

LOTISSEMENT LE MOULIN A VENT A GUEUX

04 Novembre 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



Table des matières

I.	DEFINITION	4
1.	REGLEMENT DE LOTISSEMENT	4
2.	CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT	4
II.	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
III.	Zone A – Maisons individuelles orientées N/S.....	21
1.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – ORGANISATION SUR LA PARCELLE.....	21
	• ACCES A LA PARCELLE	23
	• EMBLACEMENT DES STATIONNEMENTS EXTERIEURS	23
	• IMPLANTATION ALTIMETRIQUE	23
	• EMPRISE AU SOL.....	23
2.	VOLUMETRIE.....	24
	• REGLES GENERALES DE COMPOSITION VOLUMETRIQUE	24
	• VOLUME DE CONSTRUCTION PRINCIPALE EN RDC	24
	• VOLUME DE CONSTRUCTION PRINCIPALE COMPRENANT DES NIVEAUX EN R+1 OU R+1+COMBLES	25
	• ANNEXES	25
3.	COMPOSITION DES FACADES, MATERIAUX ET TOITURE	26
	• MATERIAUX DE FACADE	26
	• MATERIAUX DE TOITURE	26
4.	PLANTATION D'ARBRES ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS	26
5.	PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE	26
	• UTILISATION DES TOITURES.....	26
	• POMPE A CHALEUR	27
IV.	Zone E – Logement collectif	28
1.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – ORGANISATION SUR LA PARCELLE.....	28
	• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES	28

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

•	ACCES A LA PARCELLE	29
•	IMPLANTATION ALTIMETRIQUE	29
•	EMPRISE AU SOL	30
2.	VOLUMETRIE	30
3.	COMPOSITION DES FACADES ET MATERIAUX	31
4.	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	31
•	LIMITES SEPARATIVES	31
•	REVETEMENT DE SOL	31
•	PLANTATION	31
a.	PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE	32
•	UTILISATION DES TOITURES	32
•	POMPE A CHALEUR	32
2.	ANNEXES	33
a.	PALETTE DE COULEUR ET DE MATERIAUX DE FACADE ET DE COUVERTURE	33
b.	PALETTE DE REVETEMENT DE SOL EXTERIEURS	41
c.	MURET TECHNIQUE	43
d.	PALETTE VEGETALE	44

I. 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.

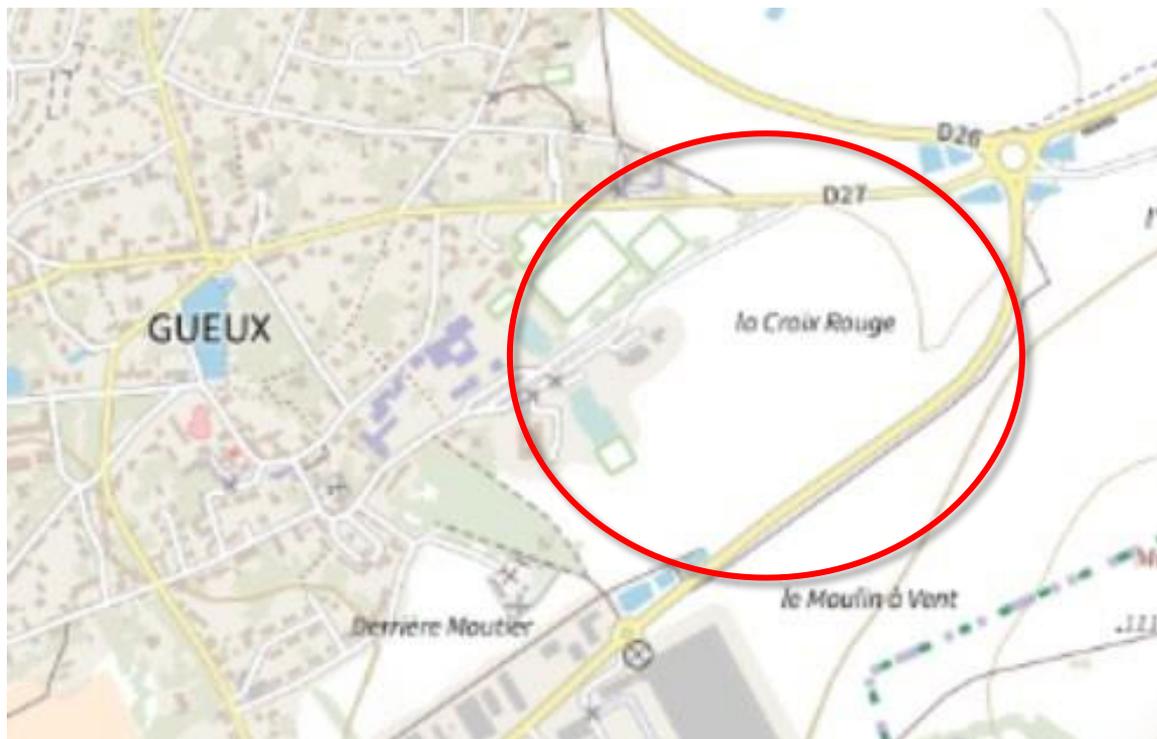
2. CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

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...

II. 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 :

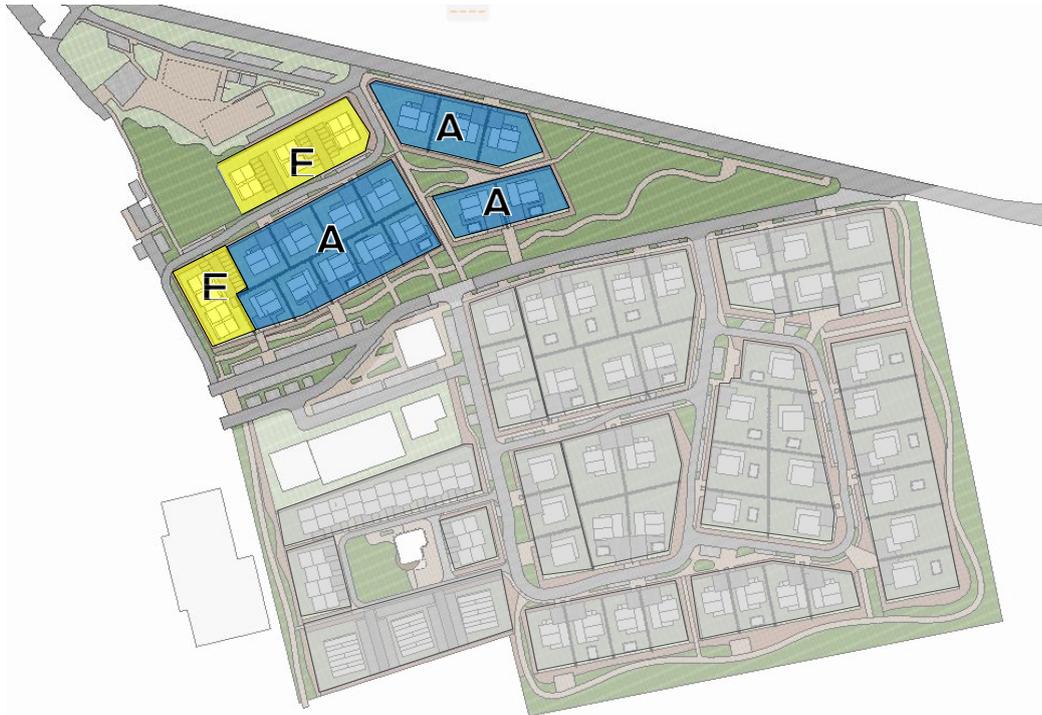
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région et les constructions adventices qui ne s'intègrent pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions, de quelque importance 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 : maisons dont la construction principale est orientée N/S (2 cas d'implantation), toit double pente. La surface de toiture double pente projetée sur un plan horizontal devra couvrir plus de 50% de la projection de la surface totale des toitures principales
- **Zone E** : Logements collectifs



4. LEXIQUE

- **Logements** :

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

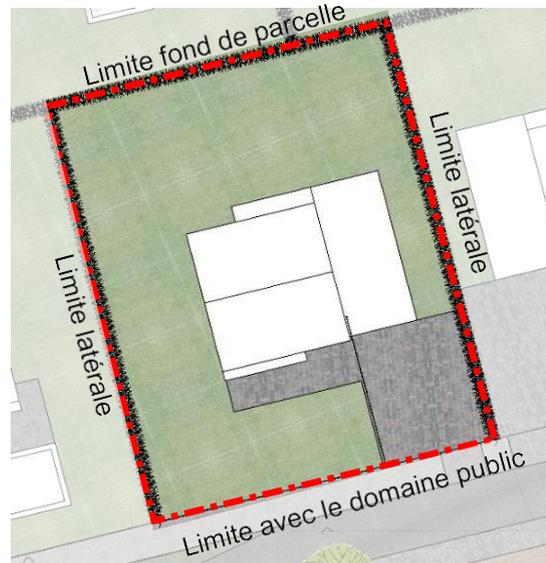
- **Limites séparatives** :

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 abri de jardin n'est pas une construction principale. Un garage contigu à l'habitation fait partie de la construction principale. Les constructions principales désignent :

- Des constructions comprenant des niveaux en R+1, et des niveaux en R+1+combles
- Des constructions en rez de chaussée

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

Toitures principales : toitures couvrant la construction principale.

Toitures secondaires : toitures 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.

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

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

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

Egout de toiture :

L'égout de toiture désigne l'arête basse d'une toiture en pente, et correspond à la ligne définie par la limite basse du rang de tuile le plus bas.

Hauteur du faitage, de l'égout et de l'acrotère :

La hauteur de la construction se mesure à partir du niveau supérieur de la dalle du rez de chaussée.

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 1m² par logement. Les box privés pourront être comptabilisés comme stationnement vélo privé si leur surface est supérieure ou égale à 3m² 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 ² de surface de plancher	3 emplacements de stationnement dont 2 extérieurs minimum et non clôturés
Maison individuelle supérieure à 150m ² de surface de plancher	4 emplacements de stationnement dont 2 extérieurs minimum et non clôturés
Logement Sénior	1 emplacement par logement
Logement collectif	
Studio, T1, T1b, T2 et T2b	1 emplacement par logement
T3 et T4	2 emplacements par logement, hors dispositions du PLU sur les logements locatifs financés par l'état. 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.

• **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

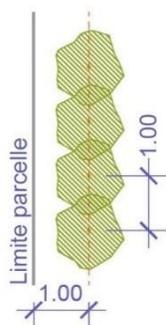


Schéma 2 : Haie taillée

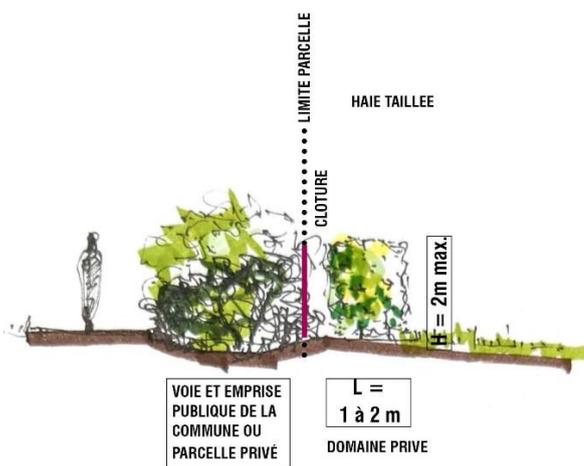
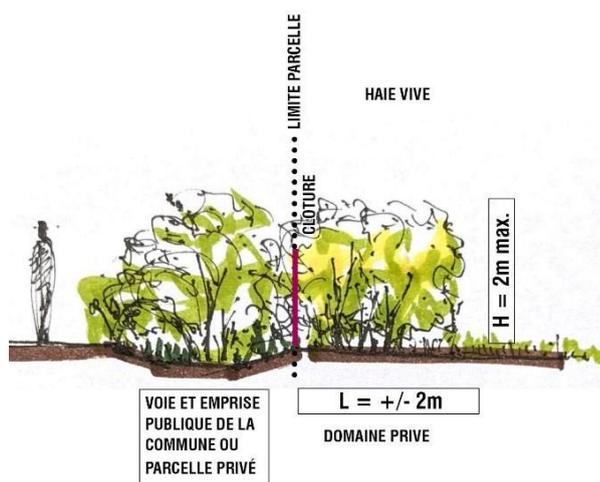
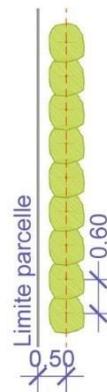
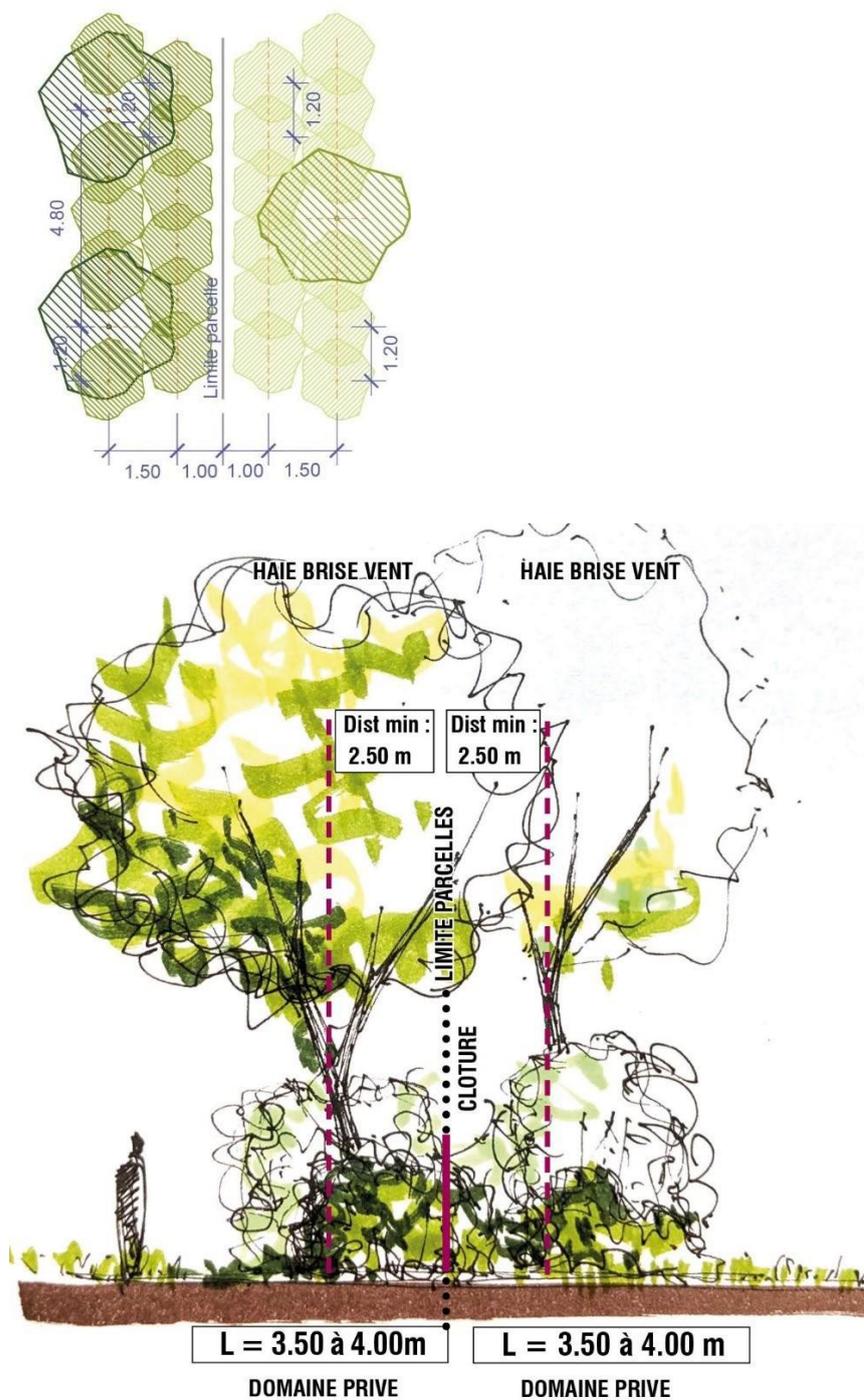


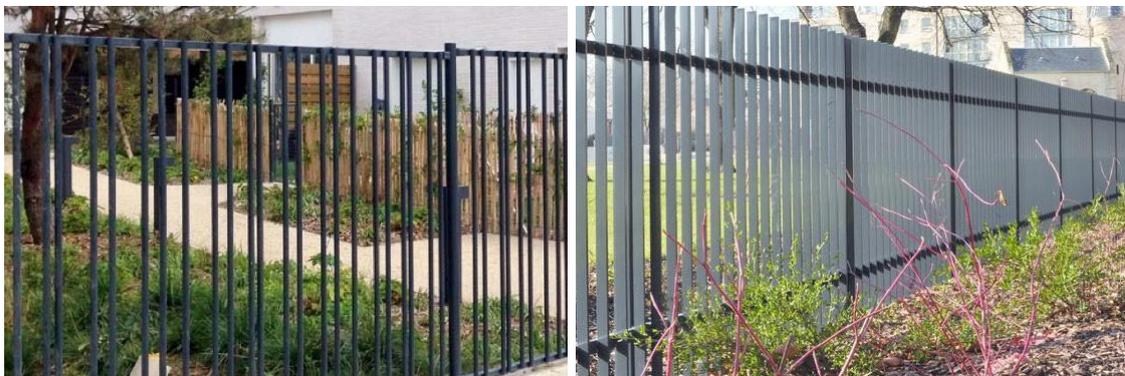
Schéma 3 : Haie brise-vent



- **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 maximale = 1.60m, teinte grise. Autorisé sur toutes les limites.



Grillage métallique. Mailles électro-soudées carrées ou rectangulaires, hauteur maximale = 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

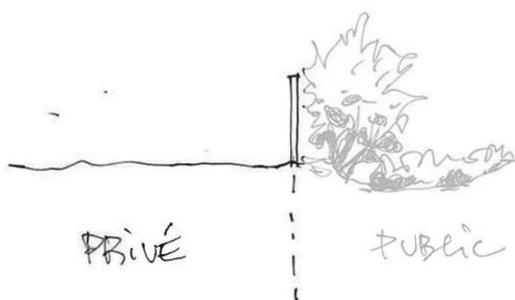


Clôtures en panneaux occultants tout matériaux (PVC, métal, bois, etc.)

- TRAITEMENT DES LIMITES DE LOT

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

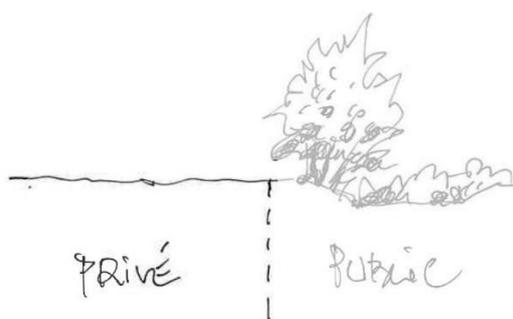
Cas n°1 : avec clôture, sans haie



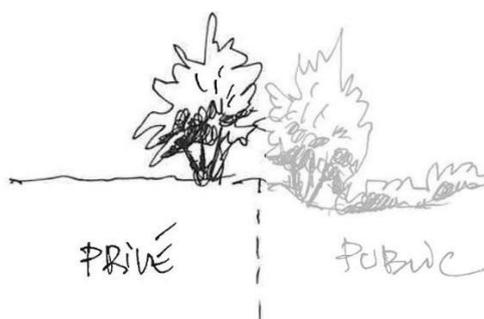
Cas n°2 : avec clôture, avec haie



Cas n°3 : sans clôture, sans haie



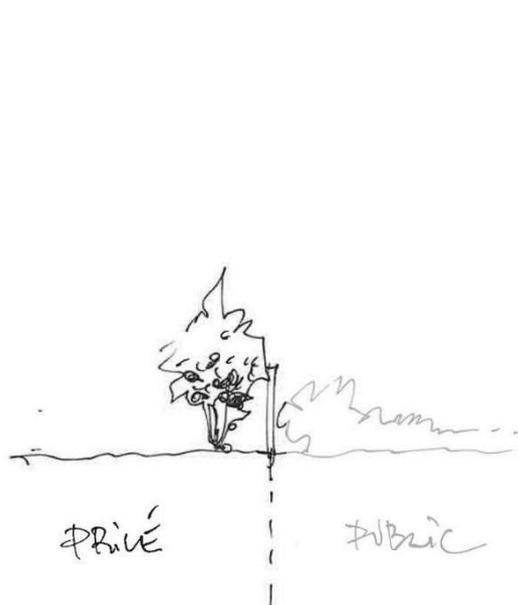
Cas n°4 : sans clôture, avec haie



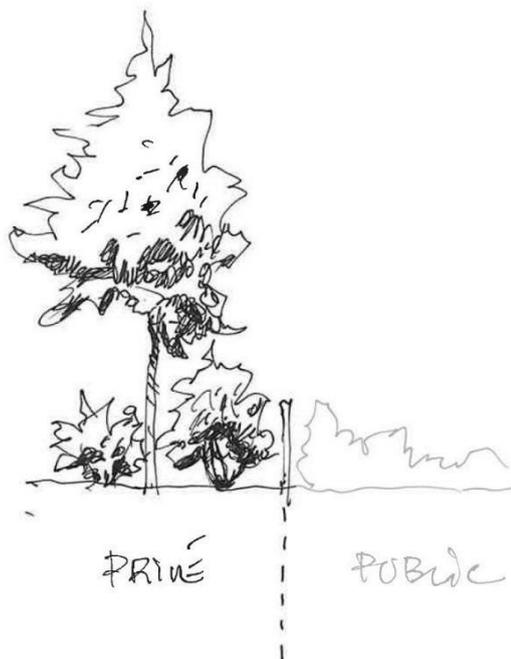
REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX

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

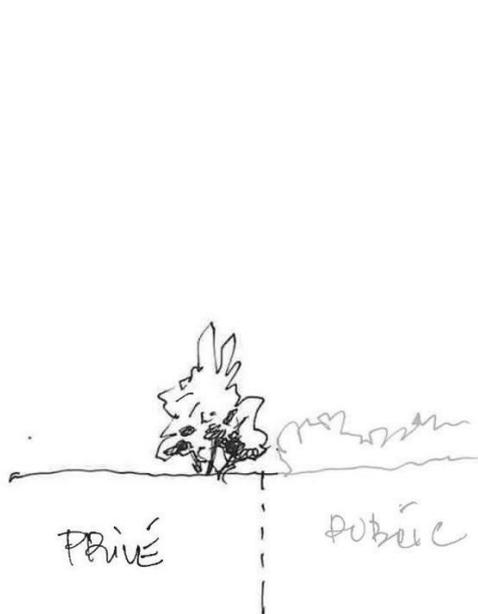
Cas n°1 : avec clôture, avec haie



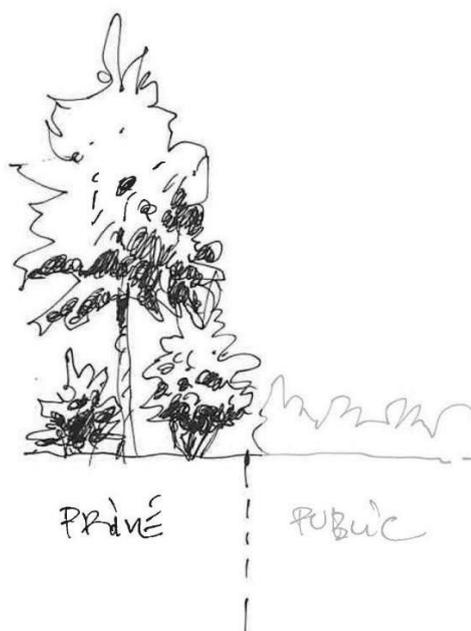
Cas n°2 : avec clôture, avec haie brise-vent



Cas n°3 : sans clôture, avec haie



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

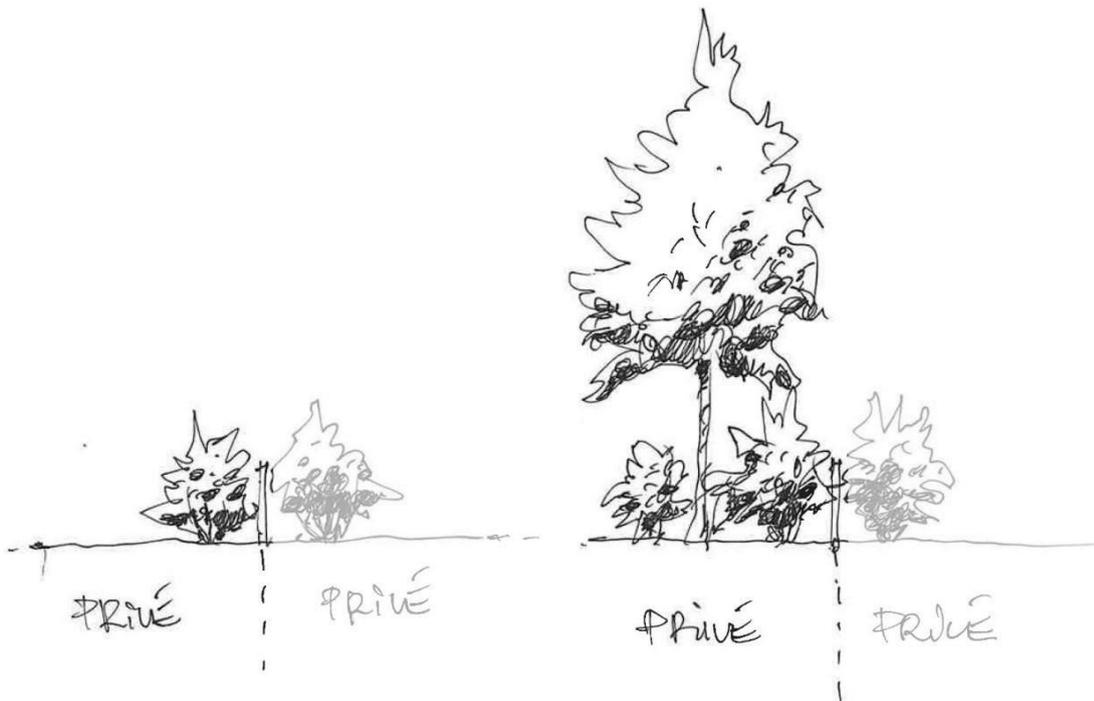


REGLEMENT DE LOTISSEMENT Secteur NORD - Le Moulin à Vent – GUEUX

LIMITE DE TYPE C, limite avec parcelle privée

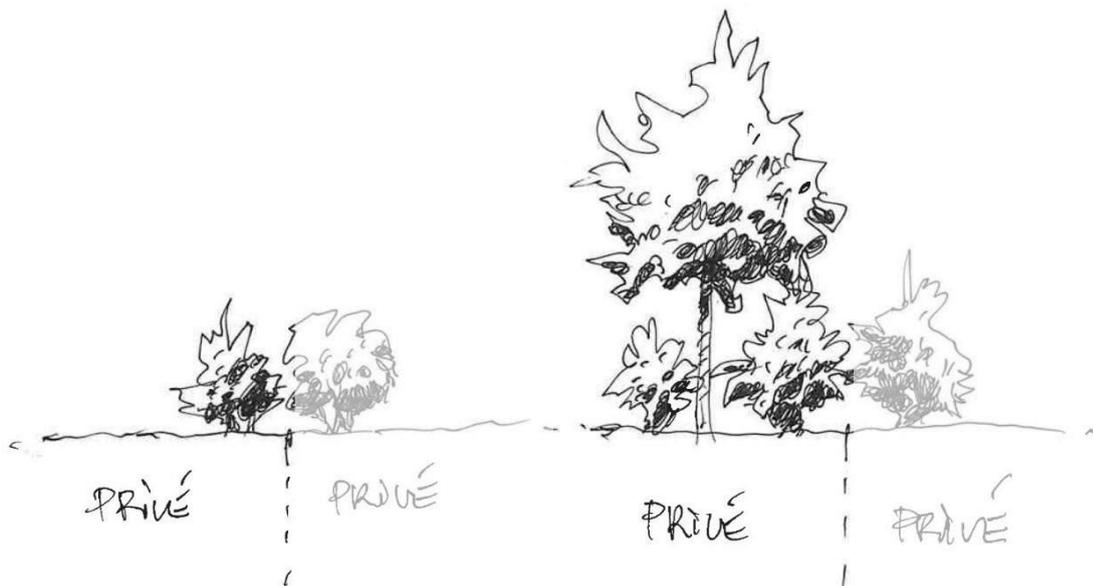
Cas n°1 : avec clôture, avec haie

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

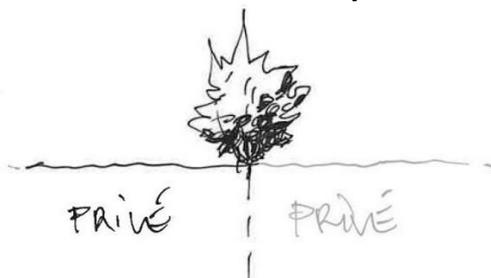


Cas n°3 : sans clôture, avec haie

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.
4. Il est obligatoire de joindre au permis de construire les pièces du Plan Pluie comme précisé au lien <https://eau.grandreims.fr/details-actu/plan-pluie-du-grand-reims.html>.

Pour toute question écrire à deagueux@grandreims.fr

III. Zone A – Maisons individuelles orientées N/S

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – ORGANISATION SUR LA PARCELLE

1. Les constructions principales devront être strictement implantées à l'intérieur des polygones selon les règles décrites au «PA10B PLAN DE REGLEMENT »et sur chaque plan de vente (fiche de lot),
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)

- **Implantation par rapport au domaine public, façade principale :**
 - RDC : retrait supérieur ou égal à 5m
 - R+1 : retrait supérieur ou égal à 7.5m
- **Implantation par rapport à la limite latérale hors accès :**
 - Selon plan de vente
- **Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle**
 - Selon plan de vente
- **Sur la dernière limite latérale côté accès :**
 - Soit retrait de 3m
 - Soit implantation en limite d'un volume en simple RDC dont la hauteur est limitée (voir schéma ci-dessous et chapitre volumétrie)

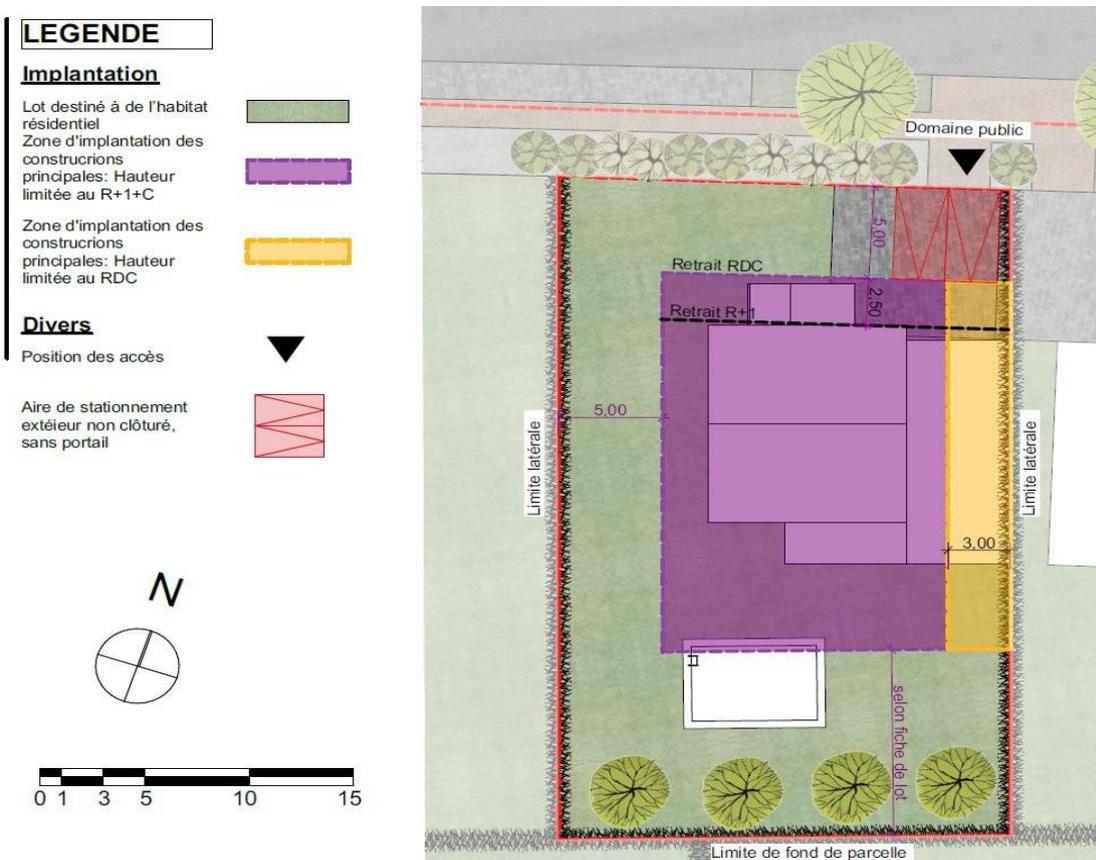


Schéma de principe

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

Pour les parcelles IN7, IN8, IN9

- **Implantation par rapport au domaine public, façade principale :**
 - RDC : retrait supérieur ou égal à 10m,
 - R+1: retrait supérieur ou égal à 9m.

Pour les parcelles IN5, IN6

- **Implantation par rapport au domaine public, façade principale :**
 - RDC : retrait selon plan de vente,
 - R+1 : retrait selon plan de vente.
 -

Pour les parcelles IN10, IN11

- **Implantation par rapport au domaine public, façade principale :**
 - RDC : retrait supérieur ou égal à 8m,
 - R+1 : retrait supérieur ou égal à 7m.

Pour toutes les parcelles du cas 2

- **Implantation par rapport à la limite latérale hors accès :**
 - Selon plan de vente.
- **Implantation par à la limite du fond de parcelle**
 - Selon plan de vente.
- **Implantation sur la dernière limite latérale côté accès :**
 - Soit retrait de 3m
 - Soit implantation en limite d'un volume en simple RDC dont la hauteur est limitée (voir schéma ci-dessous et chapitre volumétrie)

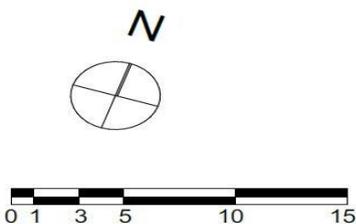
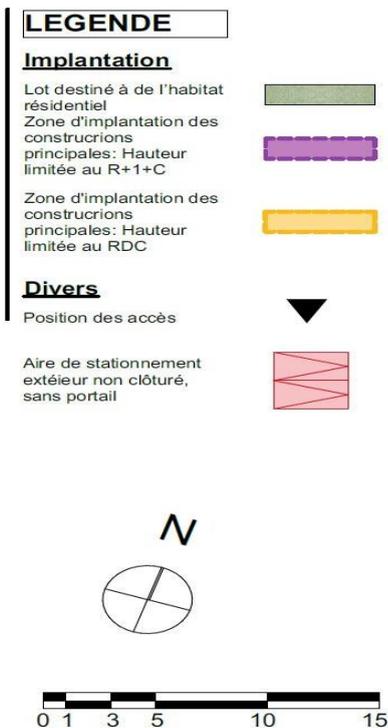


Schéma de principe



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

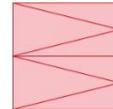
3. Les piscines, compris bassin, margelle, terrasse, et locaux techniques devront être implantées **au moins à 3 m de toute limite séparative**.
4. Les annexes à l'exception du local technique piscine peuvent être implantées en limites séparatives, sauf sur la limite séparative avec le domaine public.

• ACCES A LA PARCELLE

1. Les accès à la parcelle sont imposés et sont représentés 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 et +0.30m vis à vis du point de référence altimétrique de 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)
4. Un tableau, récapitulant les surfaces en m² consacrés à chaque emprise et la traduction de ces dernières en % d'occupation de la parcelle, devra figurer dans chaque permis de construire

2. VOLUMETRIE

• REGLES GENERALES DE COMPOSITION VOLUMETRIQUE

1. Les constructions principales comprennent au maximum 3 niveaux hors sol, dans une configuration simple ou combinée des volumes suivants :

- RDC
- R+1
- R+1+combles

Les toitures à 2 pans peuvent être associées à des toitures terrasses, à condition que la surface projetée de la toiture à 2 pans sur un plan horizontal couvre plus de 50% de la projection de la totalité des toitures de la construction principale.

Sur l'aspect architectural,

- il est imposé des jeux de volumes en façade principale,
- il est conseillé d'assurer la protection solaire, sur les façades ensoleillées, par des jeux de volumes, et/ou la mise en œuvre de dispositifs de protection solaire intégrées à l'architecture des bâtiments (casquettes, brises soleils, ...),

Les constructions principales autoriseront ainsi les combinaisons de volume suivantes :

- Volume total en R+1 ou R+1+combles à toit double pente
- Volume majoritaire en R+1 ou R+1+combles à toit double pente, associé à un ou des volumes en RDC à toiture terrasse
- Volume total en RDC à toit double pente
- Volume majoritaire en RDC à toit double pente associé à un ou des volumes en RDC à toiture terrasse

2. Les décalages de hauteur sur un même niveau sont limités à 1m50. Au-delà, les deux planchers seront considérés comme deux niveaux distincts.

3. Les sous-sols sont autorisés, toutefois, **les rampes d'accès pour les véhicules sont interdites**

4. Toitures à 2 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.

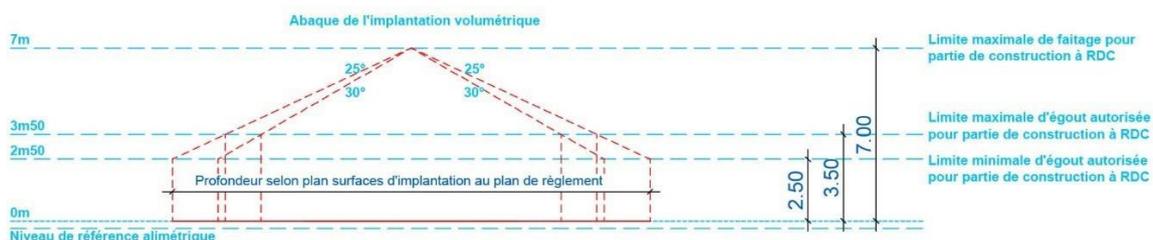
5. Toitures terrasse : Toute toiture terrasse implantée en limite séparative devra rester inaccessible, sauf pour les opérations de maintenance.

• VOLUME DE CONSTRUCTION PRINCIPALE EN RDC

Les volumes en RDC « Toiture à 2 pans » doivent répondre aux contraintes suivantes :

- Hauteur de faîtage limitée à 7 mètres
- Hauteur d'égout limitée à 3 mètres 50, et supérieure à 2 mètres 50
- Pente de toiture comprise entre 25° et 30°,

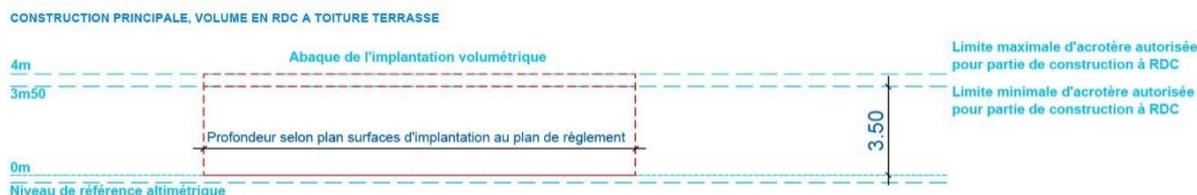
CONSTRUCTION PRINCIPALE, VOLUME EN RDC A TOIT DOUBLE PENTE



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

Les volumes en RDC « Toiture terrasse » doivent répondre aux contraintes suivantes :

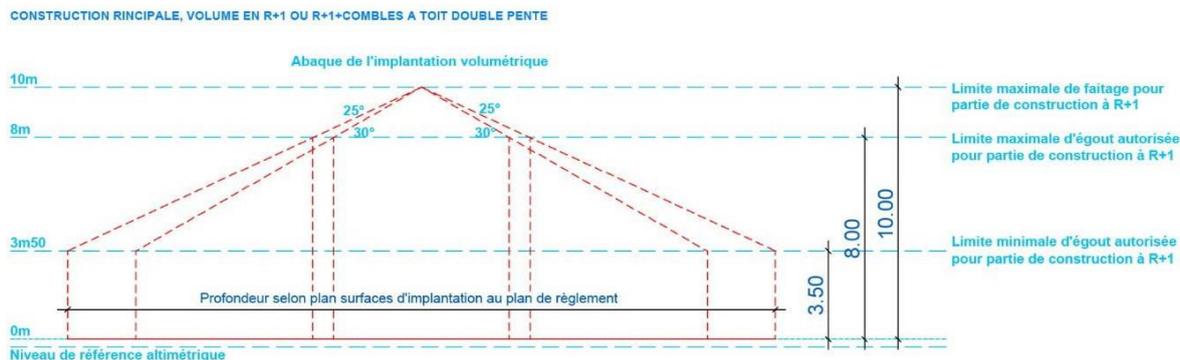
- Hauteur d'acrotère comprise entre 3 mètres 50 et 4 mètres
- Pente $\leq 10\%$ autorisée, protégée visuellement par les acrotères.



- **VOLUME DE CONSTRUCTION PRINCIPALE COMPRENANT DES NIVEAUX EN R+1 OU R+1+COMBLES**

Les volumes en R+1+combles « Toiture à 2 pans » doivent répondre aux contraintes suivantes :

- Hauteur de faitage limitée à 10 mètres
- Hauteur d'égout limitée à 8 mètres, et supérieure à 3 mètres 50
- Pente de toiture comprise entre 25° et 30° ,



- **ANNEXES**

Cette catégorie de construction autorise deux cas de figure :

- Toiture à deux pans
- Toiture terrasse

Les volumes doivent répondre aux contraintes suivantes :

- Hauteur au faitage toiture 2 pans = inférieure ou égale 2.75 m
- Hauteur acrotère pour toiture terrasse = inférieure ou égale à 2 mètres 50

3. COMPOSITION DES FACADES, MATERIAUX ET TOITURE

• MATERIAUX DE FACADE

1. Il sera employé **au moins** 30% de matériaux naturels ou recyclés (bardage bois, panneaux composites à base de matériaux recyclés, parement pierre naturelle...) :
 - Imposés sur la façade principale,
 - Conseillés sur les autres façadesIls 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)

• MATERIAUX DE TOITURE

- Les toitures à deux pans : Sont autorisées les tuiles de teinte rouge, sablé champagne, brun ou flammée, ainsi que les ardoises naturelles et les bacs à joint debout (voir palette de couleur). Les tuiles canal ou provençales sont interdites, tout comme les pastiches d'autres régions.
- Les toitures terrasse : Sont autorisées les couvertures par une protection lourde de type gravier roulés, galets (de couleur claire), toit végétalisé ou bac métallique. L'étanchéité ne devra pas être laissée à nue.
- Ces prescriptions concernent les toitures des constructions principales et des annexes.

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 toitures des constructions principales devront être utilisées pour la production d'énergie renouvelable, et devront intégrer, dans la pente de la toiture ou sur les toitures terrasse :
 - Soit des Panneaux photovoltaïques (ou tuiles photovoltaïques) pour la production d'électricité avec une puissance comprise entre 1KwC et 10 KwC
 - Soit des Panneaux solaires thermiques pour la production de chaleur.

- **POMPE A CHALEUR**

Les blocs de pompe à chaleur ou climatiseur seront installés :

- Soit dans un local dédié intégré à la construction principale
- Soit en toiture terrasse à plus de 3m de toutes limites séparatives. Ils ne devront en aucun cas être visibles depuis la rue

IV. 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 matérialisés par le symbole sur le «PA10B PLAN DE REGLEMENT ZONE NORD» :

Macrolot 01



Schéma de principe

Macrolot 02

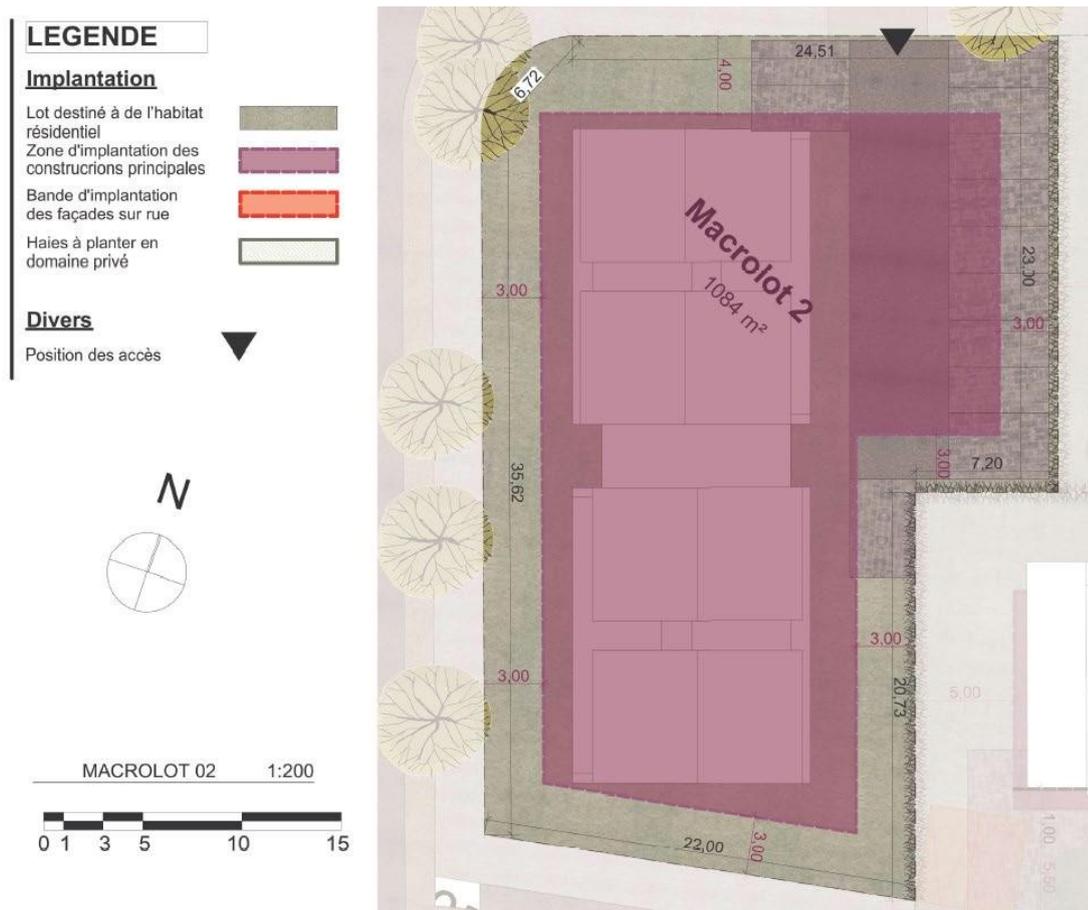


Schéma de principe

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 8m³ de terre arable par arbre
 - Prévoir un volume de 2m³ 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 altimétrique, 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

1. 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 ».
2. Les haies, vives ou taillées, devront comprendre au moins 4 essences différentes choisies dans la palette végétale.
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).

• REVETEMENT DE SOL

2. 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.

a. PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

• **UTILISATION DES TOITURES**

1. Les toitures devront être utilisées pour la production d'énergie renouvelable, et devront intégrer, dans la pente de la toiture :

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

• **POMPE A CHALEUR**

Les blocs de pompe à chaleur ou climatiseur seront installés :

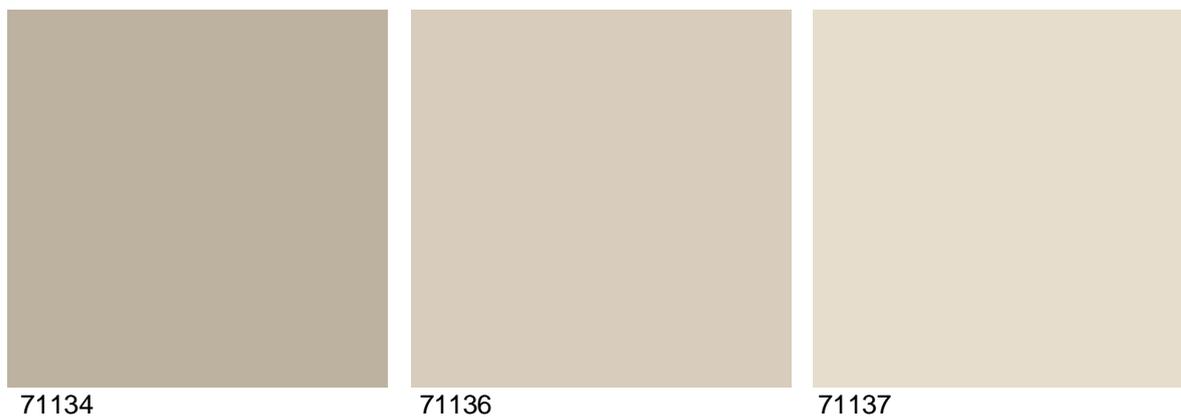
- Soit dans un local dédié intégré à la construction principale
- Soit en toiture terrasse à plus de 3m de toutes limites séparatives. Ils ne devront en aucun cas être visibles depuis la rue

2. ANNEXES

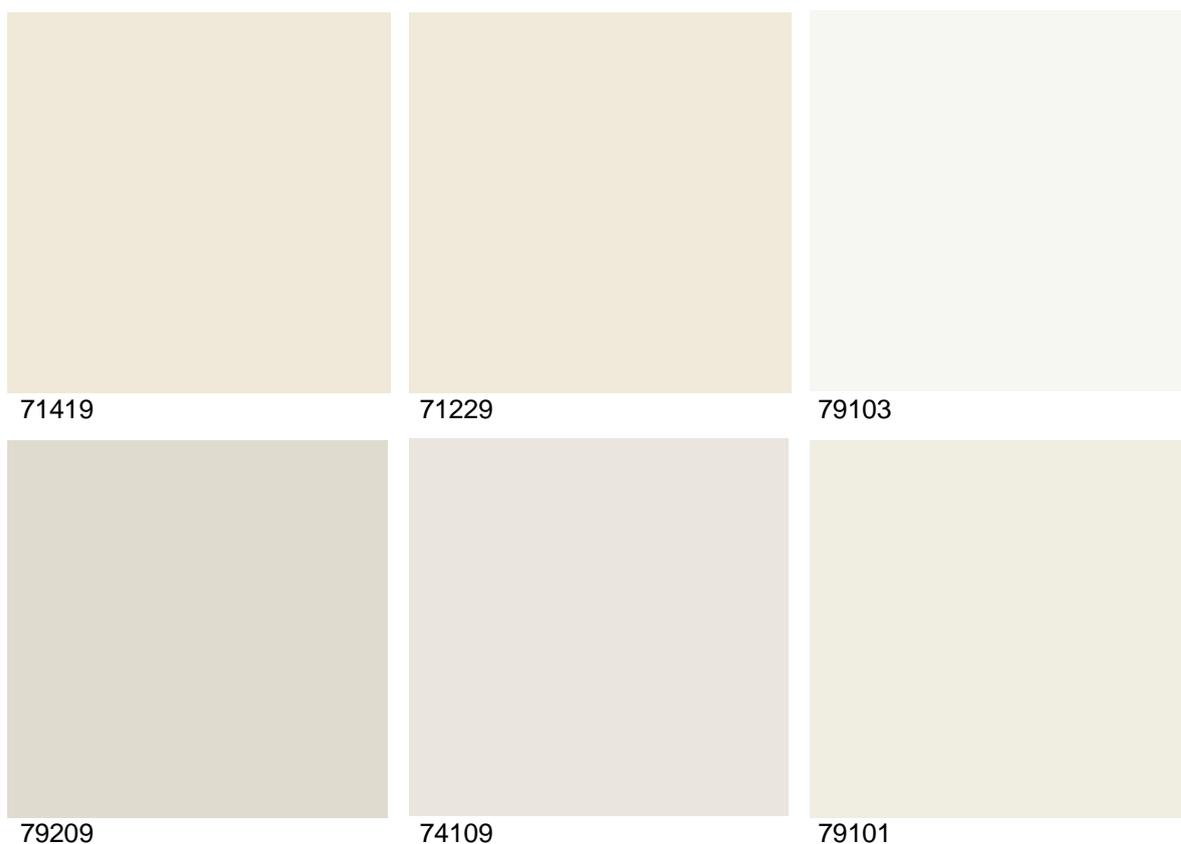
a. PALETTE DE COULEUR ET DE MATERIAUX DE FACADE ET DE COUVERTURE

1. 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

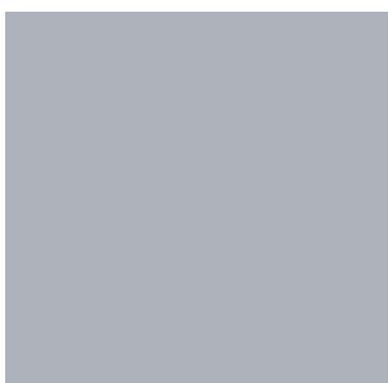


72234

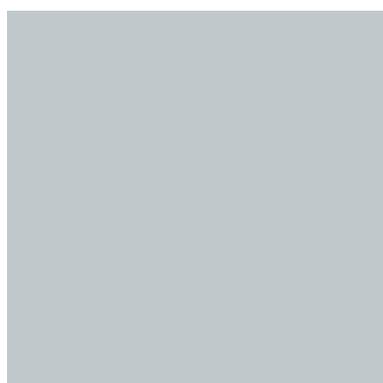


73214

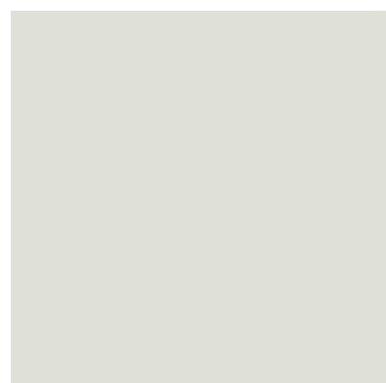
Ton colorés Froids



74334



74326

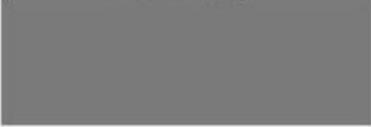
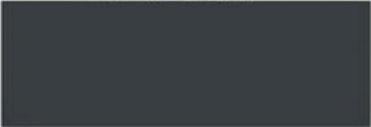


75309

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

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

Ton gris

<p>RAL 7037</p>  <p>Gris poussière (Dusty grey) #7a7b7a – RVB 122 123 122 CMJN 51 39 40 22 – TSL 120 1 48</p>	<p>RAL 7035</p>  <p>Gris clair (Light grey) #c5c7c4 – RVB 197 199 196 CMJN 26 17 21 1 – TSL (100 2 78</p>	<p>RAL 7044</p>  <p>Gris soie (Silk grey) #b7b3a8 – RVB 183 179 168 CMJN 29 24 31 5 – TSL 44 8 72</p>
<p>RAL 7032</p>  <p>Gris silex (Pebble grey) #b5b0a1 – RVB 181 176 161 CMJN 29 25 35 6 – TSL 45 11 71</p>	<p>RAL 9002</p>  <p>Blanc gris (Grey white) #d7d5cb – RVB 215 213 203 CMJN 17 13 21 1 – TSL 50 6 84</p>	<p>RAL 1013</p>  <p>Blanc perlé (Oyster white) #e3d9c6 – RVB 227 217 198 CMJN 11 14 24 1 – TSL 39 13 89</p>
<p>RAL 9003</p>  <p>Blanc de sécurité (Signal white) #ecec7 – RVB 236 236 231 CMJN 9 6 10 0 – TSL 60 2 93</p>	<p>RAL 9016</p>  <p>Blanc signalisation (Traffic white) #f1f0ea – RVB 241 240 234 CMJN 6 5 9 0 – TSL 51 3 95</p>	<p>RAL 7016</p>  <p>Gris anthracite (Anthracite grey) #383e42 – RVB 56 62 66 CMJN 76 58 52 57 – TSL 204 15 26</p>

Zinc prépatiné

Quartz (VM Zinc)



Pigmento Vert (VMZinc)



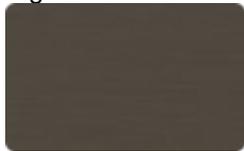
Pigmento Rouge terre (VMZinc)



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



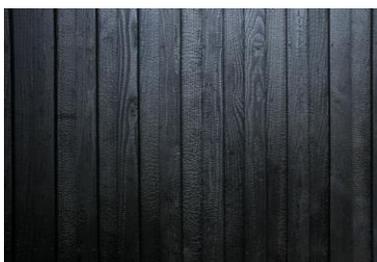
Claire voie



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



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

Bac métallique, bac à joints debout, gouttière et descente d'eau pluviale



Teinte

Laquage tons gris :

<p>RAL 7037</p> <p>Gris poussière (Dusty grey) #7a7b7a – RVB 122 123 122 CMJN 51 39 40 22 – TSL 120 1 48</p>	<p>RAL 7035</p> <p>Gris clair (Light grey) #c5c7c4 – RVB 197 199 196 CMJN 26 17 21 1 – TSL (100 2 78</p>	<p>RAL 7044</p> <p>Gris soie (Silk grey) #b7b3a8 – RVB 183 179 168 CMJN 29 24 31 5 – TSL 44 8 72</p>
<p>RAL 7032</p> <p>Gris silex (Pebble grey) #b5b0a1 – RVB 181 176 161 CMJN 29 25 35 6 – TSL 45 11 71</p>	<p>RAL 9002</p> <p>Blanc gris (Grey white) #d7d5cb – RVB 215 213 203 CMJN 17 13 21 1 – TSL 50 6 84</p>	<p>RAL 1013</p> <p>Blanc perlé (Oyster white) #e3d9c6 – RVB 227 217 198 CMJN 11 14 24 1 – TSL 39 13 89</p>
<p>RAL 9003</p> <p>Blanc de sécurité (Signal white) #ecec7 – RVB 236 236 231 CMJN 9 6 10 0 – TSL 60 2 93</p>	<p>RAL 9016</p> <p>Blanc signalisation (Traffic white) #f1f0ea – RVB 241 240 234 CMJN 6 5 9 0 – TSL 51 3 95</p>	<p>RAL 7016</p> <p>Gris anthracite (Anthracite grey) #383e42 – RVB 56 62 66 CMJN 76 58 52 57 – TSL 204 15 26</p>

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

Laquage tons colorés :



Zinc naturel



Zinc prépatinés

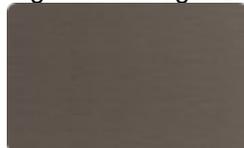
Quartz (VM Zinc)



Pigmento Vert (VMZinc)



Pigmento Rouge terre (VMZinc)



Pigmento Bleu (VMZinc)



Pigmento Brun écorce



Les gouttières et descentes d'eau pluviale en PVC sont interdites.

b. PALETTE DE REVETEMENT DE SOL EXTERIEURS

i. Pierre naturelle : teinte claire, pierre locale



Granit



Calcaire

ii. Stabilisés/granulats teinte claire, pierre locale de préférence



Stabilisé avec grille alvéolaire stabilisatrice



Stabilisé renforcé

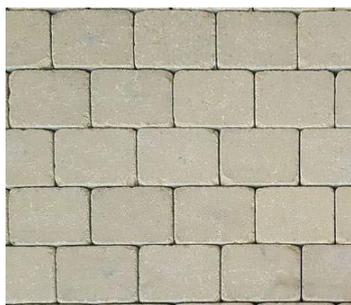
iii. Béton/pavés



Béton balayé



Béton désactivé



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



10. Platelage bois/ dalle sur plots / carrelage



Dalette grès cérame / carrelage teinte gris clair ou beige



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

c. MURET TECHNIQUE

La parcelle à construire sera livrée avec cet équipement, qui contiendra les coffrets de branchement concessionnaires et la boîte aux lettres.

Modèle HOOK de MOBILUM façade douglas largeur 112cm



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 / Amélanichier 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