Ils seront obligatoirement couverts par une protection lourde de type graviers roulés, galets (de couleur claire) ou toit végétalisé. L'étanchéité ne devra pas être laissée à nue

### **3. COMPOSITION DES FACADES ET MATERIAUX**

1. Il sera employé **au moins** 30% de matériaux naturels ou recyclés (bardage bois, panneaux composites à base de matériaux recyclés, parement pierre naturelle...) sur les façades principales. Ils seront utilisés pour souligner les effets architecturaux (décroché de volume, auvent ou protections solaires, effet de socle)
2. Les teintes et matériaux seront choisis dans la palette de couleur en annexe ou dans la palette correspondant à la zone concernée du PLU.
3. Les baies dont les dimensions dépassent 2.5mx2.1m exposées en façade Sud et Ouest seront munies de dispositif d'occultation (brise soleil orientable, volet, débord de toit supérieur ou égal à 1m).

### **4. AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

- **LIMITES SEPARATIVES**

4. Le plan de règlement graphique « PA10B PLAN DE REGLEMENT » fixe les types de haie qui devront ou pourront être plantées en limite séparative, selon les modalités définies dans le chapitre « Traitement des limites de lot ».
1. Les haies, vives ou taillées, devront comprendre au moins 4 essences différentes choisies dans la palette végétale.
2. Un muret technique pour intégrer les coffrets concessionnaires, les boites à lettre, les dispositifs de commande (interphone, boîte à clef ...) sera réalisé par la commune et sera installé à côté de l'accès principal (modèle présenté en annexe).

- **REVETEMENT DE SOL**

1. Les revêtements de sol des aménagements extérieurs seront choisis dans la palette de couleur en annexe.

- **PLANTATION**

1. Au moins un arbre de haute tige sera planté pour 2 logements.
2. Les arbres et les essences seront choisis dans la palette végétale jointe en annexe.

## **5. PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE**

- Utilisation des toitures

1. Les pans des toitures orientés Sud-Ouest devront être utilisés pour la production d'énergie renouvelable, ils pourront être constitués de :

- Panneaux photovoltaïques (ou tuiles photovoltaïques) pour la production d'électricité avec une puissance comprise entre 1KwC et 10 KwC
- Panneaux solaires thermiques pour la production de chaleur.

- Pompe à chaleur

1. Les blocs extérieurs de pompes à chaleur ou climatiseurs ne devront pas se situer :

- Entre la construction et la limite latérale de la parcelle (pour éviter un effet de résonance entre deux maisons)
- En façade sur rue
- A moins de 3 mètres de toutes limites

2. Ils seront installés :

- Soit dans un local dédié
- Soit en toiture terrasse au niveau R+1. Ils ne devront en aucun cas être visible depuis la rue

## VI. ANNEXES

---

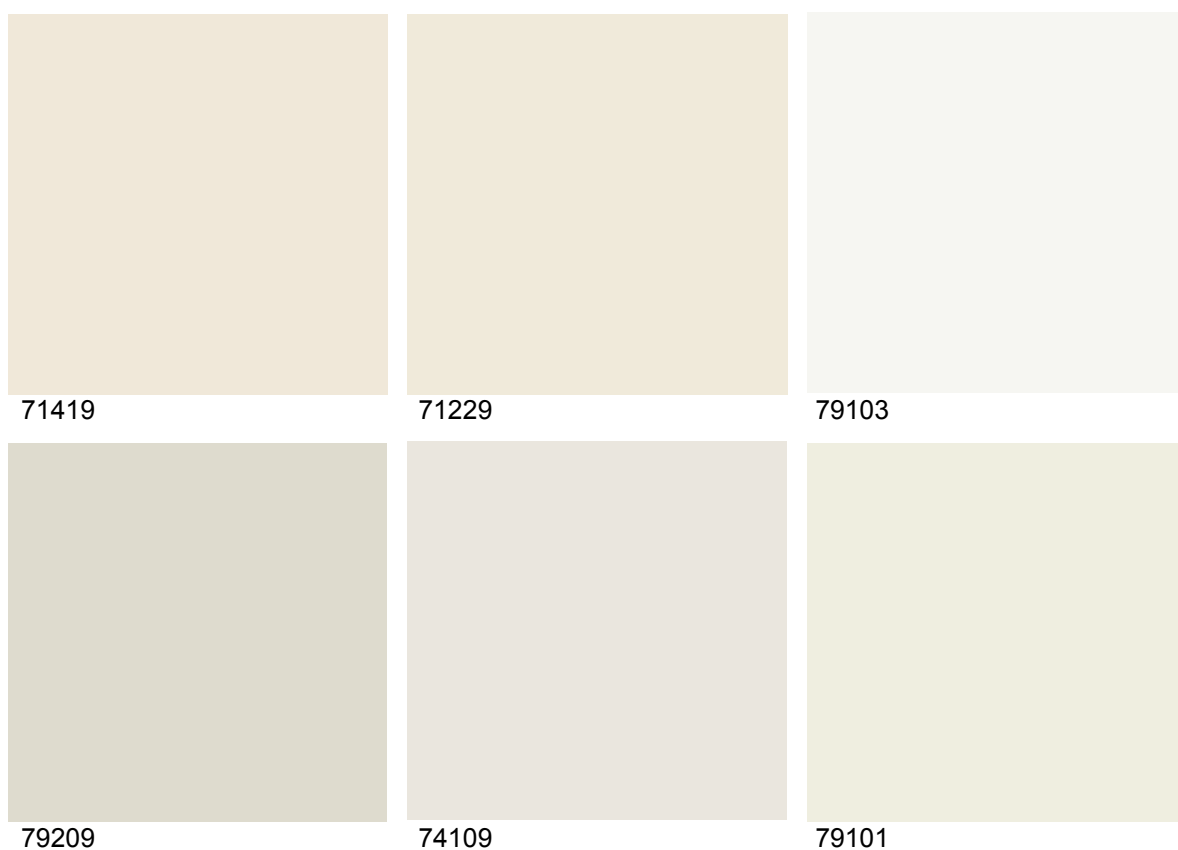
### 1. PALETTE DE COULEUR ET DE MATERIAUX DE FACADE ET DE COUVERTURE

- Enduit de façades (ton donnés dans le nuancier STO- Les équivalents sont admis) et bardage composite

Ton pierre neutre



Ton clair





# REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX

## Ton colorés chauds



72125



71223



71334



72214



72224

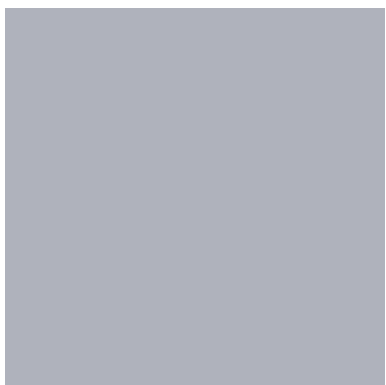


72234

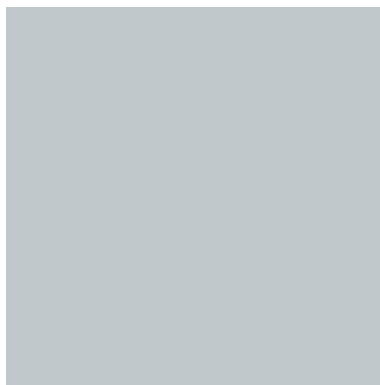


73214

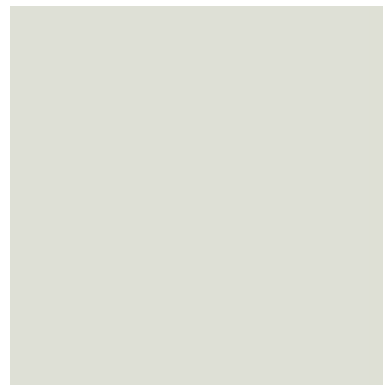
## Ton colorés Froids



74334



74326



75309

## REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX

- Menuiseries extérieures, serrurerie, clôture, bois peint, bardage en bac à joint debout

Ton gris



Zinc prépatiné

Quartz (VM Zinc)



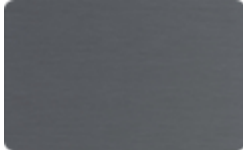
Pigmento Vert (VMZinc)



Pigmento Rouge terre (VMZinc)



Pigmento Bleu (VMZinc)



Pigmento Brun écorce



## REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX

Ton coloré

RAL 5014



Bleu pigeon (Pigeon blue)  
#637d96 – RVB 99 125 150)  
CMJN 69 40 27 10 – TSL 209 34 59

RAL 6021



Vert pâle (Pale green)  
#8a9977 – RVB 138 153 119  
CMJN 53 26 58 8 – TSL 86 22 60

RAL 6019



Vert blanc (Pastel green)  
#b9ceac – RVB 185 206 172  
CMJN 36 5 40 0 – TSL 97 17 81

- Bardage bois



Claire voie



Clins horizontal ou vertical



pose à la Suédoise



Bois brûlé

## REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX

- Pierre naturelle : teinte claire, pierre locale ou ardoise



Pierre naturelle collée



Clins horizontal ou vertical



Moellon



Gabion

- Bardage composite

Décor bois exemple



Décor uni : voir palette enduit et palette menuiseries extérieures

- Bardage Acier à joint debout



## REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX

- Couverture

### Tuile

#### Format de tuile acceptés :

Tuile plate



Tuile à simple ou double cote



#### Format de tuile interdits :

Tuile écaille



Tuile canal



#### Teinte acceptée :

Champagne



Rouge



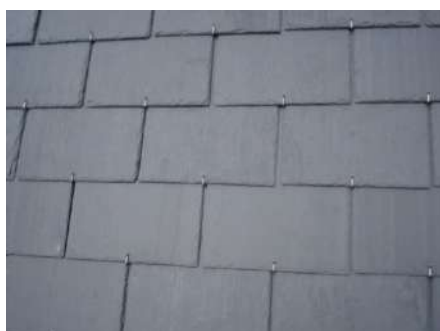
Rouge flammé



Brun



#### Ardoises naturelles





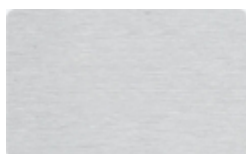
**Bac à joints debout**



**Teinte**

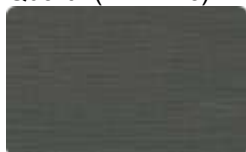
Laquage : voir prescription concernant les Menuiseries extérieures, serrurerie, clôture, bois peint, bardage à caisson métalliques, bac joint debout

Zinc naturel

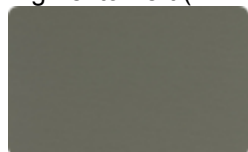


Zinc prépatinés

Quartz (VM Zinc)



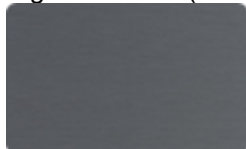
Pigmento Vert (VMZinc)



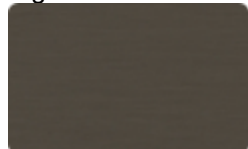
Pigmento Rouge terre (VMZinc)



Pigmento Bleu (VMZinc)



Pigmento Brun écorce



## 2. PALETTE DE REVETEMENT DE SOL EXTERIEURS

- Pierre naturelle : teinte claire, pierre locale



Granit



Calcaire

- Stabilisés/granulats teinte claire, pierre locale de préférence



Stabilisé avec grille alvéolaire stabilisatrice

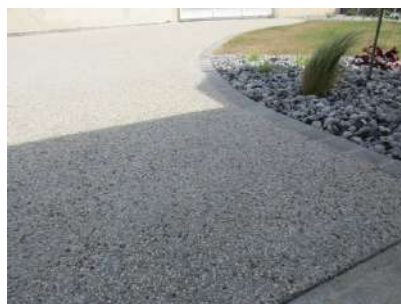


Stabilisé renforcé

- Béton/pavés



Béton balayé



Béton désactivé



Pavé teinte gris clair / ton beige à joint serré ou large



## REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX

- Platelage bois/ dalle sur plots / carrelage



Dalette grès cérame / carrelage teinte gris clair ou beige



Platelage bois (pin traité, chênes ou robinier) ou composite couleur clair/ pas de bois exotique

### 3. MURET TECHNIQUES

Modèle HOOK de MOBILUM façade douglas largeur 112cm



Une aire de présentation des poubelles sera réalisée à l'arrière du muret technique des coffrets de branchements :

Dimension minimum :

- Longueur prévue pour 2 emplacements de conteneur 360L : 1 Ordure Ménagère 1 Tri
- Profondeur 100cm
- Hauteur 120cm

Caractéristiques :

- Le revêtement de sol permettra un nettoyage et un entretien facile
- Les façades seront réalisées en bardage bois à lame horizontale
- L'aire sera munie de 2 portes battantes ou coulissantes afin que les conteneurs ne soient pas déplacés par le vent.

Un abri à bois pourra compléter l'aire de présentation des poubelles. Il respectera les caractéristiques suivantes :

- Hauteur 120cm
- Façades en bardage bois identique à celui de l'aire de présentation des poubelles
- Pourra être muni ou non de porte
- Couverture en tôle métalliques de couleur gris
- Longueur maximum de 300cm



## REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX

M : arbre mellifère

F : une partie de la plante est comestible

HBV : essences adaptées pour les haies brise-vent

- Acer campestre (M,F et HBV) / Érable champêtre
- Acer platanoides (M) / Érable plane
- Acer pseudoplatanus (M) / Érable sycomore
- Alnus glutinosa (M, F) / Aulne glutineux
- Betula pubescens / Bouleau pubescent
- Betula verrucosa (M et HBV) / Bouleau verruqueux
- Castanea sativa (M) / Châtaignier commun
- Carpinus betulus (M, F et HBV) / Charme commun
- Crataegus monogyna (M et HBV) / Aubépine monogyne
- Fagus sylvatica / Hêtre commun
- Fraxinus excelsior / Frêne élevé
- Ilex aquifolium (M) / Houx
- Juglans regia / Noyer commun
- Malus domestica (M, F et HBV) / Pommier commun
- Pinus sylvestris (Coni.) / Pin sylvestre
- Prunus avium (M, F et HBV) / Merisier
- Prunus domestica syriaca (M, F et HBV) / Mirabellier
- Prunus domestica insititia (M, F et HBV) / Prunier à quetsche (à prune bleue)
- Pyrus communis L. (M, F et HBV) / Poirier commun
- Salix alba (M, F et HBV) / Saule blanc
- Sorbus aria (M, F et HBV) / Alisier blanc
- Sorbus aucuparia (M, F et HBV) / Sorbier des oiseleurs
- Sorbus torminalis (M, F et HBV) / Alisier torminal
- Tilia cordata (M et F) / Tilleul à grandes feuilles

### Arbustes pour les haies vives :

Il sera privilégié les variétés naturelles plutôt que les cultivars (variétés horticoles).

- Amelanchier ovalis / Amélanancier à feuilles ovales
- Berberis vulgaris / Épine-vinette
- Cornus mas / Cornouiller mâle
- Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
- Corylus avellana / Noisetier
- Crataegus monogyna / Aubépine monogyne

## REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX

- *Crataegus laevigata* / Aubépine lisse
- *Daphne mezereum* / Bois-joli ou Daphné bois-gentil
- *Euonymus europaeus* / Fusain d'Europe
- *Frangula alnus* / Bourdaine
- *Ilex aquifolium* / Houx
- *Juniperus communis* / Genévrier commun
- *Ligustrum vulgare* / Troène commun
- *Lonicera xylosteum* / Chèvrefeuille des haies
- *Prunus spinosa* / Prunellier
- *Rhamnus cathartica* / Nerprun purgatif
- *Ribes nigrum* / Cassissier
- *Ribes rubrum* / Groseillier à grappes
- *Rosa canina* / Églantier des chiens
- *Salix caprea* / Saule marsault
- *Sambucus nigra* / Sureau noir
- *Taxus baccata* / If commun
- *Viburnum lantana* / Viorne lantane
- *Viburnum opulus* / Viorne obier

### Arbustes pour les haies taillées

La haie taillée est composée d'un mélange d'au moins deux essences choisies pour leur floraison, leur fructification ou leur feuillage marcescent ou persistant parmi la liste ci-dessous.

- *Fagus sylvatica* / Hêtre
- *Carpinus betulus* / Charme commun
- *Ligustrum vulgare* / Troène commun