

MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR LA RÉALISATION D'UN LOTISSEMENT A GUEUX

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

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



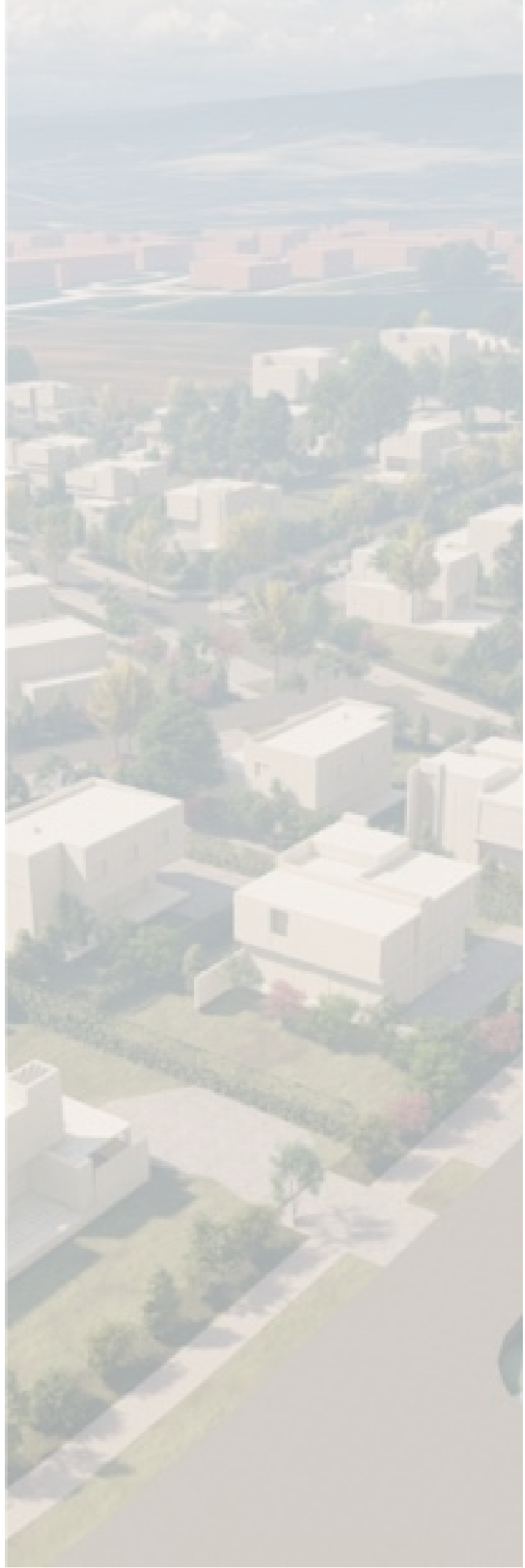
BUREAU D'ETUDES

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.	DISPOSITIONS GENERALES	4
1.	LOCALISATION DU PROJET	4
2.	OBJET DU REGLEMENT ET MODALITES DE DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE.....	5
3.	DECOUPAGE EN ZONE.....	6
4.	LEXIQUE	6
5.	GRILLE DE STATIONNEMENT	8
6.	AMENAGEMENTS EXTERIEURS.....	9
	• L'ESPRIT DU PROJET DES ESPACES PUBLICS.....	9
	• L'ESPRIT DU PROJET DES ESPACES PRIVATIFS	9
	• ACCES	9
	• PLANTATIONS	9
	• CLOTURES	13
	• REVETEMENT DE SOL.....	15
7.	GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	15
III.	Zone A – Maisons individuelles orientées N/S.....	16
1.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – ORGANISATION SUR LA PARCELLE.....	16
	• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES.....	16
	• ACCES A LA PARCELLE	20
	• EMBLEMEMENT DES STATIONNEMENTS EXTERIEURS.....	20
	• IMPLANTATION ALTIMETRIQUE	20
	• EMPRISE AU SOL.....	20
2.	VOLUMETRIE	21
3.	COMPOSITION DES FACADES ET MATERIAUX	24
4.	PLANTATION D'ARBRES ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS	24
5.	PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE.....	24
	• Utilisation des toitures	24
	• Pompe à chaleur.....	24
IV.	Zone E – Logement collectif	25
1.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – ORGANISATION SUR LA PARCELLE.....	25
	• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES.....	25
	• ACCES A LA PARCELLE	26
	• IMPLANTATION ALTIMETRIQUE	26
	• EMPRISE AU SOL.....	26
2.	VOLUMETRIE	27
3.	COMPOSITION DES FACADES ET MATERIAUX	29
4.	AMENAGEMENTS EXTERIEURS.....	29
	• CLOTURE EN LIMITE AVEC LE DOMAINE PUBLIC – HAIE AMENAGEUR.....	29

REGLEMENT DE LOTISSEMENT - Le Moulin à Vent – GUEUX

• CLOTURE EN LIMITE SEPARATIVE – HORS HAIE AMENAGEUR	29
• REVETEMENT DE SOL	29
• PLANTATION	29
5. PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE	30
• Utilisation des toitures	30
• Pompe à chaleur	30
V. ANNEXES	31
1. PALETTE DE COULEUR ET DE MATERIAUX DE FACADE ET DE COUVERTURE	31
• Enduit de façades (ton donnés dans le nuancier STO- Les équivalents sont admis) et bardage composite	31
• Menuiseries extérieures, serrurerie, clôture, bois peint, bardage à caisson métalliques	33
• Bardage bois	33
• Pierre naturelle : teinte claire, pierre locale ou ardoise	34
• Bardage composite	34
• Bardage Acier à joint debout	34
• Couverture	35
2. PALETTE DE REVETEMENT DE SOL EXTERIEURS	37
• Pierre naturelle : teinte claire, pierre locale	37
• Stabilisés/granulats teinte claire, pierre locale de préférence	37
• Béton/pavés	37
• Platelage bois/ dalle sur plots / carrelage	38
3. MURET TECHNIQUES	39
4. PALETTE VEGETALE	40

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. OBJET DU REGLEMENT ET MODALITES DE DEPOT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le présent règlement vient **compléter** les dispositions du PLU en vigueur sur la commune. Il a pour but d'obtenir une harmonie générale sur l'ensemble de l'opération en fixant les dispositions qui devront s'appliquer à toutes personnes physiques et morales de droit privé et aux personnes de droit public. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

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

Le présent règlement doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des terrains lotis, ainsi qu'en cas de reventes et de locations successives.

Une seule construction principale à usage d'habitation est autorisée sur les zones A et B, même en cas de réunion de plusieurs lots en un seul.

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 de permis de construire en précisant les revêtements de sols extérieurs utilisés (annexe 8). Les piscines pourront être déclarées ultérieurement par une déclaration préalable. Il sera exigé coupes et plans avec systématiquement le positionnement du point de référence NGF référencé sur chaque plan de vente (axe de l'accès).

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

L'acquéreur est tenu de demander un permis de construire dans un délai de un an à compter de la signature de l'acte de cession, ainsi que de terminer les travaux et de présenter la déclaration d'achèvement de travaux dans un délai de trois ans à compter de la date ci-dessus indiquée. De plus, les travaux devront être commencés dans les six mois à compter de la date d'obtention du permis de construire.

A défaut pour les acquéreurs de satisfaire à ces délais, la commune pourra poursuivre la résiliation de la vente.

Dans le cas de résiliation, la commune remboursera uniquement le prix d'achat. Les frais de l'acte au premier achat et les frais de l'acte de revente à la commune seront à la charge des acquéreurs.

En aucun cas, les acquéreurs ne pourront revendre le terrain nu à une autre personne qu'à la commune, et dans les conditions exprimées à l'alinéa ci-dessus, sauf accord de la commune pour que le terrain soit vendu à autrui.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Sont interdits :

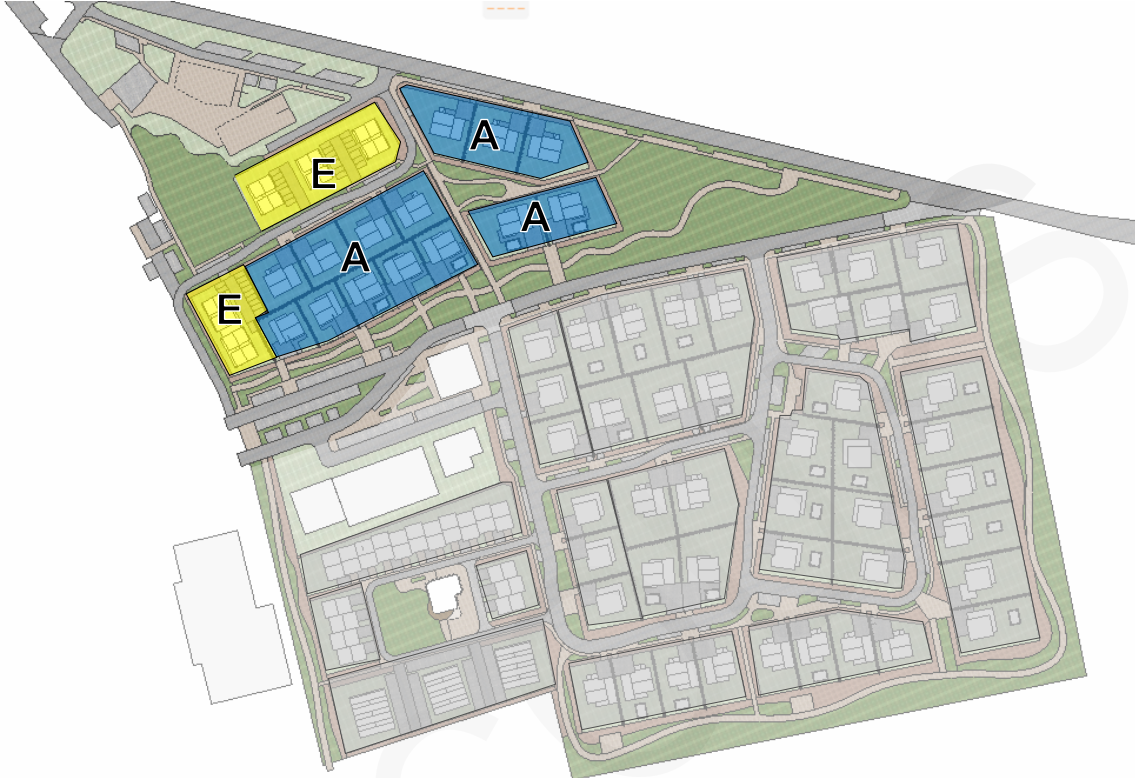
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région et les constructions adventices qui ne s'intègrent pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- les constructions, de quelque importance 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 (4 cas d'implantation)
- **Zone E** : Logement intermédiaire et collectif



4. LEXIQUE

- **Logements :**

Logement collectif : bâtiment qui réunit plus de 4 appartements.

Logement intermédiaire : solution entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Petits groupes de 4 logements sur plusieurs niveaux, les appartements du rez de chaussée disposent de jardinets, les appartements de l'étage disposent de grandes terrasses. Les communs sont simples et qualitatifs.

REGLEMENT DE LOTISSEMENT - Le Moulin à Vent – GUEUX

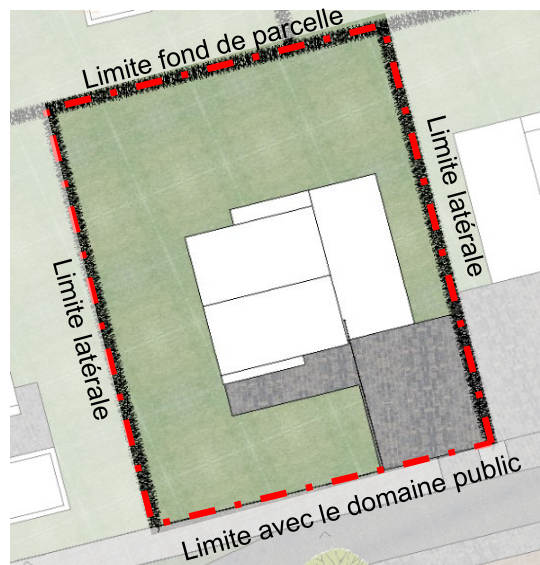
• Limites séparatives :

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. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de parcelle. En sont exclues les limites par rapport aux voies et emprises publiques.

Limites latérales : limites sensiblement perpendiculaires à la limite sur laquelle se trouve l'accès à la parcelle

Limites de fond de parcelle : Limite opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès à la parcelle

Limite avec le domaine public : Ensemble des limites avec une rue, un espace vert ou un chemin piéton.



• Constructions :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme 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 : L'emprise au sol 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, etc ...

Façade principale : façade sur laquelle se trouve l'accès 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 : La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.

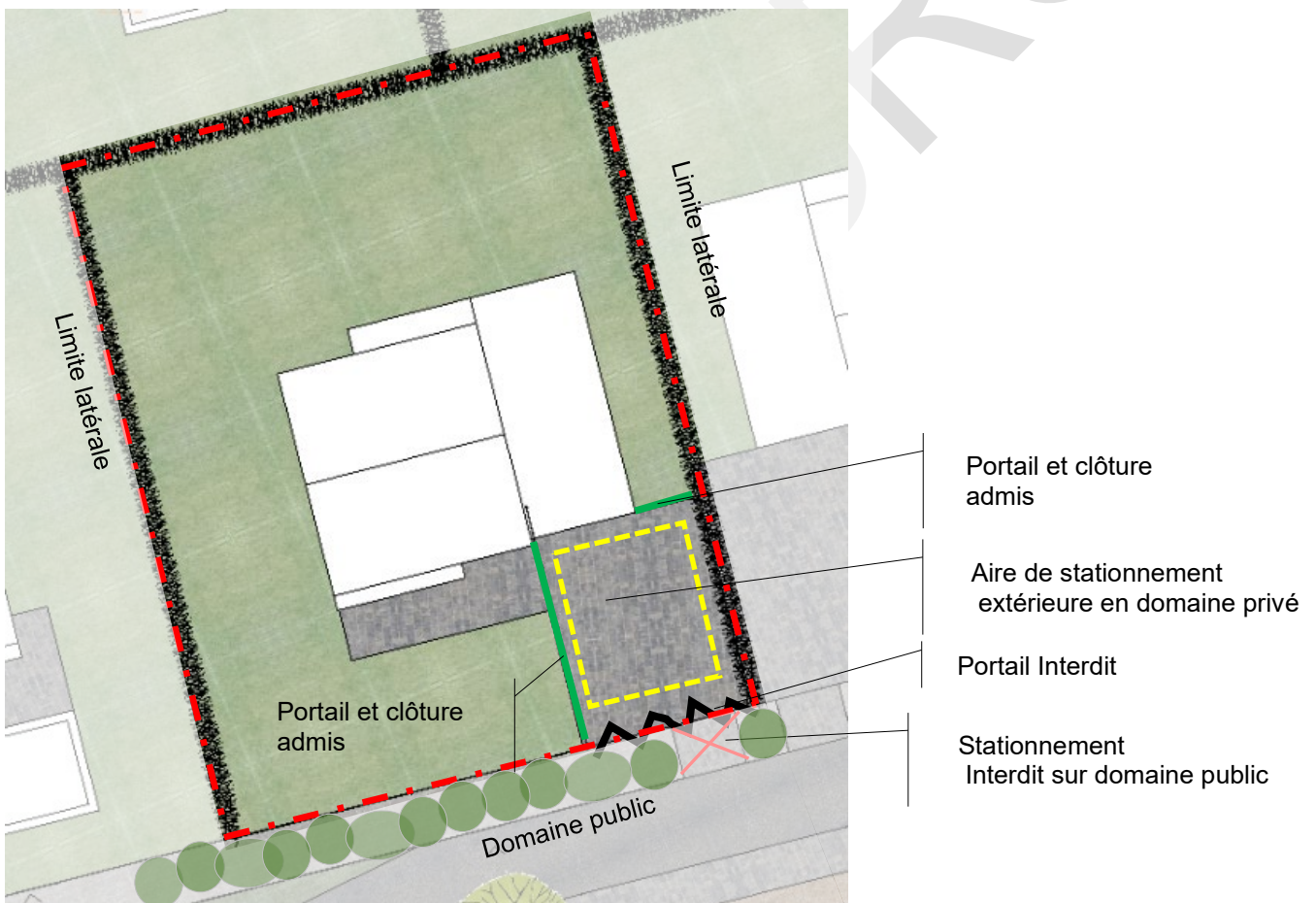
5. GRILLE DE STATIONNEMENT

Pour chacun des lots, il ne sera réalisé qu'un accès véhicule. 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). Il est **interdit** de stationner sur les trottoirs.

Les emplacements de stationnement devront mesurer **2.50m 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 privatifs pourront être comptabilisés comme stationnement vélo privatif si leur surface est supérieure ou égale à 3m² par logement.

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



REGLEMENT DE LOTISSEMENT - Le Moulin à Vent – GUEUX

Maison inférieure ou égale à 150m ² de surface de plancher	3 emplacements de stationnement dont 2 extérieurs minimum et non clôturés
Maison Supérieure à 150m ² de SP	4 emplacements de stationnement dont 2 extérieurs minimum et non clôturés
Maison Sénior	1 emplacement par maison
Logement collectif et intermédiaire	
Studio , T1,T1b, T2 et T2b	1 emplacement par logement
T3 et T4	2 emplacements par logement
T5 et plus	3 emplacements par logement

6. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- L'ESPRIT DU PROJET DES ESPACES PUBLICS

1. Offrir une image champêtre à l'entrée de village Est, 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 situé 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.

- PLANTATIONS

1. HAIES

- 1.1. GENERALITES

Les haies monospécifiques sont interdites.

REGLEMENT DE LOTISSEMENT - Le Moulin à Vent – GUEUX

1.2. HAIES EN LIMITE DU DOMAINE PUBLIC

1.2.1. Maisons individuelles

Sur le domaine privé et en limite du lot, l'acquéreur est autorisé à planter une haie vive. La haie s'implantera à 1 mètre minimum de la limite de propriété. A terme, elle aura une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres et une largeur d'environ 2 mètres. (cf. schéma 1 : haie vive)

Essences : 70% des essences à planter appartiennent à la palette végétale du présent cahier (cf. annexe 2) et 30% des essences sont au choix (hors essences interdites, listées dans l'annexe). Dans les 70% : 5 essences différentes minimum.

1.2.2. Maison senior, maisons groupées, logements intermédiaires et collectifs

Sur le domaine privé et en limite de lot, l'acquéreur est autorisé à planter une haie vive ou une haie taillée.

La haie vive s'implantera à 1 mètre minimum de la limite de propriété. A terme, elle aura une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres et une largeur d'environ 2 mètres. (cf. schéma 1 : haie vive)

La haie taillée s'implantera à 0,50 mètre minimum de la limite de propriété. A terme, elle aura une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres et une largeur comprise entre 1 et 2 mètres. (cf. schéma 2 : haie taillée)

Essences : 70% des essences à planter appartiennent à la palette végétale du présent cahier (cf. annexe 4) et 30% des essences sont au choix (hors essences interdites, listées dans l'annexe). Dans les 70% : 5 essences différentes minimum.

1.1. HAIES EN LIMITE SEPARATIVE

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

- La haie vive s'implantera à 1 mètre minimum de la limite de propriété. A terme, elle aura une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres et une largeur d'environ 2 mètres. (cf. schéma 1 : haie vive)
- La haie taillée s'implantera à 0,50 mètre minimum de la limite de propriété. A terme, elle aura une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres et une largeur comprise entre 1 et 2 mètres. (cf. schéma 2 : haie taillée)
- 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. A terme, les arbustes auront une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres et une largeur d'environ 2 mètres. Pour les arbres, ils auront à terme une hauteur comprise entre 5 et 15 mètres et une largeur comprise entre 5 et 10 mètres. (cf. schéma 3 : haie brise-vent)

Essences

La haie vive : 50% 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 les 50% : 4 essences différentes minimum.

La haie taillée : 50% 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

REGLEMENT DE LOTISSEMENT - Le Moulin à Vent – GUEUX

l'annexe). Dans les 50% : 4 essences différentes minimum.

La haie brise-vent : 60% 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 parmi les arbustes et 2 essences différentes parmi les arbres.

SCHEMAS DES PLANTATIONS DES HAIES

Schéma 1 : Haie vive

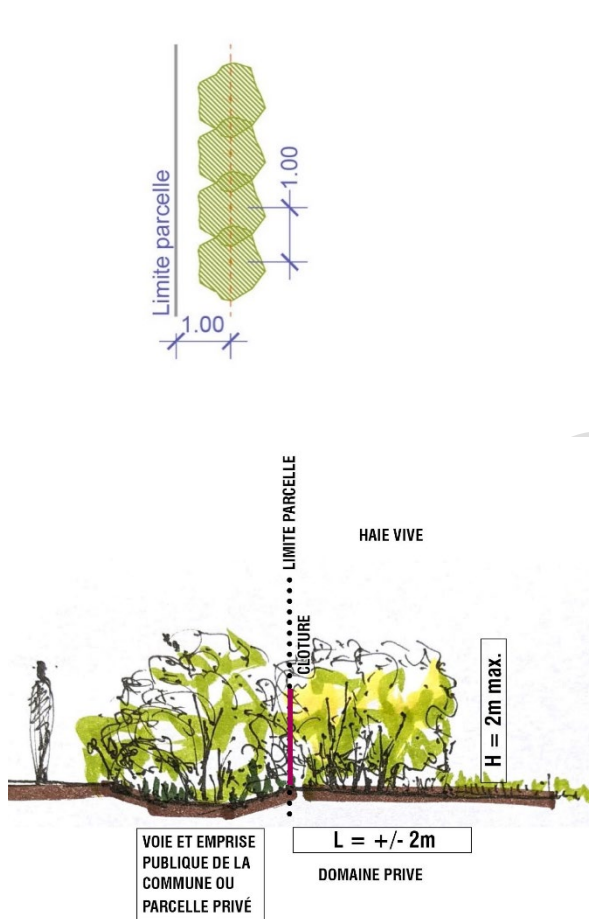
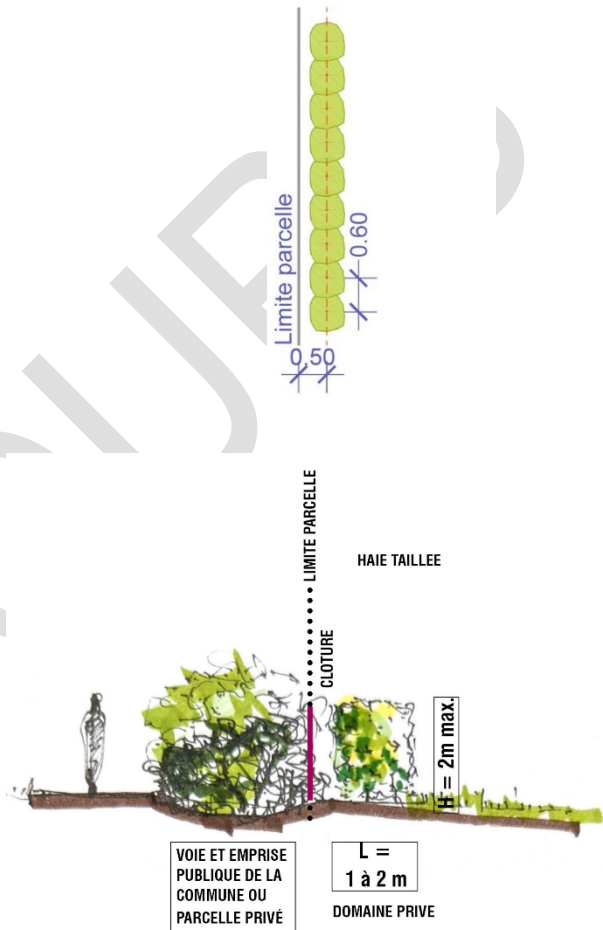
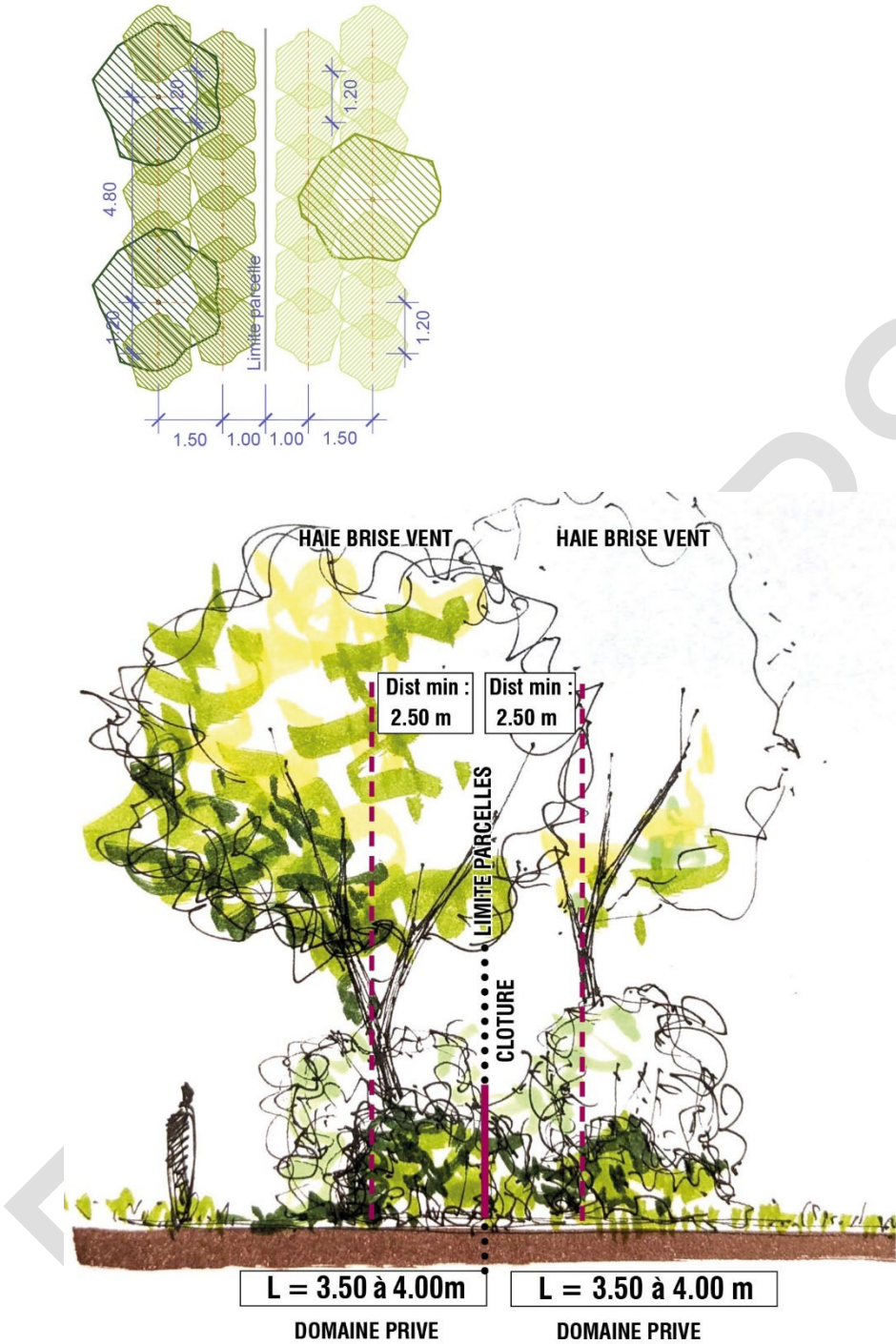


Schéma 2 : Haie taillée



REGLEMENT DE LOTISSEMENT - Le Moulin à Vent – GUEUX

Schéma 3 : Haie brise-vent



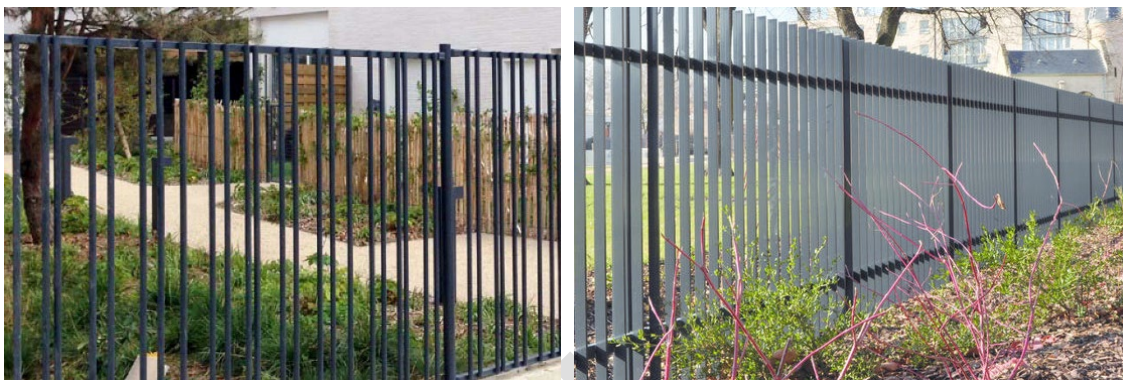
REGLEMENT DE LOTISSEMENT - Le Moulin à Vent – GUEUX

- CLOTURES

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

Les clôtures en limite latérale et de fond de parcelle doivent être accompagnées des haies décrites ci-dessus.

Types de clôtures autorisés dans le lotissement :



Grille métallique avec barreaudage, hauteur = 1.50m, teinte grise.



Grillage métallique. Mailles électro-soudées carrées ou rectangulaires, hauteur = 1.50m, 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 = 1.50m. Autorisée en limite latérale et de fond de parcelle

REGLEMENT DE LOTISSEMENT - Le Moulin à Vent – GUEUX



Brande de bruyère pour occultation des clôtures grillagées supportée par des poteaux bois. Autorisée dans les limites latérales et de fond de parcelle.

Les clôtures suivantes sont interdites :



Palissade en lames de bois, couleur naturelle. Hauteur = 1.50m.



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



Soubassements de clôture et murets maçonnés

- 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 une pluie de fréquence centennale.
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, en tant que telle.

III. Zone A – Maisons individuelles orientées N/S

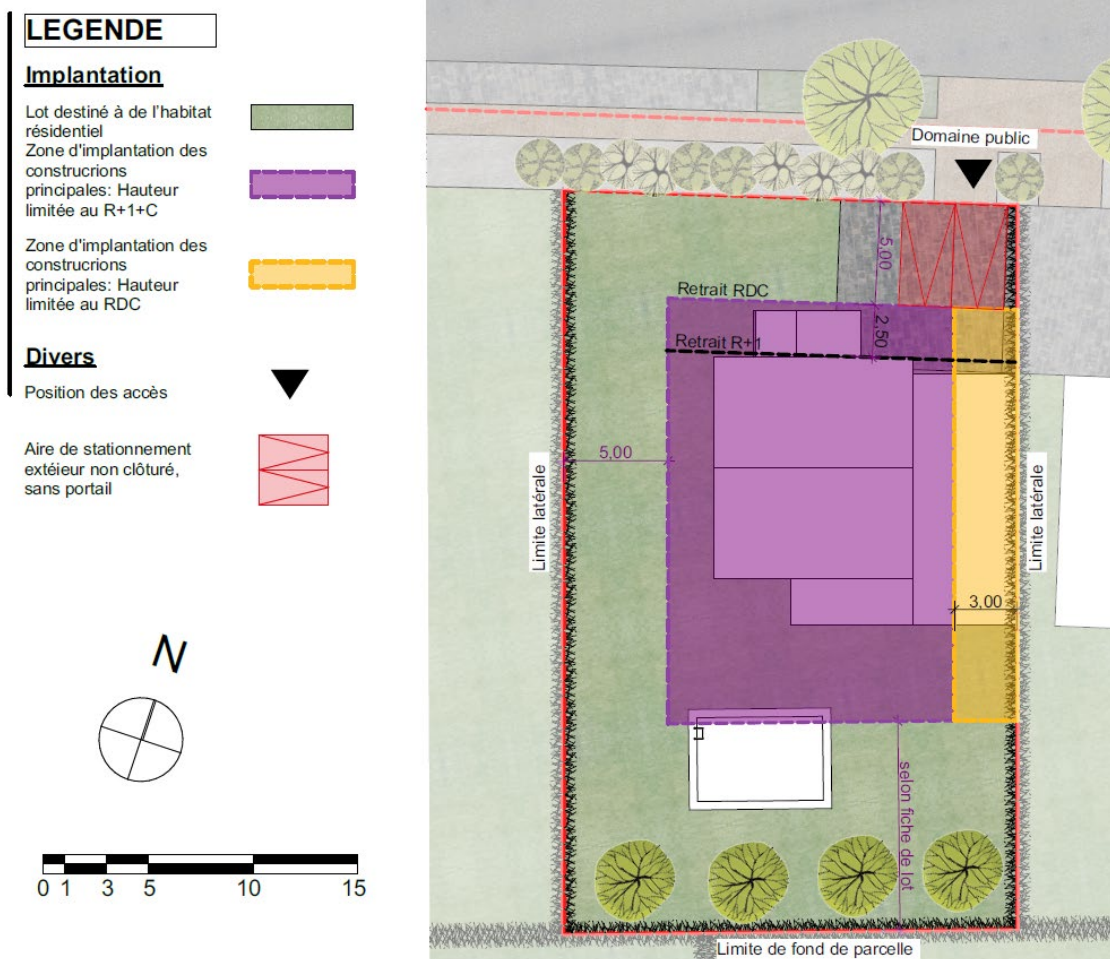
1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – ORGANISATION SUR LA PARCELLE

- 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 disposant d'une façade supérieure ou égale à 20m devront respecter les retraits suivants par rapport aux limites séparatives :

CAS 1 : PARCELLE AVEC ACCES NORD

- Retrait sur le domaine public :
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 :
Soit retrait de 3m
Soit implantation en limite d'un volume en simple RDC dont la hauteur est limitée à 3.50m (voir schéma ci-dessous)



REGLEMENT DE LOTISSEMENT - Le Moulin à Vent – GUEUX

CAS 2 : PARCELLE AVEC ACCES SUD

- Retrait sur le domaine public :
Supérieur ou égal à 10m pour le **RDC**
Supérieur ou égal à 9m pour le **R+1**
- Retrait latéral supérieur ou égal à 5m localisé sur le plan « PA10B PLAN DE REGLEMENT »
- Retrait en fond de parcelle supérieur ou égal à 7m. (« PA10B PLAN DE REGLEMENT »)
- Sur la dernière limite latérale :
Soit retrait de 3m
Soit implantation en limite d'un volume en simple RDC dont la hauteur est limitée à 3.50m (voir schéma 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

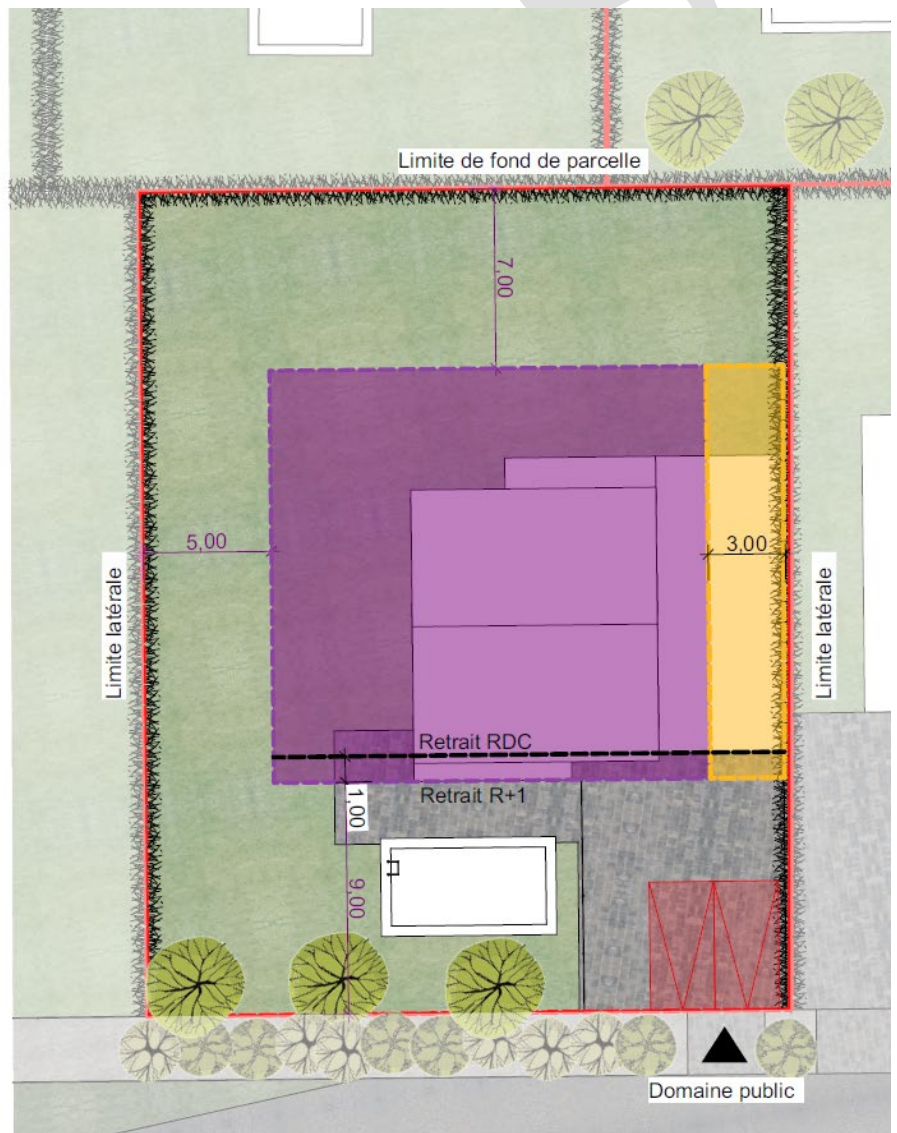
Position des accès



Aire de stationnement extérieur non clôturé, sans portail



N

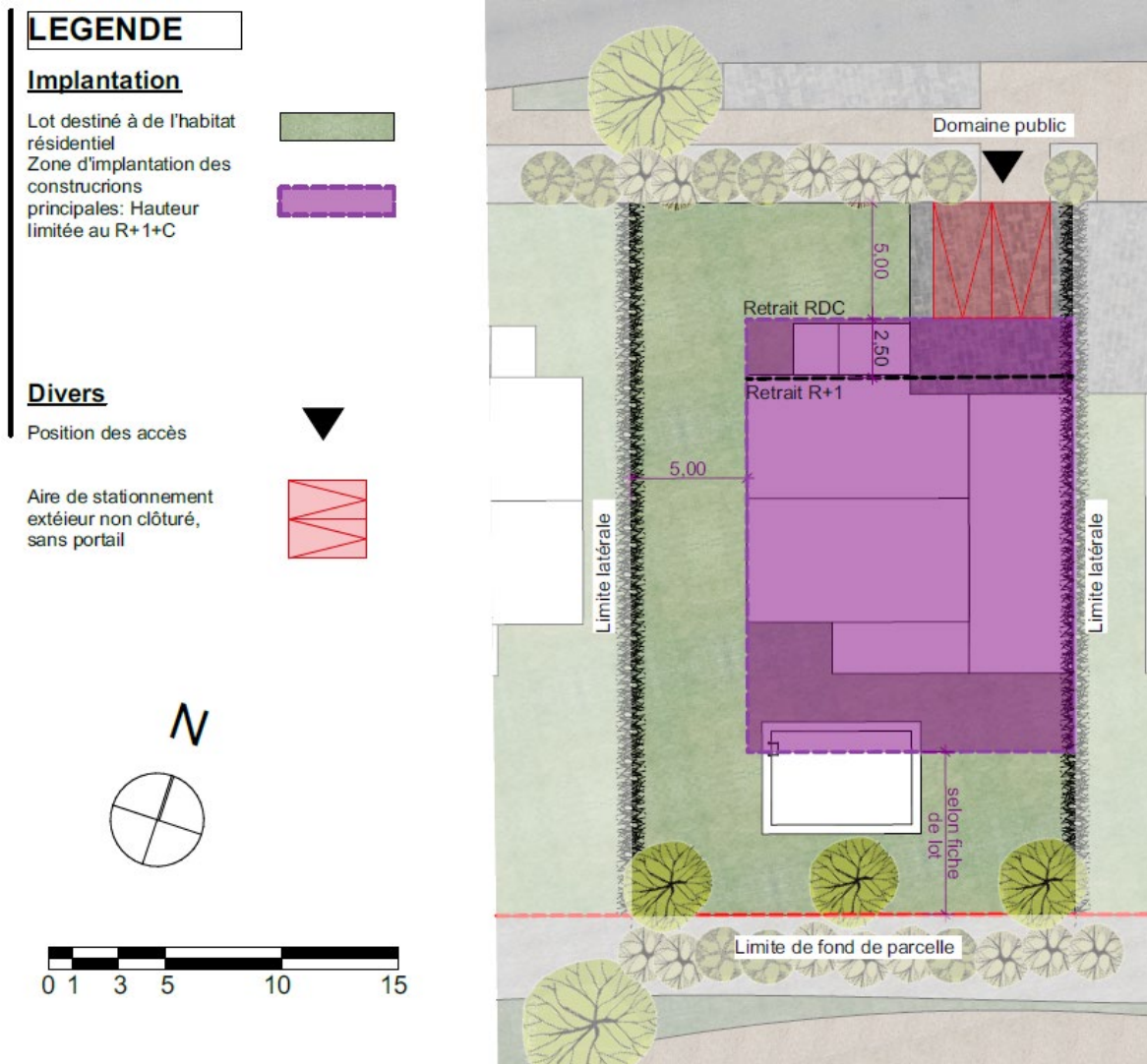


REGLEMENT DE LOTISSEMENT - Le Moulin à Vent – GUEUX

3. Les parcelles disposant d'une façade inférieure à 20m devront respecter les retraits suivant par rapport aux limites séparatives :

CAS 3 : PARCELLE AVEC ACCES NORD

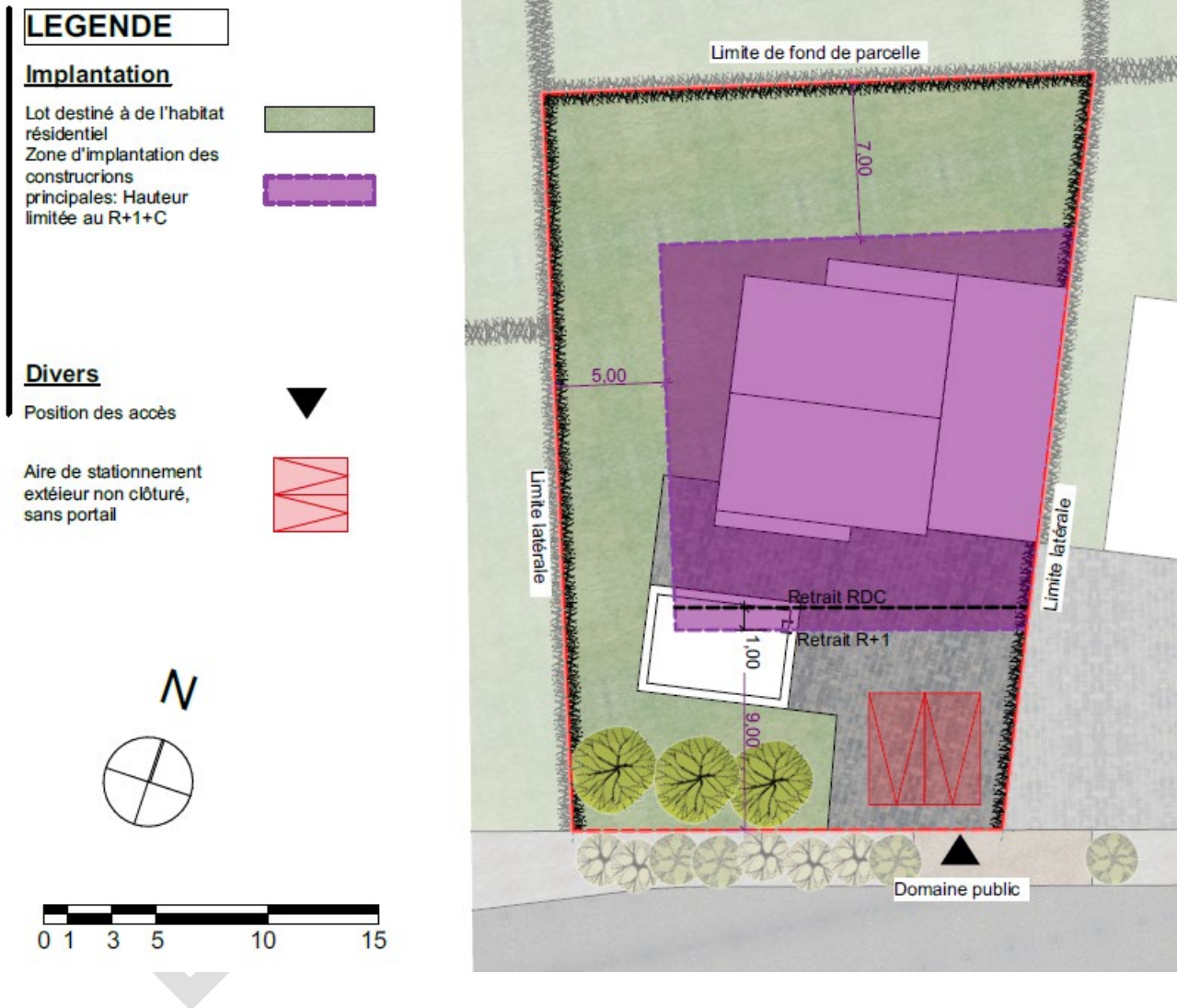
- Retrait sur le domaine public :
Supérieur ou égal à 5m pour le RDC
Supérieur ou égal à 7.5m pour le R+1
- Retrait latéral supérieur ou égal à 5m localisé sur le plan « PA10B PLAN DE REGLEMENT »
- Retrait en fond de parcelle selon fiche de lot et « PA10B PLAN DE REGLEMENT »
- Sur la dernière limite latérale :
Soit implantation en limite
Soit retrait supérieur ou égal à 3m



REGLEMENT DE LOTISSEMENT - Le Moulin à Vent – GUEUX

CAS 4 : PARCELLE AVEC ACCES SUD

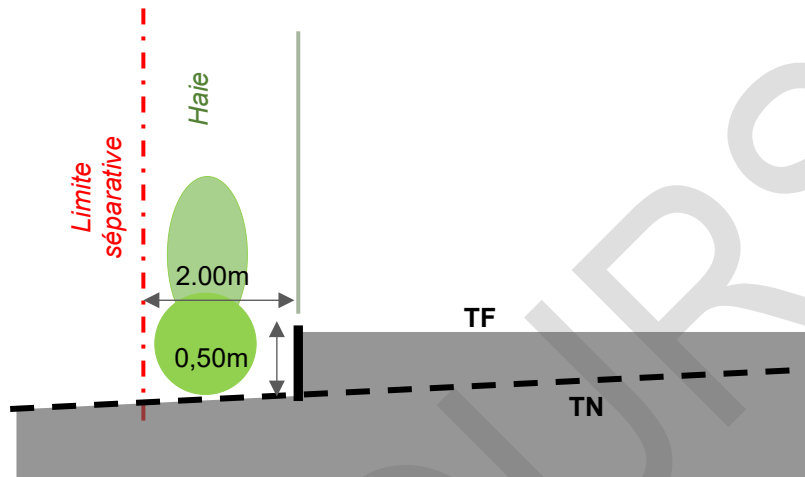
- Retrait sur le domaine public :
Supérieur ou égal à 10m pour le **RDC**
Supérieur ou égal à 9m pour le **R+1**
- Retrait latéral supérieur ou égal à 5m localisé sur le plan « PA10B PLAN DE REGLEMENT »
- Retrait en fond de parcelle supérieur ou égal à 7m. (« PA10B PLAN DE REGLEMENT »)
- Sur la dernière limite latérale :
Soit retrait de 3m
Soit implantation en limite



Limite fond de parcelle

REGLEMENT DE LOTISSEMENT - Le Moulin à Vent – GUEUX

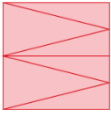
4. Les piscines et locaux techniques associés devront être implantés au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 m, par rapport à toutes limites séparatives ,
5. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes dont la hauteur ne dépassera pas 2,75m au faîtage (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.
6. 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 : ▼

• 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 des constructions devra se situer entre + 0.00 à +0.30m selon le point de référence NGF figurant sur le plan de vente de chaque parcelle.

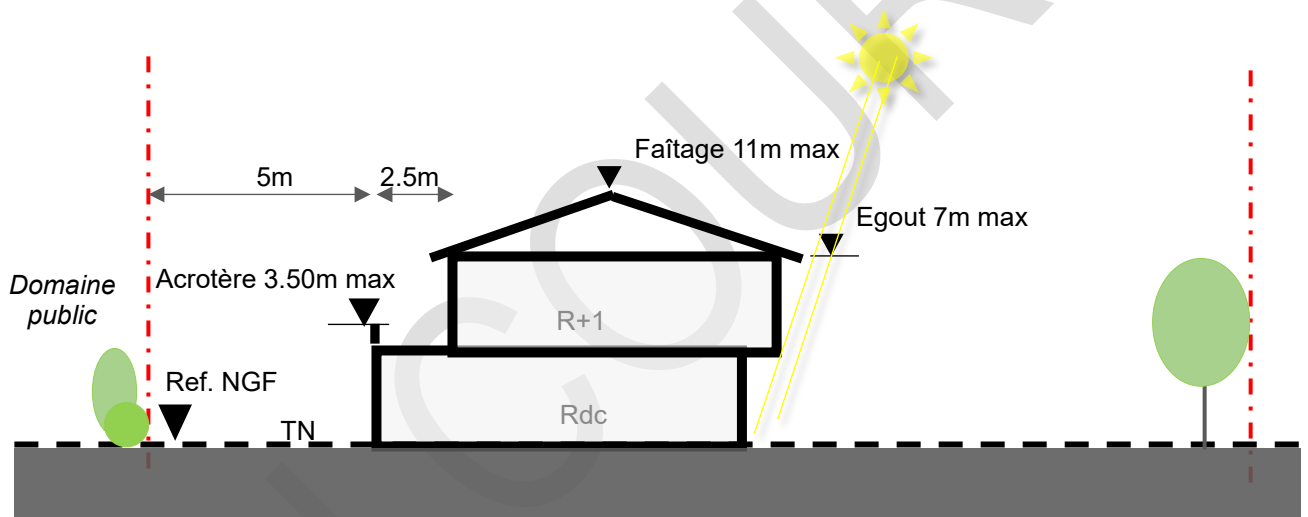
• EMPRISE AU SOL

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, ...)

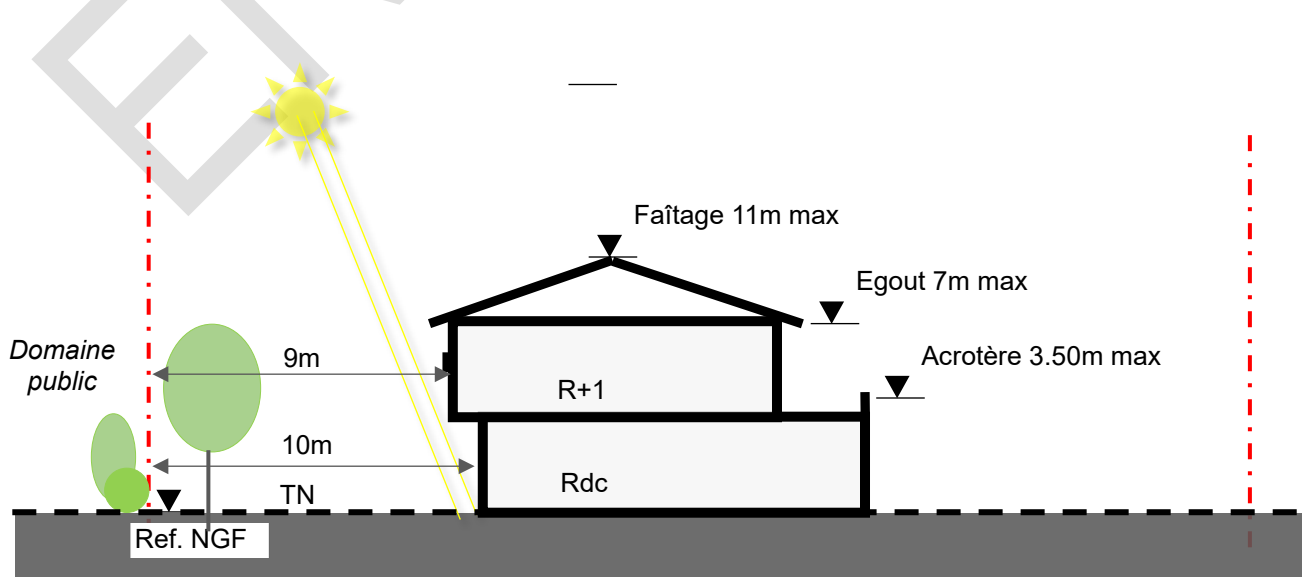
2. VOLUMETRIE

1. Les constructions principales comprendront au maximum 3 niveaux (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 ou à l'acrotère de la toiture terrasse, à partir du terrain naturel, 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 à pente unique
 - Les parties en R+1 ou en combles ne dépasseront pas 7m de hauteur à l'égout et 11m au faîtage.

CAS n°1 et 3 : PARCELLE AVEC ACCES NORD



CAS n°2 et 4 : PARCELLE AVEC ACCES SUD



REGLEMENT DE LOTISSEMENT - Le Moulin à Vent – GUEUX

4. Les toitures seront composées de la manière suivante :

Toiture principale :

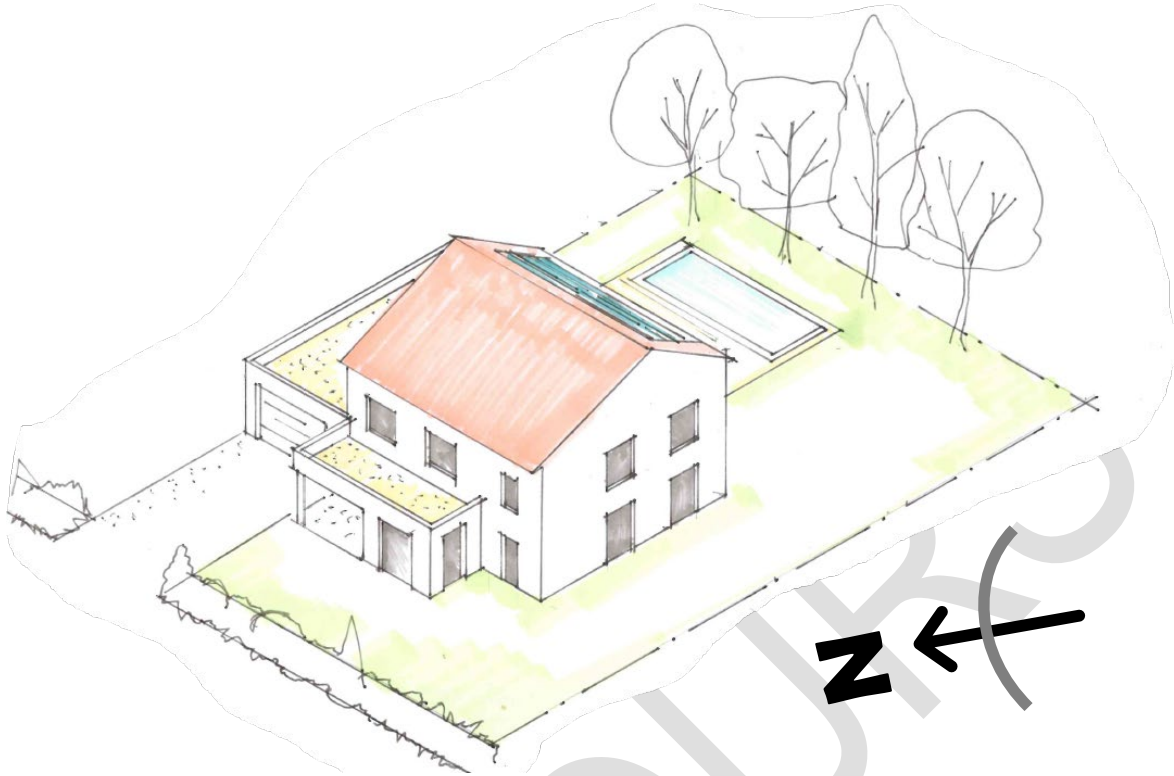
- Toiture à deux pans. Les lignes de faîtage seront sensiblement parallèles à la rue principale (tolérance concernant les limites séparatives en biais et les voiries présentant une courbe). Dans le cas des parcelles d'angle, la voie considérée comme principale est celle comportant l'accès au terrain.
- Pente limitée à 35°
- 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.
 - Bac à joint debout laqué ou prépatiné de teinte gris clair, ou gris coloré clair (voir palette de couleur)
 - Les panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques seront intégrés dans la pente de la toiture

Toiture secondaire :

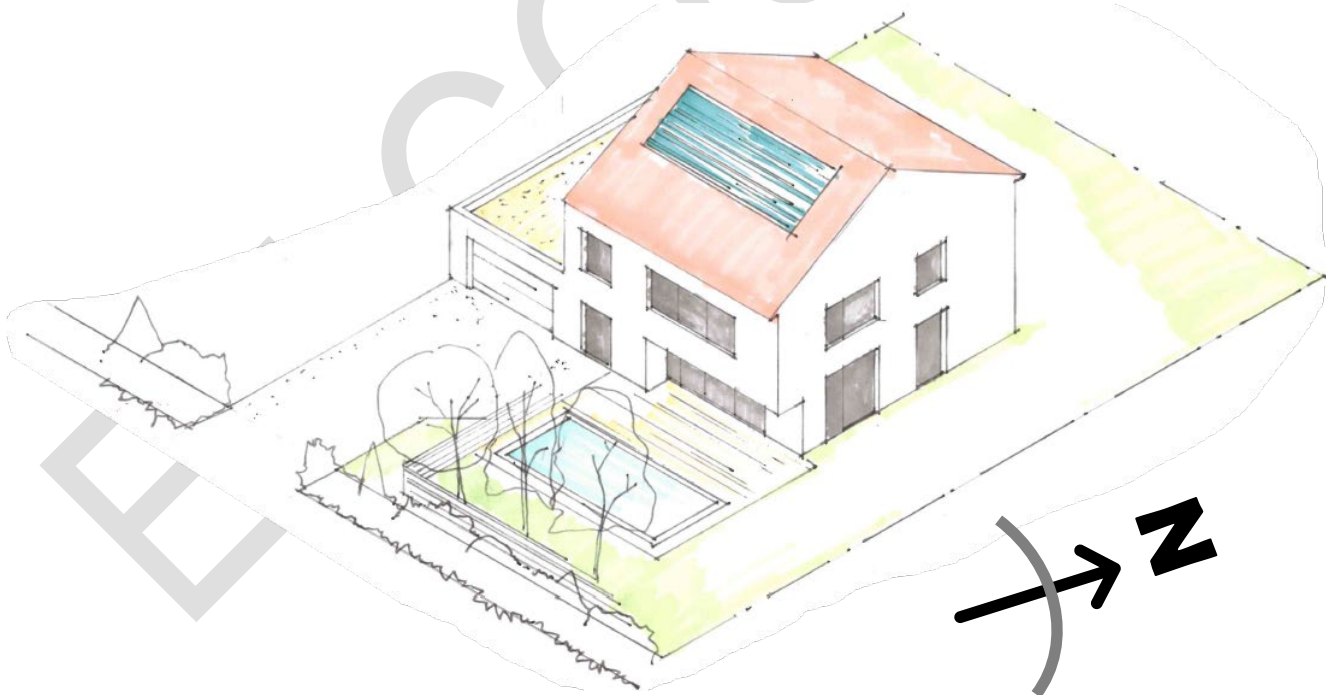
- Les toitures secondaires couvrent les volumes en simple RDC et les volume annexes.
- Toit terrasse obligatoirement couvert par une protection lourde de type gravier roulés, galets (de couleur claire) ou toit végétalisé. L'étanchéité ne devra pas être laissée à nue.
- Toit à pente unique avec pente limitée à 10°, en bac à joint debout laqué ou prépatiné de teinte gris clair, ou gris coloré clair (voir palette de couleur)

REGLEMENT DE LOTISSEMENT - Le Moulin à Vent – GUEUX

PARCELLE AVEC ACCES NORD



PARCELLE AVEC ACCES SUD



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 exposée 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 disposant de 20m de façade ou plus devront être plantés 4 arbres minimum
2. Sur les parcelles disposant de moins de 20m de façade devront être plantés 3 arbres minimum
3. Les arbres et les essences seront choisies dans la palette végétale jointe en annexe.
4. 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. Au moins 50% des pans de toiture orientés Sud devront être utilisés pour la production d'énergie renouvelable selon deux formules :
 - Panneaux photovoltaïques (ou tuiles photovoltaïques) pour la production d'électricité
 - Panneaux solaires thermiques pour la production de chaleur.
 - Pompe à chaleur
1. L'implantation des 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 dans un caisson
 - Soit en toiture terrasse au niveau R+1

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 matérialisé par le symbole sur le «PA10B PLAN DE REGLEMENT ZONE NORD» :

Macrolot 01



REGLEMENT DE LOTISSEMENT - Le Moulin à Vent – GUEUX

Macrolot 02

Implantation

Lot destiné à de l'habitat résidentiel

Zone d'implantation des constructions principales

Bande d'implantation des façades sur rue

Haies à planter en domaine privé

Divers

Position des accès



2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques de faible emprise (locaux poubelles, transformateur...)
3. Les murs de soutènement sont limités à 1m de hauteur et devront être implantés en retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives. Ils ne pourront être implanté 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%

● EMPRISE AU SOL

1. Au moins 45% de la parcelle sera maintenue en espace de **pleine terre**.

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.
1. Les derniers niveaux traités en attique devront être en retrait d'au moins 1m sur les 2/3 de la façade au minimum.
2. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la toiture terrasse, à partir du terrain naturel 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 12m au faîtage.

3. Les toitures seront composées de la manière suivante :

Toiture principale :

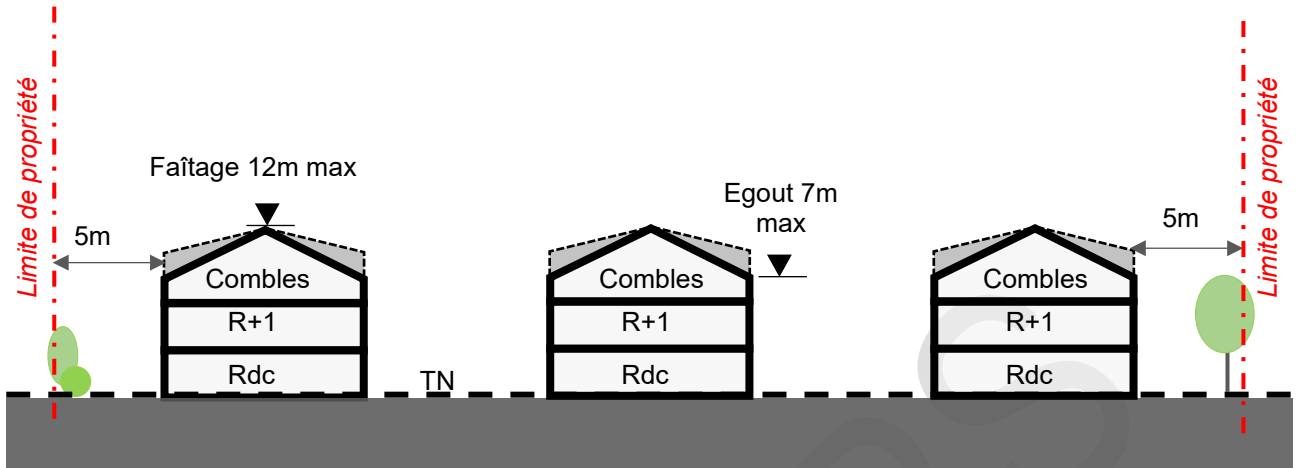
- Toiture à deux pans. Les lignes de faîtage seront sensiblement **parallèles** à la rue principale (tolérance concernant les limites séparatives en biais et les voiries présentant une courbe). Dans le cas des parcelles d'angle, la voie considérée comme principale est celle comportant l'accès au terrain. Les toitures à la mansarde sont interdites
- Pente limitée à 35°
- 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

Toiture secondaire :

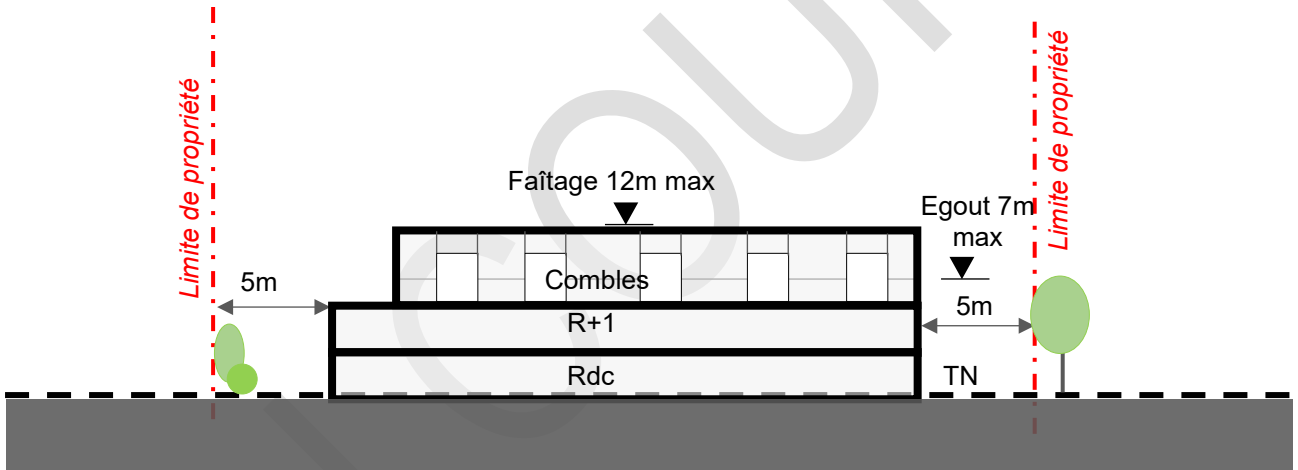
- Les toitures secondaires couvrent les volumes en simple RDC et les volume annexes.
- Toit terrasse obligatoirement couvertes par une protection lourde de type graviers roulés, galets (de couleur claire) ou toit végétalisés. L'étanchéité ne devra pas être laissée à nue.
- Toit à pente unique avec pente limitée à 10°, en bac à joint debout laqué ou prépatiné de teinte gris clair, ou gris coloré clair (voir palette de couleur)

REGLEMENT DE LOTISSEMENT - Le Moulin à Vent – GUEUX

Macrolot 06. Coupe transversale



Macrolot 06. Coupe longitudinale



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 exposée 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

- **CLOTURE EN LIMITE AVEC LE DOMAINE PUBLIC – HAIE AMENAGEUR**

1. Sauf indication contraire au plan de composition, une haie sera plantée en domaine public.
1. Une clôture en domaine privé pourra compléter le dispositif. Elle sera composée :
 - Soit d'une haie vive composée d'au moins 4 essences choisies dans la palette végétale et éventuellement doublée par une clôture choisie dans la palette de clôture située en annexe du document.
 - Soit une clôture choisie dans la palette de clôture située en annexe du document.
2. Le plan de règlement graphique «PA10B PLAN DE REGLEMENT » fixe les emprises des haies qui devront être obligatoirement plantées en domaine privé.
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).

- **CLOTURE EN LIMITE SEPARATIVE – HORS HAIE AMENAGEUR**

1. Le plan de règlement graphique «PA10B PLAN DE REGLEMENT » fixe les emprises des haies qui devront être plantées selon les modalités ci-après.
2. Les clôtures situées en limite séparative devront être constituées d'une haie vive comprenant au moins 4 essences différentes choisies dans la palette végétale. Elles pourront être doublées d'une clôture choisie dans la palette de clôture située en annexe du document.

- **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 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. Au moins 50% des pans de toitures orientés Sud devront être utilisés pour la production d'énergie renouvelable, elles pourront être constituée de :

- Panneaux ou tuiles photovoltaïques pour la production d'électricité
- Panneaux solaires thermiques pour la production de chaleur.

- Pompe à chaleur

2. L'implantation des 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

3. Ils seront installés :

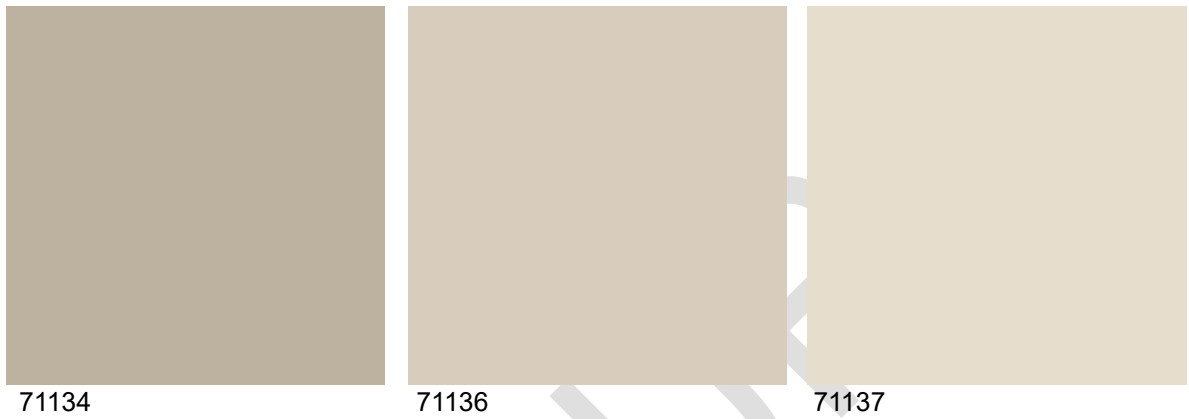
- Soit dans un local dédié
- Soit dans un caisson
- Soit en toiture terrasse au niveau R+1

V. ANNEXES

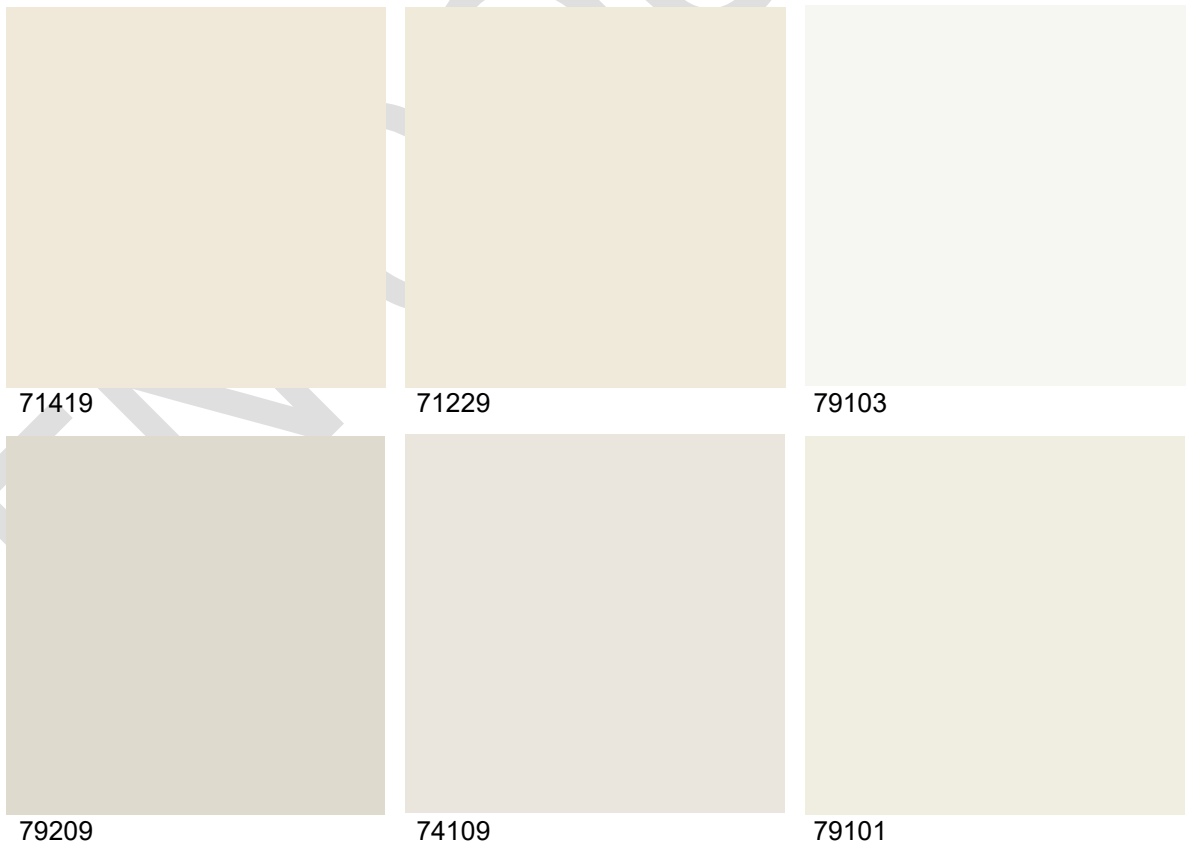
1. PALETTE DE COULEUR ET DE MATERIAUX DE FACADE ET DE COUVERTURE

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

Ton pierre neutre



Ton clair



REGLEMENT DE LOTISSEMENT - Le Moulin à Vent – GUEUX

Ton colorés chauds



72125



71223



71334



72214



72224

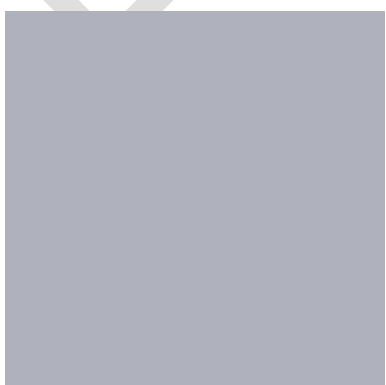


72234

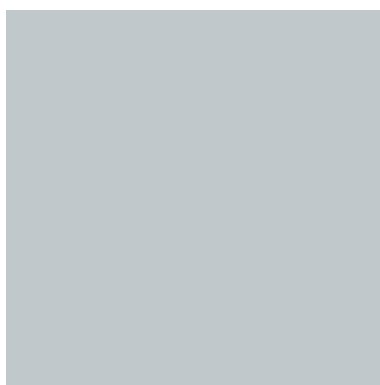


73214

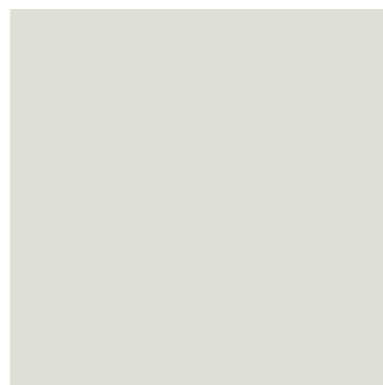
Ton colorés Froids



74334



74326

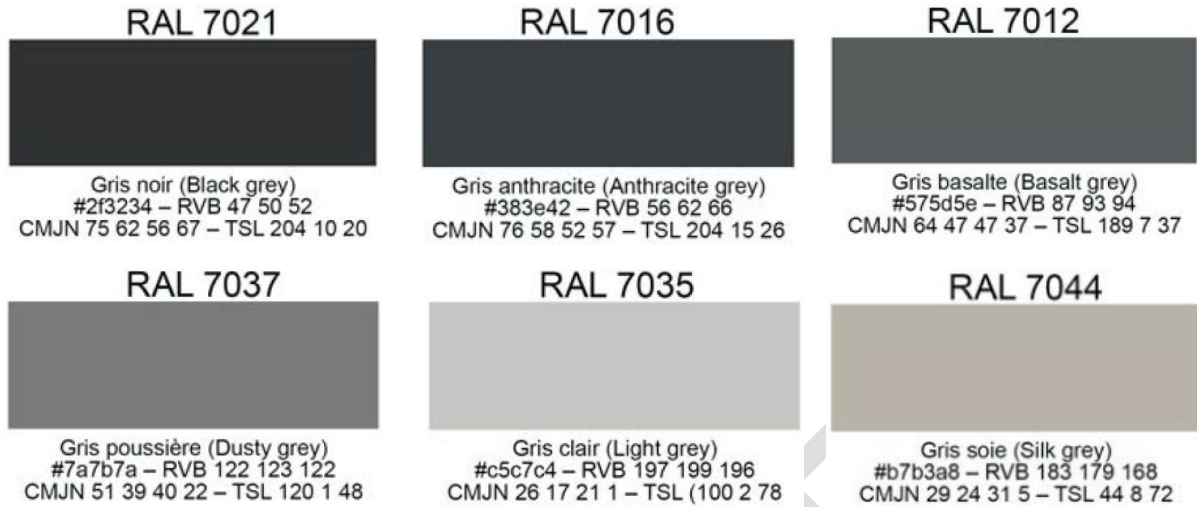


75309

REGLEMENT DE LOTISSEMENT - Le Moulin à Vent – GUEUX

- Menuiseries extérieures, serrurerie, clôture, bois peint, bardage à caisson métalliques

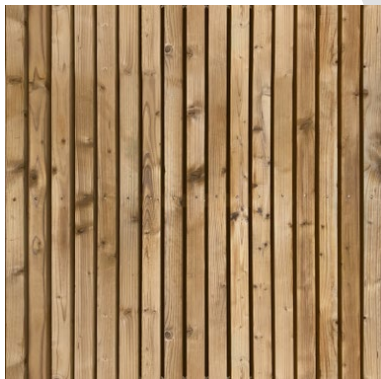
Ton gris



Ton coloré



- Bardage bois



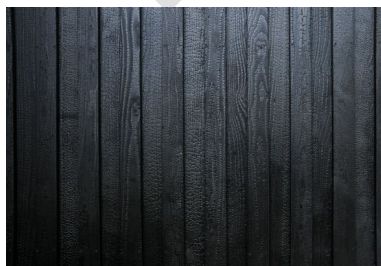
Claire voie



Clins horizontal ou vertical



pose à la Suédoise



Bois brûlé

REGLEMENT DE LOTISSEMENT - 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 - 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



Ardoises naturelles

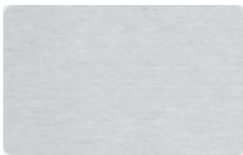


Bac à joints de bouts



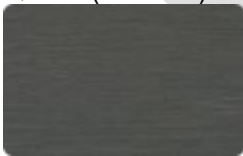
Teinte

Zinc naturel

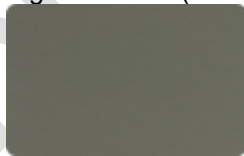


Prépatinés

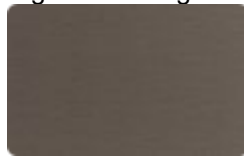
Quartz (VM Zinc)



Pigmento Vert (VMZinc)



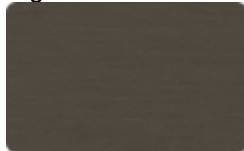
Pigmento Rouge terre (VMZinc)



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 - 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 faux 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 bûches pourra compléter l'aire de présentation des poubelles. 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 métallique de couleur gris
- Longueur maximum de 300cm

4. PALETTE VEGETALE

- PLAN DE PLANTATION DES HAIES



- ESSENCES INTERDITES

Arbres : Araucaria sp., palmier, olivier

Haies : Thuya, bambous, haie mono spécifique (haie composée d'une seule espèce)

Espèces invasives : Sainfoin d'Espagne, ambrosie à feuilles d'armoise, solidage du Canada, ailante, renouée du Japon, robinier faux acacia, berce du Caucase, vigne vierge

- PALETTE VEGETALE

Arbres pour plantation isolée ou haie brise-vent :

Il sera privilégié les variétés naturelles plutôt que les cultivars (variétés horticoles) à l'exception des arbres fruitiers dont les variétés lorraines sont recommandées.

Deux paramètres ont guidé le choix des essences pour la composition des haies brise-vent : les dimensions du houppier afin de limiter les éventuels conflits de voisinage et les essences indiquées dans le guide « Créer et entretenir une haie champêtre » du PNR Montagne de Reims

REGLEMENT DE LOTISSEMENT - 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 - 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