

Département :

25

Commune :

MALBUISSON



Opération :

LOTISSEMENT "Au Moulin"

Situation de l'immeuble / L'ensemble immobilier :

Section AC / Lieu-dit : "Sur la Foule"



RÈGLEMENT

PA10

Juin 2017

Le Lotisseur :

SARL DE GIORGI Immobilier



Représentée par M. DE GIORGI Patrick
30, Rue Denis Papin
BP 35
25301 PONTARLIER CEDEX

Architecte :

ARCHI+TECH

Le Millénium, 15 rue Arthur Bourdin
25300 PONTARLIER

Références du dossier :
2015-179 (LJ)

Nom du fichier :
Malbuisson Au Moulin_PA8a.doc

Date d'édition :
22/08/2017

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au lotissement "Au Moulin" situé sur le territoire de la commune de Malbuisson.

ARTICLE 2 - OBJET ET SERVITUDES

2 - 1 Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs des lots notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions à édifier, les plantations et les clôtures, la tenue des propriétés ceci dans le but de donner à l'ensemble du lotissement un aspect agréable et de garantir le cadre et l'agrément de vie de ses habitants.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de locations successives.

2 - 2 Le lotisseur et l'acquéreur du lot reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions générales suivantes :

- En matière d'utilisation des sols :
 - ✓ Code de l'Urbanisme, Art R 111-1 et suivants ;
 - ✓ Plan Local d'Urbanisme.
- En matière de vente des terrains : Code de l'Urbanisme, Art R442-12 à R442-18
- En matière de permis de construire : Code de l'Urbanisme, Art R431-1 à R431-34.

2 - 3 Le propriétaire du lot jouira des servitudes actives et supportera les servitudes passives apparentes ou non, continues ou discontinues pouvant grever le terrain qui lui sera vendu, telles qu'elles sont définies en annexe.

Le lotisseur déclare qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres.

2 - 4 Permis de construire : quelle que soient leur nature et leur importance, les constructions ne pourront être édifiées dans le lotissement que si le propriétaire a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

2 - 5 Les règlements de police généraux, départementaux et communaux sont applicables sur le territoire du lotissement. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les infractions au présent règlement sont relevées par les Autorités ou les fonctionnaires habilités à les constater.

ARTICLE 3 - COORDINATION

À titre d'engagements réciproques visant à permettre une bonne tenue des lieux par la qualité urbanistique et architecturale de l'ensemble, chaque constructeur s'engage, préalablement à toute demande d'autorisation administrative d'occuper ou utiliser le sol, à adresser le projet de permis de construire à l'aménageur pour validation. L'aménageur pourra éventuellement être assisté d'un architecte.

TITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

APPLICABLES AU LOTISSEMENT

SECTION 1 - DESTINATION ET NATURE DU LOTISSEMENT

Pour l'article 9 (emprise au sol) on utilisera l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour l'application des règles d'urbanisme à l'intérieur de l'aménagement.

Rappel de l'article R.151-21 (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITS

1- Les créations et extensions de constructions et installations classées ou non entraînant des dangers inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

2- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

3- La création de nouveaux bâtiments à usage agricole.

4- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.

5- Toute construction exceptés les cabanons de jardin et les piscines dans une bande de 30 mètres longeant les espaces boisés inscrits en zone naturelle N.

6- les installations de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes, les terrains pour la pratique de sports motorisés.

7- Les dolines ne doivent pas être remblayées ; toute construction y est également interdite.

8- Les zones humides identifiées au plan de zonage sont inconstructibles.

ARTICLE 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

1- Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures d'intérêt général ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel.

2- Tout projet d'urbanisation doit être compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement et de programmation qui lui sont liées.

3- Les zones AU1 a et AU1b devront avoir une densité moyenne minimum de 13 logements/ha hors voirie.

4- En zone de moraines :

- Pour les zones indicées g1, il est recommandé de suivre les dispositions correspondantes aux zones de pente inférieure à 80 telles quelles sont annexées au présent règlement.
- Pour les zones indicées g2, il est recommandé d'examiner finement la pente du terrain et selon cette pente, reprendre les dispositions proposées par niveau d'aléa (prescriptions constructives, étude géotechnique) telles quelles sont annexées au présent règlement.

5- En zones humides, des aménagements peuvent être faits sous condition de participer à la prise en compte et valorisation des zones humides.

6- L'édification des clôtures, si celle-ci n'est pas prévue dans le permis de construire, est soumise à déclaration préalable, dans les cas prévus par l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1- Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, et le déneigement, et plus généralement les services publics.

2- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

3- Tout accès sur les voies publiques doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie.

4- Les accès aux lots se feront par la voirie interne du lotissement. Les entrées de lots devront s'adapter au profil des voies et non le contraire, elles prendront également en compte l'emplacement des équipements publics tel que les candélabres, les coffrets électriques etc.

ARTICLE 4 - DESSERTE EAU ET ASSAINISSEMENT

1- Les réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédiffusion liés aux branchements individuels doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes relais / diffusion numérique ainsi que les réseaux de diffusion d'énergie à l'échelle du territoire ne sont pas concernés par ces règles.

2- Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

3- Assainissement

- a/ En ce qui concerne les eaux usées, toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement.
- b/ En ce qui concerne les eaux pluviales, leur infiltration sur la parcelle est privilégiée. Toutefois, si la nature des sols, la taille ou la configuration de la parcelle ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Le cas échéant, toute nouvelle construction pourra disposer d'une citerne de récupération d'eau (voir en annexe le schéma d'une cuve de rétention).

4- Eaux Pluviales

Leur infiltration sur la parcelle est privilégiée excepté dans les zones de moraines où :

- Pour les secteurs dont la pente est inférieure à 14°, la réalisation de dispositifs d'infiltration à la parcelle est fortement déconseillée, ceux-ci pouvant à terme être à l'origine de phénomènes de glissement.
- Dans les secteurs où la pente est supérieure à 14°, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sont proscrits, ceux-ci pouvant générer des phénomènes de glissement par lessivage des matériaux pouvant créer un soutirage en surface.

Il est recommandé pour les pentes inférieures à 14° et imposé pour les pentes supérieures à 14°, le stockage des eaux (cuve ou bassin tampon, structure réservoir sur les aires de stationnement et voies d'accès, etc) et rejet avec un débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales pour éviter la surcharge de celui-ci en aval.

L'objectif principal doit être de collecter les eaux pour les évacuer en dehors des zones de travaux ou des zones aménagées, et ce pour limiter les phénomènes de glissement à court ou moyen terme.

ARTICLE 5 - FORME DES PARCELLES

Compte tenu de l'exposition du terrain, les constructions s'adaptent obligatoirement à la pente naturelle. Les entrées de lots doivent s'adapter au profil de la voie et non le contraire.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1- Tout projet d'urbanisation doit être établi conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

2- Un recul de 3 m. est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

3- En cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, ...) et d'implantation d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (notamment pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation ou au fonctionnement des services), il pourra être imposé un recul spécifique pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

4- Les garages, annexes, seront réalisés en cohérence architecturale avec le bâtiment principal. Tout regroupement de plus de 2 accès garage contigus est interdit lorsqu'il donne directement sur une voie publique ou privée à usage public. L'accès à un groupe de garages plus important ne pourra se faire que par le biais d'un espace de redistribution intérieure à la parcelle.

5- Les implantations proposées seront établies en souci de l'évolution ultérieure potentielle du bâti.

6- Dans tous les cas le recul minimal est porté à 5m pour le garage ayant un accès direct sur la voirie du lotissement.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Tout projet d'urbanisation doit être établi conformément aux orientations d'aménagement qui lui sont liées.

2- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir:

- être inférieure à 2 mètres (H/2 minimum 2 mètres) vis-à-vis des limites séparatives internes du lotissement.
- être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres) vis-à-vis des limites périmétriques du lotissement.

3- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limites séparatives internes du lotissement dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus sans pouvoirs excéder cinq bâtiments consécutifs,
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives interne de cette opération,
- Elles constituent des bâtiments indépendants annexes à l'habitation principale d'une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit (ou 4,50 m s'il s'agit d'un pignon) et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 25 m².
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées. - Les implantations proposées seront établies en souci de l'évolution ultérieure possible du bâti existant.

4- Les piscines et équipements liés seront implantés en recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1- Tout projet d'urbanisation doit être établi conformément aux orientations d'aménagement et de programmation qui lui sont liées

2- Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

1- L'urbanisation d'une parcelle ne pourra excéder 50% de sa surface en réalisation(s) bâtie(s), 20% de sa surface en espace minéral. Le reste de la parcelle restera en pleine terre soit 30% minimum.

2- En application de l'article R.151-21, la limite de 50% de la surface pour les futures constructions (évoquée au paragraphe ci-dessus) sera appréciée au regard de la superficie totale de l'aménagement. L'emprise maximale des constructions est fixée à 6380m² sur l'ensemble du lotissement. Elle sera répartie par le lotisseur à la vente de chaque lot. L'attestation du lotisseur précisant l'emprise maximale des constructions sera jointe à la demande de permis de construire.

3- Le maximum de 20% en espace minéral et le minimum de 30% en pleine terre sera apprécié au regard de chaque futur lot. La demande de permis de construire précisera pour chaque projet la surface minérale et la surface en pleine terre.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur maximale à l'acrotère pour les toits terrasses végétalisés est limitée à 10 mètres. Elle est limitée à 12 mètres au faîtage pour les toits en pente, panneaux solaires compris.

2- La hauteur de la construction doit être mesurée à partir du terrain existant avant travaux, au niveau du point médium de l'enveloppe bâtie pris dans le sens de la pente.

3- Lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 10%, et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée à usage public, les hauteurs mentionnées peuvent être majorées de 1 mètre sous condition que la hauteur de l'édifice à créer appréciée sur la façade établie par rapport à la voie publique ou privée à usage public ne dépasse pas la hauteur autorisée telle qu'elle est stipulée aux alinéas 1 et 2.

4- La hauteur maximale des constructions « annexes » (garages, abri de jardin) est limitée à 5 mètres au faîtage.

5- Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Par ailleurs, les ouvrages techniques et autres superstructures tels que les antennes, cheminées et ventilations ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1- Tout projet d'urbanisation est établi conformément aux orientations d'aménagement et de programmation qui lui sont liées.

2- En application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme : «Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situations, leur architecture, 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.»

Les constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et de pentes de toitures, des percements et des teintes. Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits. Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

3- Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

La partie maçonnée des clôtures doit être enduite et ne doit pas dépasser 60 cm de hauteur. Les murets en pierre naturelle de type pierres sèches ne sont pas concernés par ces règles. Les clôtures ayant un aspect plastic, sont interdites. Le grillage n'est permis que sous condition d'être recouvert d'une végétation naturelle. Les grilles de type ferronnerie sont acceptées. La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres, hauteur de la végétation comprise. Ces règles concernent toutes les clôtures, qu'elles soient en bordure d'espace public ou privé.

Les murs et murgers en pierre ne doivent pas être démontés, et doivent être restaurés.

4- Les espaces de stationnement ouverts seront réalisés dans des matériaux naturels : pavés pierre ou granit pelouse sable ou graviers calcaires exception pouvant être faite en secteur pentu (>6%).

5- Les piscines sont soumises à autorisation. En secteur de pente, les murs de soutènement, piscines ou retenue des terres, ne devront pas dépasser 2 mètres. En outre, ils prendront l'aspect naturel des murs et murgers.

6- Concernant les toitures :

- Les toitures terrasses sont permises sous condition d'être végétalisées.
- Les panneaux solaires sont possibles à condition qu'ils restent parallèles à la toiture, sans décollement.
- Les tuiles seront de couleur terre. Celles de couleur noire sont interdites. Les tuiles canal sont également interdites.
- Les toitures 4 pans sont proscrites.
- Le matériau de couverture sera la tuile de teinte rouge ou flammée.
- Les demi-croupes sont acceptées à la condition qu'elles ne soient pas entièrement établies dans la passée de la toiture. La Croupe totale est interdite.
- S'il est envisagé d'utiliser les combles pour l'habitation et à défaut de pouvoir éclairer les pièces par les pignons, il sera admis que l'éclairage soit effectué à partir de lucarnes à condition que ces accidents de toitures aient un volume en rapport avec celui de cette dernière et que les formes soient simples et en relation avec les accidents de ce type traditionnellement employé dans la région. Seront autorisées les lucarnes rampantes, les lucarnes à deux pans dits "jacobine" ou les lucarnes à croupe dite "capucine". Il conviendra de les concevoir avec le plus grand soin. Il sera admis également la fenêtre de toitures dites « VELUX ». Par conséquent, les formes de lucarnes étrangères à la région, telles que les lucarnes normandes, en chapeau de gendarme sont interdites. Le mélange de deux ou plusieurs types de lucarnes n'est pas autorisé.
- Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

7- L'orientation des faitages devra correspondre aux idées directrices données le plan d'hypothèse d'implantation des constructions joint en pièce PA9.

8- Compte tenu de l'exposition du terrain en pente, les constructions s'adapteront obligatoirement au terrain et non l'inverse.

Les buttes ou talus de terre rapportée («taupinières») sont proscrits.

La transition entre le niveau projeté du terrain et le terrain naturel sera traitée par des pentes douces (maximum de 3/2 en respectant la topographie du terrain naturel) ou par des paliers successifs. La hauteur de chaque palier sera limitée à 1.20 mètre.

Le terrassement du terrain pourra également être obtenu par la réalisation de murets de soutènement successifs et adaptés à la logique architecturale des bâtiments. La hauteur maximale de ces constructions est limitée à 1,20 mètre. Une végétation tombante sera plantée en haut des murets.

Pour les murets de soutènement, les enrochements et les gabions en vrac sont proscrits. Les gabions de type « pierres rangées » peuvent être autorisés.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

9- Concernant l'architecture, les importations spécifiques d'architectures d'autres régions sont à proscrire, en ce sens les maisons « lie de France » « provençales » « normandes », ..., sont interdites.

10- Les garages, annexes, seront réalisés en cohérence architecturale avec le bâtiment principal. Les coffrets, compteurs, équipements techniques de ventilation, paraboles, chauffage aérothermie, ..., doivent s'intégrer aux façades ou muret et végétation de clôture. Les containers de déchets seront stockés dans les bâtiments principaux ou dans des annexes prévues à cet effet. Faciles d'accès, elles s'intégreront sans impact visuel à l'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions d'immeubles collectifs : 2 places par logement dont 1 en parking couvert.
- pour les constructions d'habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement dont une place accessible en permanence.
- pour les services ou commerces et activités : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface totale de plancher

Ces règles de stationnement sont minorées pour le logement social tel qu'il est défini à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme. Ainsi, il ne sera pas exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2- Les garages, annexes, seront réalisés en cohérence architecturale avec le bâtiment principal. Tout regroupement de plus de 2 accès garage contigus est interdit lorsqu'il donne directement sur une voie publique ou privée à usage public. L'accès à un groupe de garages plus important ne pourra se faire que par le biais d'un espace de redistribution intérieure à la parcelle.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1- Les haies seront préférablement réalisées avec des essences locales comme les noisetiers, charmilles, églantiers, ...
- 2- Les grands feuillus, les arbres fruitiers ou les haies devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.
- 3- Le remblaiement des dolines est proscrit.
- 4- Pour toutes les zones AU1 sont applicables les dispositions indiquées dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- 5- De manière générale, il est conseillé de réserver des percées visuelles (grillage de même ton que la haie) qui permettent d'élargir et d'aérer l'espace. Les essences utilisées pour les clôtures végétales feront appel aux essences locales.
- 6- Les plantations réalisées sur les lots seront des arbres de basses ou de moyennes tiges.

SECTION III - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

ARTICLE 14 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et/ou fibre optique, lorsqu'ils existent.

Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible la mise en place de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

SECTION IV - POSSIBILITE D'OCCUPATION MAXIMUM DU SOL

ARTICLE 16 - SURFACE PLANCHER MAXIMALE

Une surface de plancher maximale de 4 600 m² est attribué à l'ensemble du lotissement. Elle sera répartie par le lotisseur à la vente de chaque lot.

Le Lotisseur :

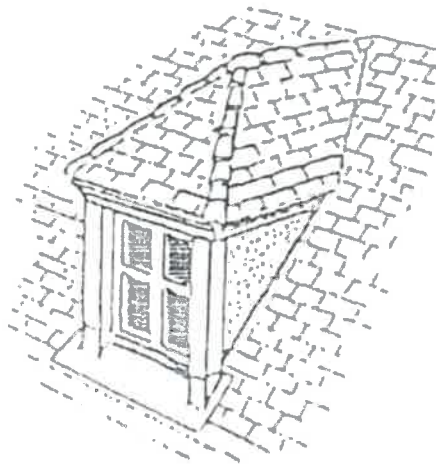
Commune de Malbuisson

Lotissement "Au Moulin"

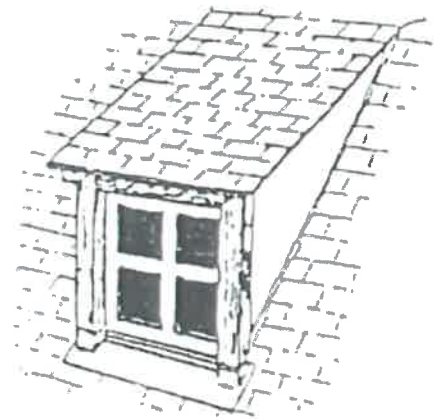
Annexe explicative toitures et lucarnes



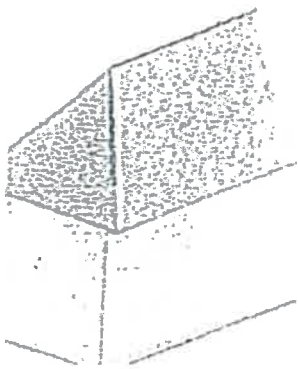
**Lucarne à deux pans, dite
jacobine ou à cheval**



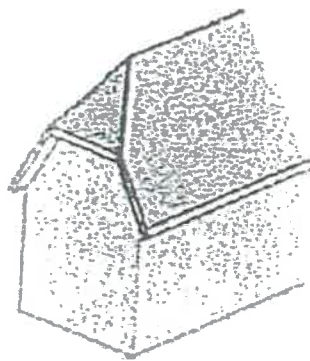
**Lucarne à croupe, dite
capucine**



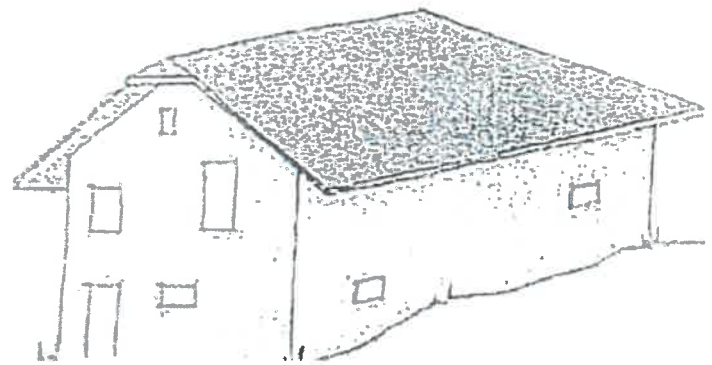
Lucarne rampante



Croupe



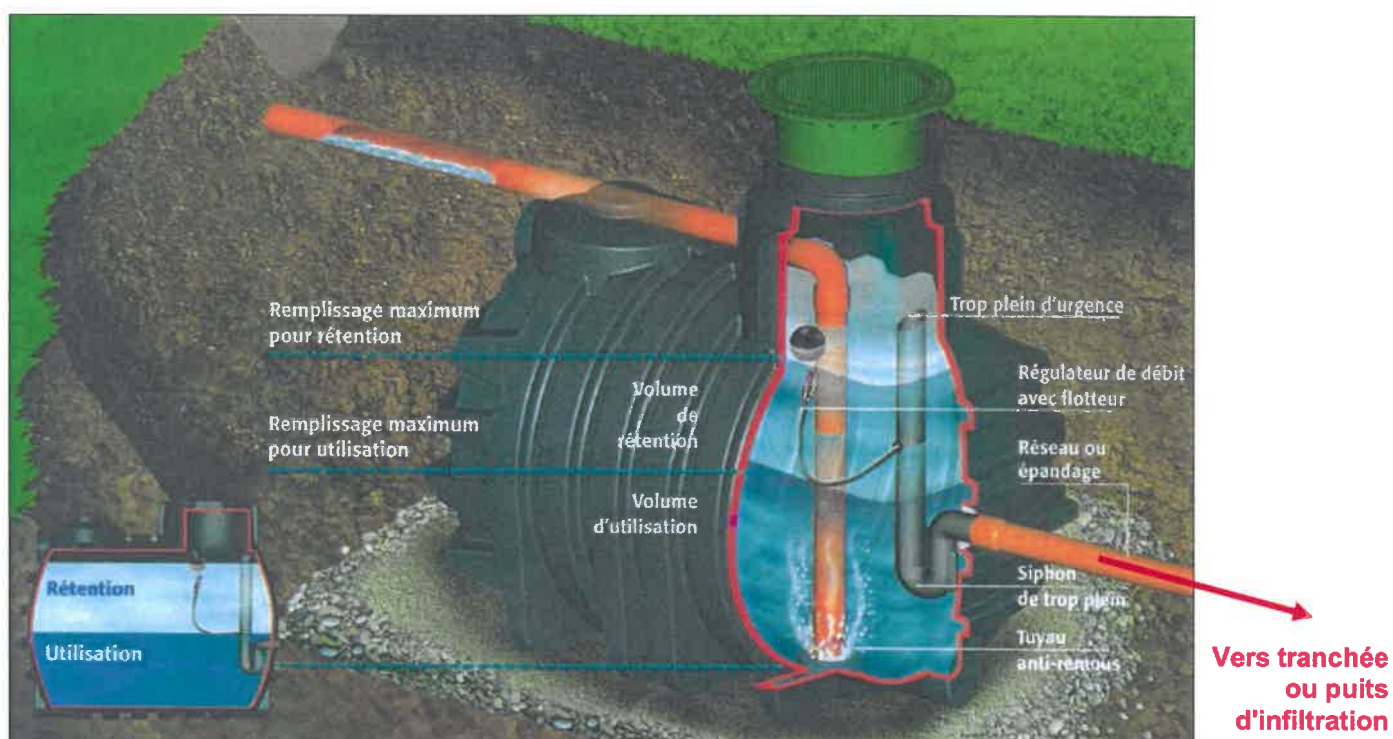
Demi-croupe



**Demi-croupe en passée
de toiture**

COMMUNE DE MALBUISSON

Lotissement "Au Moulin"



Cuve de rétention avec régulateur de débit

Ces cuves ont une double mission :

- retenir les eaux pluviales dans sa partie rétention et l'évacuer vers le réseau selon un débit régulé.
- conserver un volume d'eau pluviale pour une utilisation personnelle jardin et habitat.

Ces cuves sont de plus en plus imposées par les maîtres d'ouvrage afin de limiter les rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel.

La capacité de rétention varie de 1000 à 9000 litres, et le débit régulé d'évacuation s'échelonne de 0,05 à 2,0 litres/seconde. Les calculs de dimensionnement seront à faire en fonction des projets.

Avant son entrée dans la cuve, l'eau de pluie doit impérativement être filtrée.

www.malbuisson.fr

Schéma d'une cuve de rétention

Quelques conseils pour créer une haie originale et décorative



Créez votre haie

La palette végétale mise à votre disposition est suffisamment riche pour vous permettre de conserver votre intimité, tout en échappant à la monotonie.

Pour cela, il convient d'observer les quelques principes suivants, qui sont autant de clés pour réussir votre haie :

- ❖ *Associez les végétaux à feuilles caducs et ceux à feuillages persistants (respectivement $\frac{3}{4}$ et $\frac{1}{4}$ sont des proportions raisonnables), sachant que les premiers renforcent l'effet décoratif et les seconds garantissent un décor permanent.*
- ❖ *Choisissez une plante de base qui, utilisée en plus grand nombre, constituera l'ossature de la haie, sur laquelle viendront s'appuyer d'autres espèces, plus décoratives.*
- ❖ *Parallèlement, variez les espèces végétales, car les haies composées d'une seule espèce sont davantage sujettes aux problèmes parasites et aux maladies que les haies diversifiées.*
- ❖ *Privilégiez les espèces locales que l'on trouve dans le paysage environnant, sans pour autant négliger les variétés horticoles adaptées, que l'on retiendra pour leur valeur esthétique.*
- ❖ *Choisissez des végétaux de port et de volume différents afin d'obtenir une haie bien fournie.*
- ❖ *Mais, dans tous les cas, utilisez des essences adaptées au sol et au climat local : c'est le meilleur gage de pérennité de la haie.*

Quelques astuces

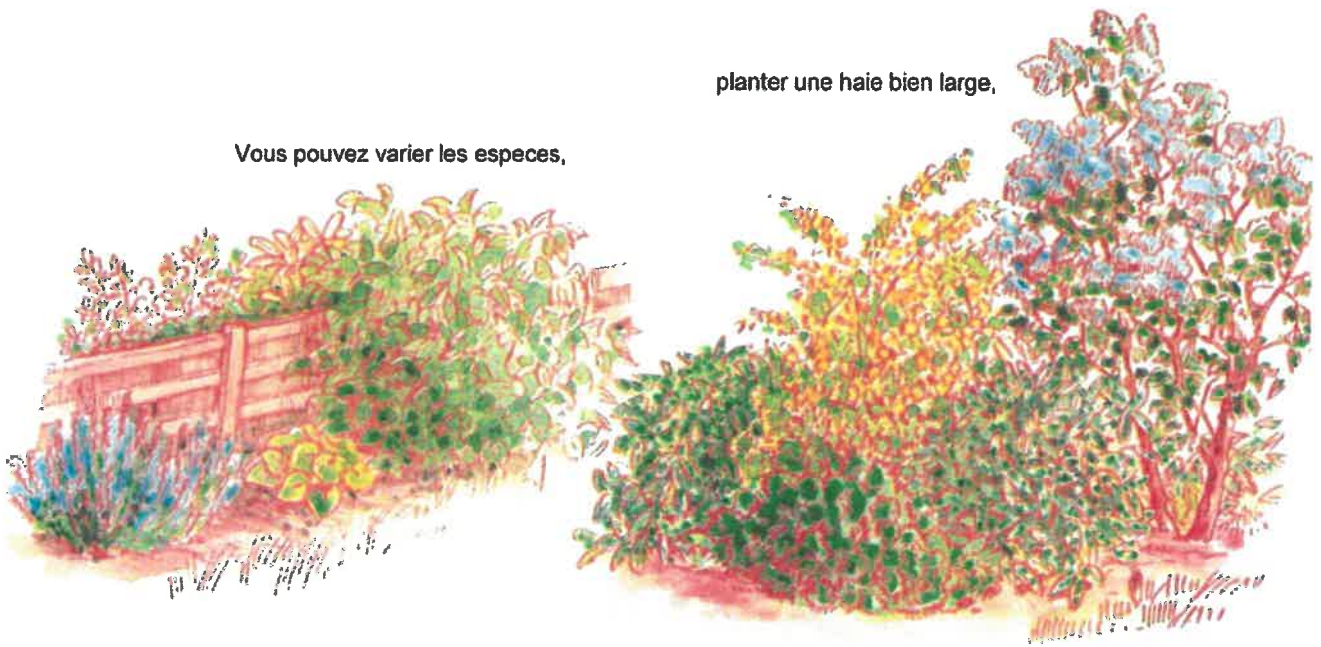
Une haie libre a une emprise au sol qui dépasse les 50 ou 70 cm traditionnels.

Comment l'installer, sachant que les jardins actuels sont de petite ou moyenne dimension ? Voici quelques solutions simples, faciles à adopter :

- ❖ *Plantez votre haie en concertation avec votre voisin, pour le choix et l'agencement des plantes, en faisant abstraction de la limite séparative. Votre haie mitoyenne prendra ainsi une profondeur certaine, accroissant l'intérêt esthétique. Les jardins sembleront moins fermés mais l'intimité de chaque parcelle sera préservée. Dans ce cas, une simple clôture grillagée (facultative), habillée de part et d'autre par la végétation, suffira pour constituer un obstacle physique.*
- ❖ *Lorsque la place manque, pensez aux plantes grimpantes courant sur un grillage, une clôture ou un claustra en bois.*
- ❖ *Dans le cas contraire, la haie pourra être transformée en massif d'arbustes, certes un peu plus large, mais dans lequel des plantes vivaces, annuelles ou bulbeuses, s'intégreront parfaitement.*
- ❖ *Pensez également aux arbres à petit développement qui par la variété de leur forme et de leur feuillage, créeront un second niveau de décoration.*
- ❖ *La limite séparative entre deux parcelles pourra également être matérialisée par une ligne d'arbres fruitiers (pommiers, poiriers, vignes) conduits en espaliers : de quoi joindre l'utile à l'agréable.*
- ❖ *La haie pourra même être réduite à un simple espace de transition, composé de fleurs annuelles et vivaces, dont la richesse chromatique est infinie.*
- ❖ *Composez votre haie en tenant compte du paysage environnant : il peut être intéressant de conserver certaines vues.*
- ❖ *Respectez les distances de plantation entre chaque arbuste, variables selon leur développement.*
- ❖ *Enfin, évitez les plantations trop symétriques et répétitives ; c'est son aspect naturel qui donnera à votre haie tout son charme.*

planter une haie bien large,

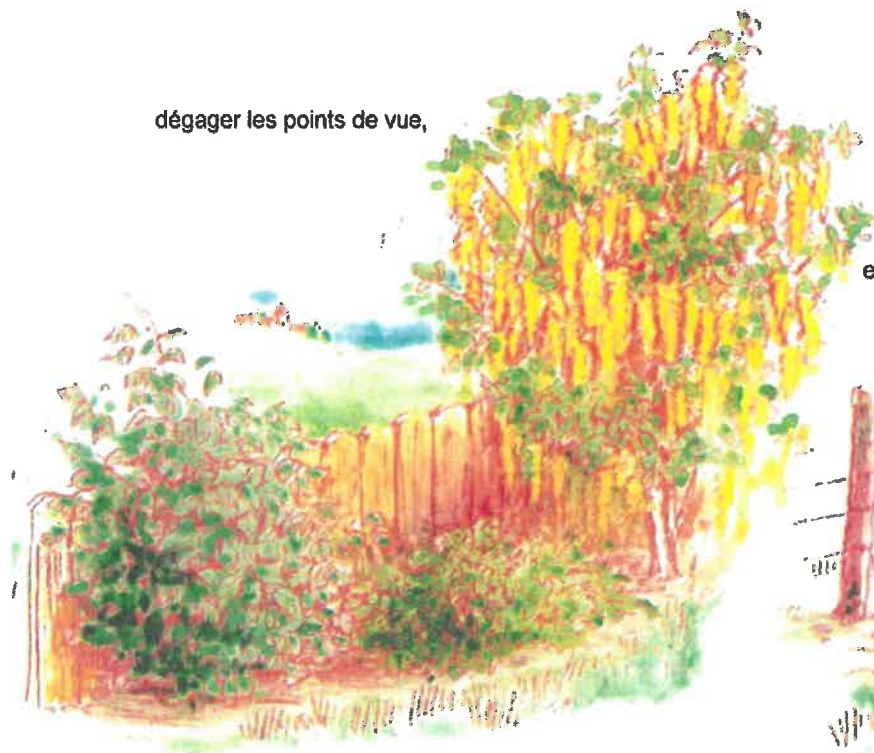
Vous pouvez varier les especes,



habiller votre grillage en vert,



dégager les points de vue,



et même, oser les arbres en espalier.



Ce qu'il faut éviter ...



- Haie uniforme et monotone.
- Extrême rigidité.
- Aucune variété dans la végétation.
- Entretien régulier obligatoire.
- Rue "corridor" n'incitant pas à la promenade.
- Impression d'enfermement.

Ce qu'il est recommandé de réaliser ...

- Végétation variée.
- Impression d'espace.
- Percées visuelles nombreuses.
- Possibilité d'aménager des espaces privés derrière des écrans de verdure judicieusement positionnés.
- Entretien minimum.

