

ECO-HAMEAU DE BERUGES

REGLEMENT

Lotissement «LA COUDRE»

*Vu pour être annexé à
mon arrêté en date du*

15 JAN. 2026

Le Maire,

Olivier KIRCH



Préambule « Philosophie du projet »

Pour vivre bien ensemble sur une même planète.

L'habitat tient une part importante dans les émissions de gaz à effet de serre. Comme dans tous les autres domaines, il faut agir sur nos comportements quotidiens, mais il apparaît aussi qu'une conception adaptée lors des constructions et la mise en œuvre d'équipements performants permet de réduire les factures énergétiques, ainsi que nos émissions de gaz à effet de serre.

Nous devons créer de l'habitat en s'assurant que le geste de construire aura la plus faible incidence possible sur notre environnement naturel autant aujourd'hui que pour demain.

C'est dans cet esprit que le projet de ce lotissement a été élaboré en éco-hameau. En tout état de cause, sa conception générale, sa composition et les règles qui y sont applicables sont établies dans l'intérêt général et individuel pour minimiser l'impact des constructions sur l'environnement.

Les constructions devront tendre vers la haute performance énergétique, utilisant des matériaux écologiques pour leur construction et des énergies renouvelables pour leurs consommations énergétiques.

SOMMAIRE

ECO-HAMEAU DE BERUGES	1
PREAMBULE « PHILOSOPHIE DU PROJET »	1
ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	3
11 – TERRAIN D’ASSIETTE UNITE FONCIERE	3
12 – PORTEE DU REGLEMENT	3
13 – TYPE D’OCCUPATION AUTORISE	3
14 – ACCES ET VOIRIE	3
15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	3
ARTICLE 2 – DISPOSITIONS BATIMENTS	4
21 – IMPLANTATION, INTEGRATION HARMONIEUSE DANS L’ECO-HAMEAU	4
22 – EMPRISE AU SOL	4
23 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	4
24 – GARAGE ET PARKING	4
ARTICLE 3 – DISPOSITIONS MATERIAUX « ECO – HAMEAU »	5
31 – IMPACT DES CONSTRUCTIONS SUR L’ENVIRONNEMENT	5
32 - ASPECT EXTERIEUR DES MAISONS	5
33 – MATERIAUX AUTORISES ET INTERDITS	5
GROS ŒUVRE	5
COUVERTURE	5
MENUISERIES	6
ENDUIT	6
BARDAGE	6
VOIRIE / TERRASSES	6
34 – CLOTURES ET PORTAILS / TRAITEMENT DES MITOYENNETES / LIMITES AVEC L’ESPACE PUBLIC	6
ARTICLE 4 – ENERGIE ET TRAITEMENT DE L’EAU	7
ARTICLE 5 – ESPACE JARDIN/PLANTATIONS – ABRI DE JARDIN - PISCINE	7
ARTICLE 6 – DECHETS DE CHANTIER	9



Article 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique au lotissement « Eco-hameau La Coudre » situé sur la commune de BERUGES.

Ce règlement complète le règlement de la zone AU m 1 du PLUI de la Communauté Urbaine de Grand POITIERS. Le PLU est consultable en ligne sur le site de Grand Poitiers.

C'est la clause la plus contraignante qui s'applique entre les deux documents.

11 – Terrain d'assiette Unité foncière

Le terrain est composé de la parcelle n° 28 section AH situé entre la route des cours et la route de Vouillé (D40) proche de l'EHPAD existante.

12 – Portée du règlement

Le présent règlement a pour objet d'édicter les règles et servitudes imposées dans l'éco-hameau.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit une partie du lotissement.

Il est applicable en plus des règles générales d'urbanisme du secteur.

Le présent règlement doit être rappelé dans tout acte de vente pour la première vente et également pour les reventes ultérieures.

Toute subdivision de lot est interdite sauf pour les logements locatifs sociaux (ilots A et B) et le lot n°42 à destination médical et paramédical.

13 – Type d'occupation autorisé

L'éco-hameau est réservé à l'habitation individuelle sauf le lot 42 à destination médical et paramédical.

Il ne peut y avoir qu'un seul logement par parcelle sauf les lots à destination d'habitat social (ilots A et B) et le lot 42 à destination médical et paramédical qui pourra faire l'objet d'une subdivision en deux lots pour l'implantation d'habitations individuelles si le projet de lot médical n'aboutissait pas.

L'exercice d'une profession type libérale est possible à condition que l'activité soit intégrée dans la même construction que la maison d'habitation.

14 – Accès et voirie

Un seul accès véhicule est admis par lot. Chaque co-loti doit aménager son accès en compatibilité avec le plan de composition dans la continuité de l'amorce indiquée. Les ilots A et B peuvent bénéficier d'accès individuels proportionnellement au nombre de logement.

Si le lot 42 devait être divisé un accès se fera par la rue des Cours tel indiqué au plan de composition, le deuxième accès se fera par la voie interne au lotissement situé au nord du lot.

15 – Desserte par les réseaux

Toute construction sera raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant, pour des besoins non alimentaires, un apport par alimentation autonome avec de l'eau pluviale est préconisé (arrosage, nettoyage,) en respectant la réglementation sanitaire et les arrêtés

Le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire. Un tampon de visite sera réalisé en limite de propriété par l'acquéreur du terrain entre réseau privé et public.

Chaque parcelle devra traiter la totalité des eaux pluviales des constructions par infiltration sans évacuation dans les parcelles collectives ou la voirie publique (cf. schéma du dispositif de rétention des eaux pluviales en annexe).

Toute construction sera raccordée au réseau public d'électricité avec un coffret incorporé à un muret ou une haie.

Cependant, il est préconisé l'installation de panneaux photovoltaïques pour la production ou l'autoconsommation d'électricité.

Article 2 – DISPOSITIONS BATIMENTS

Les règles des articles 6 à 10 du PLUI zone AU m 1 s'appliquent.

21 – Implantation, intégration harmonieuse dans l'éco-hameau

L'implantation des constructions et garages devra respecter les zones non constructibles indiquées au plan de composition.

Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions devra se situer au-dessus du niveau de la route d'accès à la parcelle. Une pente minimum de 2% est demandée. En cas d'impossibilité au regard de la pente du terrain, un dispositif de récupération des eaux de pluie venant de la voirie sera mis en place.

Toute construction devra respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite des terrains du voisin afin de respecter l'ensoleillement de chaque parcelle sauf les ilots A et B et le lot 42.

Les parcelles à destination d'habitat social pourront avoir des constructions en limite de propriété par rapport aux voies. Les parcelles situées dans les angles de voies (exemple lots n°21 ou 34) peuvent avoir des constructions en limite de propriété de la parcelle voisine latéralement.

Les garages de 30 m² maximum pourront être construits en limite de propriété avec une hauteur maximum à l'égout du toit de 3 mètres du mur en limite.

22 – Emprise au sol

Ce lotissement ayant l'ambition d'être un éco-hameau, la priorité doit être donnée à un bon équilibre entre surface construite ou imperméabilisée et surface d'espaces verts.

L'emprise au sol compris la construction, les terrasses, les piscines, les abris de jardin et la voirie étanche (voirie autre que celle définie à l'art. 33) ne doit pas dépasser 50 % de la surface.

23 – Hauteur des constructions

Les maisons peuvent être de plain-pied ou avec un seul étage (R + 1).

La hauteur maximum à l'égout de toit ou à l'acrotère est de 6,50 mètres.

24 – Garage et parking

Le stationnement de deux véhicules et des vélos sera de préférence prévu sur la parcelle (6m x 5m) soit deux places ou un garage et une place (3m x 5m). Cet espace de stationnement pourra rester non clos.

Article 3 – DISPOSITIONS MATERIAUX « ECO – HAMEAU »

31 – Impact des constructions sur l'environnement

Un des buts de « l'éco-hameau » est de limiter l'impact négatif de l'urbanisation sur l'environnement.

Aussi, il est préconisé de construire en respectant la topographie de la parcelle. Le niveau naturel du sol ne pourra pas être modifié de façon importante par des déblais ou remblais. Une différence de 1 m par rapport au terrain naturel est un maximum.

Les habitations seront construites selon des principes bioclimatiques à partir de matériaux naturels (bois, terre cuite, pierre...) et comme décrit ci-dessous.

32 - Aspect extérieur des maisons

La directive « Eco-hameau » de ce lotissement ne signifie pas une obligation « traditionnelle » de l'aspect extérieur des maisons.

Une conception innovante avec une architecture contemporaine est parfaitement compatible. La philosophie innovatrice de ce lotissement doit se retrouver en termes de volume et d'aspect des façades.

En terme de volume, les pentes de toitures seront entre 15 et 30°, exceptions faites des toitures-terrasse dans les cas autorisés au 3.3. et des toitures zinc.

Afin d'optimiser les apports solaires, une ou plusieurs grandes baies vitrées pour la pièce à vivre est autorisée pour toutes les maisons.

Les façades ou pignons sur rue ne devront pas être aveugles.

33 – Matériaux autorisés et interdits

Les matériaux écologiques naturels et recyclables sont préconisés.

Gros œuvre

L'ossature des constructions peut être en tous matériaux naturels de type paille, chanvre, bois, ... ou en en briques, pierres, agglo-ciment ou métal.

Couverture

Les couvertures (hors terrasses plates) seront en tuiles terre cuite type romane de teinte naturel (pas de tuiles colorées ou blanches ou noires). Les couvertures peuvent être également en zinc ou en bac acier imitation zinc de teinte sombre.

Les terrasses plates ne sont acceptées que si elles sont végétalisées (sauf si couverture en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques). La végétalisation n'est pas obligatoire sur le garage dans la cas où la toiture-terrasse de l'habitation principale est végétalisées.

Les autres types de couverture (tuiles béton, panneau fibrociment, tôle, shingle, bardeau,...) sont interdits même ceux essayant d'imiter les tuiles.

Les descentes d'eau seront en zinc ou en aluminium (pas de PVC).

Menuiseries

Les menuiseries extérieures seront en bois ou en aluminium laqué ou en acier peint de couleur sombre ou en PVC.

Les volets battants seront en bois ou en aluminium (blanc interdit).

Les volets roulants pourront être en PVC à condition que les coffres soient cachés non apparent en façade.

Les portes de garage seront en bois ou métallique.

Enduit

Les enduits seront de préférence grattés ou lissés de couleur claire ton pierre locale.

Bardage

Les bardages bois (ou imitation bois reconstitué) sont autorisés sous forme de clins de teinte naturelle (bois non peint) ou de couleur après accord de la Commission d'Urbanisme de la commune.

Les bardages métalliques (zinc ou imitation zinc) sont possibles.

Les façades en briques apparentes sont possibles.

Les bardages ciment en plaque sont interdits ainsi que les tôles.

Voirie / terrasses

La voie d'accès à l'habitation et la place de jour à l'intérieur du lot seront réalisées en revêtement perméable (graviers, enrobé ou béton poreux, dalles de gravillons éparpées, ...).

L'ensemble des terrasses et dalles extérieures imperméabilisées ne pourront être supérieures à 22m².

34 – Clôtures et portails / traitement des mitoyennetés / limites avec l'espace public

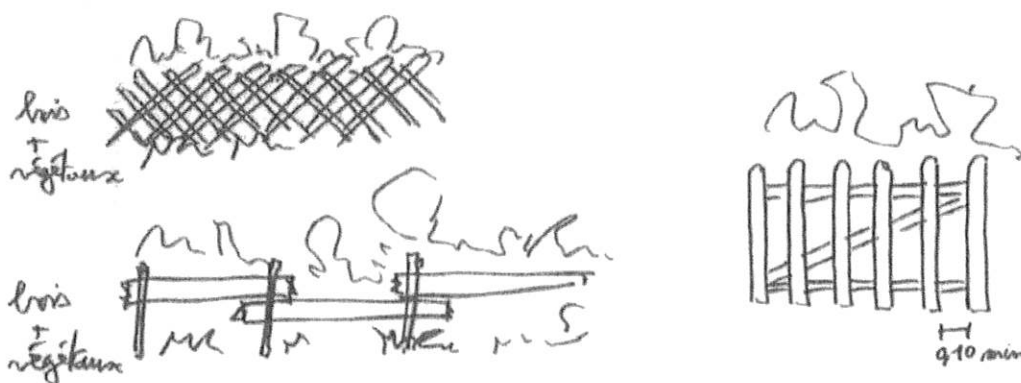
La séparation des parcelles par des clôtures n'est pas obligatoire mais si des clôtures sont réalisées, elles devront être choisies dans les modèles décrits et noyés visuellement dans de la végétation.

La hauteur maximum des clôtures en limite est de 1,60 mètre. Un sous-bassement de hauteur 7cm est autorisé, il comportera un passage pour la petite faune.

La clôture sera composée de grillage simple torsion vert, avec une haie végétale, ou d'une haie simple avec barrière bois.

Les portails seront en bois ou métallique (aluminium ou acier) ; le PVC n'est pas autorisé. Les piliers pourront être en béton.

Chaque fois qu'un grillage est posé, une haie est plantée sur le même linéaire (cf. croquis ci-contre).



Article 4 – ENERGIE ET TRAITEMENT DE L'EAU

Les logements seront conçus en étudiant l'orientation pour limiter la consommation énergétique de chaque foyer.

La conception favorisera les ouvertures au sud pour optimiser les apports solaires.

L'isolation et l'inertie thermique, en particuliers, seront étudiées.

Pour le chauffage et la production d'eau chaude, le solaire est préconisé mais des apports d'autres énergies renouvelable (bois, géothermie, aérothermique) sont souhaitables.

Le pétitionnaire doit prévoir obligatoirement une solution renouvelable partielle au choix.

La production d'électricité par cellules photovoltaïques est préconisée sur les toits ou les toits-terrasses, surtout en autoconsommation.

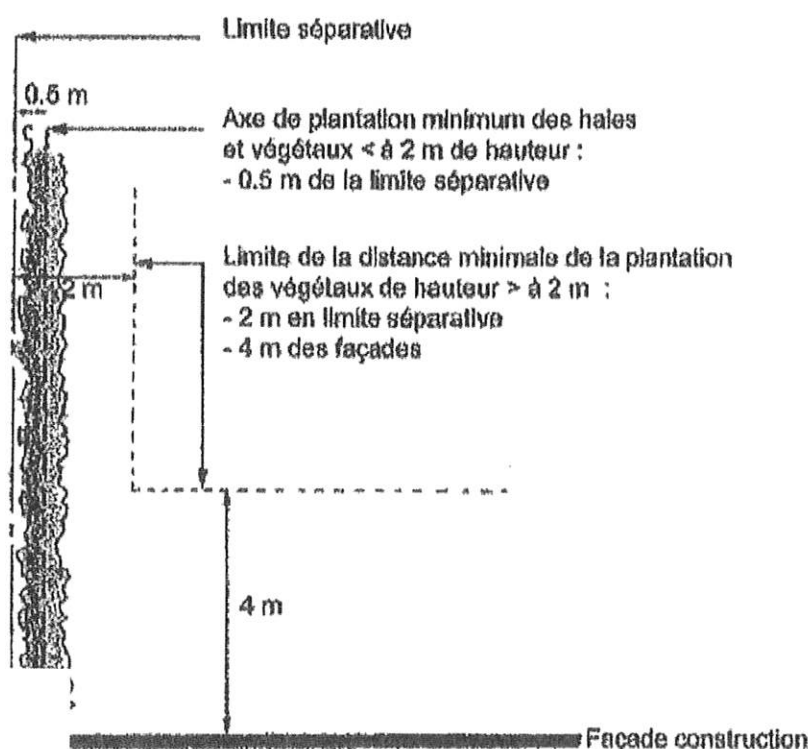
Les déchets verts seront traités par composteur ou amenés en déchetterie.

Article 5 – ESPACE JARDIN/PLANTATIONS – ABRI DE JARDIN - PISCINE

Dans l'espace privatif jardin, il est demandé de prévoir de la prairie et quelques arbres régionaux (de préférence fruitiers).

Les haies mono-espèces sont interdites. Les haies seront champêtres ou taillée en arbustes variés de préférence florifère selon descriptif et essences ci-dessous.

Les lots 35 à 41 ont l'obligation de planter une haie champêtre côté rue des cours.



**Principe d'une
haie champêtre
libre**

Principe d'une haie taillée

préconisation plantation
en quinconce tout les 1m

préconisation plantation
tout les 0.75 m

distance préconisée
de l'axe de plantation 0.80

0.5 distance minimale de l'axe de plantation

Palette indicative des essences :

Arbustes pour haie taillée en limite séparative de 1 à 3 mètres.

L'aspect visuel de ce type de haie sera moins champêtre. Elles pourront être de forme libre ou taillée sans pour autant ne pas dépasser 1,80 m de hauteur.

PERSISTANT

Abélia : ABELIA grandiflora
Buis commun : BUXUS sempervirens
Cotoneaster : COTONEASTER lacteus
Osmanthe : OSMANTHUS burkwoodii
Mahonie : MAHONIA aquifolium
Laurier tin : Viburnum tinus
Fusain du japon : EUONYMUS japonica LONICERA nitida
Laurier du Portugal : PRUNUS lusitanica
Pittosporum : PITTOSPORUM tobira
Eleagnus : ELAEAGNUS ebbingei
Troène : LIGUSTRUM vulgare atrovirens

CADUC :

Arbres aux papillons : Buddleia davidii
Corète du japon : KERRIA japonica Fortsythia
Groseiller : RIBES alpinum
Symphorine : SYMPHORICARPOS albus
Seringat des jardins : PHILADELPHUS coronarius

Arbustes champêtres pour haie en limite séparative de 1 à 3 mètres

Les arbustes ci-dessus ont un caractère champêtre très marqué, les haies pourront être laissées en port libre sans pour autant dépasser 1,80 m de hauteur.

CADUC :

Baguenaudier : COLUTEA arborescens
Cornouiller blanc : CORNUS alba
Cornouiller sanguin : CORNUS sanguinea
Fusain d'Europe : EUONYMUS europaeus
Noisetier : CORYLLUS avellana
Prunellier : Prunus spinosa
Rosier rugueux : ROSA rugosa
Troène vulgare : LIGUSTRUM vulgare

MARCESCENT :

Charmille : CARPINUS betulus

BERUGES
PA 86024 18 X0001 M02
1766055058194 PA10
Date de dépôt : 18/12/2025 -
Date de dossier complet

Les abris de jardin seront en bois ou métallique.

Les éventuelles piscines seront de petites tailles (inférieures à 15m²) avec des matériaux naturels en margelle et terrasses (bois, pierre).

Article 6 – DECHETS DE CHANTIER

Les déchets de chantier ne seront ni incinérés sur place, ni enfouis dans le sol.

La totalité de ces déchets doivent être triés. Les matériaux inertes, type brique ou tuiles terre cuite, peuvent être réemployés en remblai après concassage.

Les matériaux non ré-employables seront amenés en déchetterie (plâtre, tuyaux, fils, cartons, sacs, métaux, gaines,.....).

