

*Vu pour être annexé
au PAMOD du 22 juin 2025*



[Signature]
Le Maire Bruno LÉGER

LA RUE SAINT PIERRE

Route de Cailly

LE CLOS DU VERGER

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Le présent règlement complète et précise les règles d'urbanisme en vigueur sur la zone 1 AU du PLU de la Commune de LA RUE SAINT PIERRE et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de ce secteur 1AU.

La durée de validité de ce règlement de lotissement est de 10 ans à partir de l'obtention du permis d'aménager (PA)

Le projet comporte 34 lots (numérotés de 1 à 31 plus les lots 33 et 34) destinés à la construction de logements individuels, le lot 32 est destiné à la réalisation d'un programme un peu plus dense de 8 logements locatifs sous forme de petites maisons mitoyennes et comprenant majoritairement des logements de type 2 et 3.

A l'intérieur de l'opération il est fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, ce qui a pour conséquence que les règles de l'article 1 AU 7 du PLU de distance des constructions à respecter avec les limites séparatives ne s'appliquent que sur le périmètre de l'opération, et pas à l'intérieur, entre lots, où une autre règle définie dans le présent règlement de lotissement s'applique.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol :

En complément des règles en vigueur :

- Il est interdit de construire plus d'un logement par parcelle, sauf pour le lot 32 destiné à la construction de plusieurs logements.
- L'exercice des professions libérales ou de services ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises, est autorisé dans les constructions utilisées pour l'habitation et/ou l'exercice de telles professions. Seules les enseignes discrètes et intégrées à la construction ou à la clôture affichant l'activité exercée sont permises, à l'exclusion de tout signe publicitaire quel que soit sa forme. Le stationnement nécessaire à cette activité devra être assuré obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.
- Il est interdit de construire des sous-sols dédiés au stationnement des voitures. Le sous-sol reste possible mais en usage de cave, sans rampe d'accès extérieur.
- Le regroupement de deux lots ou plus en vue de construire est autorisé. Dans ce cas, il sera considéré comme un seul lot, destiné à recevoir un logement, ou le nombre de logements correspondant au nombre de lots regroupés. Les règles d'implantation seront alors celles qui s'appliquent sur les limites périmétriques du lot ainsi constitué et non sur chacun des lots.
- Annexes à la construction principale : le total des annexes non jointives à la construction principale (garage, abri de jardin, piscine couverte,...) est limité à 3 unités.

Article 2 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

En complément des règles en vigueur

- Il sera réalisé à la charge des acquéreurs dans l'emprise de chaque parcelle une entrée privative de 5 m de profondeur et 5 m de largeur. Cette plateforme constituera le seul accès possible à la parcelle depuis la voie interne du lotissement et elle devra rester non close depuis l'espace public, à l'exception du lot 32 pour lequel d'autres dispositifs pourront être mis en œuvre.
- L'emplacement de ces plateformes d'entrées est précisé sur le règlement graphique, document PA 10.2.

- Sauf en cas de difficulté topographique, la pente des plateformes d'entrées privatives sera réglée pour un écoulement des eaux sur le domaine privé.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics :

En complément des règles en vigueur :

- Assainissement /eaux usées :

L'aménageur réalisera une boîte de branchement EU/EV

Chaque acquéreur devra vérifier la cote altimétrique du rejet.

- Eaux pluviales : Se reporter à la note du bureau d'étude Ecotone

Pour les lots 1 à 31 et 33 à 34

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle pour une pluie décennale. Une étude hydraulique est annexée au dossier de permis d'aménager et sera transmise à chaque acquéreur. Le pétitionnaire joindra à sa demande de permis de construire la note de calcul et le dimensionnement des ouvrages. Ces dispositifs de stockage privatifs disposeront d'un trop plein pour que les eaux excédentaires rejoignent le collecteur de la voirie ou les espaces verts.

Pour le lot 32

Rejet des eaux pluviales de la parcelle dans le branchement en limite de parcelle (pas de gestion individuelle des eaux pluviales).

L'usage de récupérateurs d'eau de pluie est autorisé et même encouragé, cependant ces récupérateurs feront l'objet d'un soin particulier quant à leur intégration et ils ne devront pas être directement visibles depuis les voies publiques et privées. L'habillage en éléments de bois à claire-voie est une solution pour les rendre moins visibles

Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou futures :

En complément des règles en vigueur :

- Les constructions seront implantées en tenant compte du règlement graphique, document PA 10.2, qui précise les zones d'implantation.
- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, sauf pour le lot 32 pour lequel l'implantation à l'alignement est également possible.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En complément des règles en vigueur :

- Les constructions seront implantées en tenant compte du règlement graphique, document PA 10.2.
- Sur le périmètre de l'opération, les constructions devront être implantées :

- avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3,00m.
- A l'intérieur de l'opération par rapport aux limites nouvellement créées, les constructions peuvent être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit avec un recul minimum de 2,50m

Pour le lot 32 destiné à un programme plus dense ce recul minimum n'est pas exigé dans la mesure d'une cohérence globale de la volumétrie et d'une maîtrise des vues directes entre voisins.

- Les abris de jardin s'implanteront en arrière de la parcelle depuis la rue et pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives à l'exclusion des limites de fond de parcelle qui définissent le pourtour du lotissement où la distance minimum restera à 3 mètres. (comme indiqué dans le document PA 10.2 règlement graphique).

Article 6 – Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faitage et 5,50 mètres à l'égout. Soit R+1+C maximum
- Pour le lot 32, la hauteur des constructions est limitée à 6m à l'égout au à l'acrotère et à 9m au faitage soit une hauteur maximal exprimée en niveau R+1+C.
- Les parties en toiture-terrasse ne dépasseront pas 3,50 mètres à l'acrotère.
- Les équipements techniques de superstructures (conduits de ventilation, souche de cheminée) ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond.
- La hauteur maximale des annexes à l'habitation est limitée à 4 mètres au faitage, 2,70 m à l'égout et 3,20m à l'acrotère.
- Dans le cadre d'une recherche affirmée d'architecture contemporaine et intégrée, d'autres dispositions de toiture et de matériaux de couverture pourront être envisagés, permettant également des toitures terrasses partielles à R+1. Dans ce cas précis la hauteur de l'acrotère restera en dessous de 6 mètres et l'emprise de l'étage en toiture terrasse n'excèdera pas 40% de l'emprise totale au sol de la construction.

Article 7 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En complément des règles en vigueur, les constructions devront respecter les préconisations suivantes:

Les sous-sols sont interdits pour le stationnement des véhicules, la cave est acceptée.

Les constructions devront être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

La cote du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 50 cm au-dessus du terrain naturel au droit de la façade.

- 7.1 Toitures :

Les toitures seront à versants avec des pentes comprises entre 40° et 45 ° (par rapport à l'horizontale).

Le sens de faitage principal de chaque construction doit se conformer au règlement graphique, document PA 10.a.

Les couvertures seront en ardoises ou en tuiles de terre cuite. Les tuiles béton sont interdites. Le zinc de teinte sombre est autorisé.

Le coloris des tuiles de terre cuite seront de teinte rouge / rouge-brun nuancé, ou noire.

D'autres matériaux comme le vitrage, le bac métallique de teinte foncé, le bois, sont permis pour les petites extensions de type vérandas, pergolas, et les abris de jardin.

Les toitures terrasses ne sont permises qu'à rez-de-chaussée dans la mesure où elles s'intègrent bien et que leurs emprises ne dépassent pas 40 % de l'emprise totale de la construction.

Les toitures mono-pentes ne sont autorisées que dans les cas suivants et pourront avoir une pente inférieure à 40 ° :

- Pour les annexes implantées en limite séparative
- Pour les volumes jointifs à la construction principale (type appentis) dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement au volume principal.

Les lucarnes seront préférées aux châssis de toit, ces derniers étant limités à 2 unités maximum par versant de toiture. Les châssis de toit seront composés avec les éléments de la façade, intégrés à la toiture sans saillies par rapport au plan de la couverture, et seront de formats verticaux. (Hauteur supérieure à la largeur).

Il est demandé des débords de toit d'au moins 30 cm, sauf en limite séparative privative et dans le cas d'un parti architectural affirmé jouant par exemple sur une continuité de matériaux toiture / façade, ou dans le cas de verrière ou partie de verrière.

Pour les annexes, le débord de toit est de 20 cm, sauf en cas de disposition architecturale particulière ou en cas d'implantation en limite séparative.

Dans le cadre d'une recherche affirmée d'architecture contemporaine et intégrée, d'autres dispositions de toiture et de matériaux de couverture pourront être envisagés, permettant également des toitures terrasses partielles à R+1. Dans ce cas précis l'emprise de l'étage en toiture terrasse n'excèdera pas 40% de l'emprise totale au sol de la construction.

- 7.2 Façades et menuiseries :

Les constructions en ossature bois avec des parements en bois sont autorisées et même encouragées.

Le coloris de clin devra être soit de la teinte naturelle du bois (teinte qui grisera inévitablement avec le temps), soit de teinte : gris, gris-beige, gris-bleuté, gris-brun, gris-vert, ou noir.

Le clin en PVC est interdit.

La brique en parement est également encouragée pour l'animation de tout ou parties de façade. Cette brique sera exclusivement de format 5.5/11/22 et choisie soit dans les tons traditionnels de la brique, c'est-à-dire rouge à rouge brun, ou soit de teintes gris, gris-beige, brun, ou noir.

Les enduits de maçonnerie resteront dans la teinte des sables, beiges, gris-beiges, grès, avec la possibilité de différentes teintes de terre et d'ocre (ocre-brun, ocre-jaune,...). Les tonalités très claires ou très vives sont exclues, sauf pour éventuellement souligner des éléments architecturaux spécifiques et limités (porches, poteaux, parties en creux ou en saillie,...)

Les matériaux de parement de type pierre, ne seront acceptés en façade que dans la mesure où ils font référence à des matériaux traditionnels locaux (Pierre calcaire, silex,...).

Lorsque le garage est dans la continuité de la façade, la hauteur de la porte de garage sera réglée sur les linteaux des autres percements de la façade.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

La pointe des pignons devra être traitée avec un essentage, un bardage de clins, ou une couleur plus sombre que la partie basse.

Sauf dans le cas d'une recherche architecturale spécifique sur les percements et les ouvertures, le nombre de formats différents d'ouverture sera limité à 3 par façade, en dehors de la porte de garage.

- 7.3 Dispositifs de production d'énergie :

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, sont autorisés et encouragés dès lors qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale du projet.

Les châssis des capteurs solaires doivent être regroupés et de teinte sombre et mate, avec un traitement antireflet, et intégrés dans le plan de toiture.

- 7.4 Antennes, pompes à chaleur, climatisation, ... :

Les antennes et autres équipements techniques (exemples: pompes à chaleur, climatisation, ...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et doivent être le moins visible possible. Un caisson ou un petit enclos de bois à claire-voie devra être mise en œuvre autour des échangeurs de PAC lorsque ceux-ci pourront être vus depuis l'espace public.

Une attention particulière sera portée aux nuisances acoustiques générées par les modules extérieurs des pompes à chaleur ou par les climatiseurs. On veillera à éloigner au maximum ces dispositifs techniques des baies des constructions voisines, ou à les encoffrer. L'émission sonore de ces appareils doivent rester en dessous de 40 dB.

- 7.5 Abris de jardin :

Les abris de jardin ne dépasseront pas 9 m² d'emprise au sol, et le niveau supérieur du faitage ne pourra excéder 3,50 m par rapport au sol, et 2,50 m à l'égout.

Les abris de jardin devront être implantés en arrière de la construction principale depuis la rue. (voir l'article 5 sur l'implantation des abris de jardin)

Ils devront s'harmoniser autant que possible avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures).

S'ils ne reprennent pas les codes constructifs de la maison, seuls les abris de jardin d'aspect bois sont autorisés, à l'exclusion des abris métalliques ou en PVC.

Les toitures devront être de teinte noire, en mono ou bi-pente.

L'implantation d'un abri de jardin est soumise à une «déclaration préalable» et doit faire l'objet d'un dépôt de dossier en mairie.

En aucun cas, le cumul des abris de jardin sur la parcelle, ne dépassera une emprise au sol totale de 15 m²

- 7.6 Clôtures :

Les clôtures sur emprises publiques / rues, cheminements et espaces verts :

Les clôtures donnant sur l'espace public sont obligatoires et doivent être intégrées au dossier de permis de construire.

Les clôtures sont exclusivement constituées d'une haie, éventuellement doublée d'une clôture grillagée implantée à **80 cm à l'intérieur de la limite** de l'emprise privée. Cette clôture grillagée sera à mailles ou à treillis, de teinte verte ou grise à l'exclusion de toutes autres couleurs.

Les haies seront composées d'au moins 3 végétaux choisis parmi les essences suivantes : aubépine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, photinia, bourdaine, noisetier, houx, if, prunellier, viorne obier, viorne lantane, elaeagnus,... (Voir liste en annexe).

Pour des raisons d'homogénéité dans la palette végétale souhaitée, le **fusain d'Europe** devra représenter 50 % des plans mis en œuvre pour réaliser les **haies sur rues**.

Les thuyas et les lauriers palme sont interdits.

L'usage des plaques moulées en béton est interdit.

La hauteur des clôtures et des haies n'excèdera pas 1,60 m.

Les brise-vues, s'il y en a, seront exclusivement en brande de bruyère. (Hauteur maxi : 1,60 m)

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune (pas de soubassement plein).

Les clôtures séparatives :

Les clôtures séparatives entre parcelles ne sont pas obligatoires, cependant, s'il elles sont prévues, elles feront l'objet d'une demande intégrée au dossier de permis de construire.

Elles seront constituées d'un grillage (ou treillis) de couleur verte ou grise, doublé ou non d'une haie. La plantation d'une haie mitoyenne est également possible.

Cette haie comprendra au moins 3 essences de végétaux choisies dans la liste des végétaux de l'annexe.

La hauteur des clôtures et des haies n'excèdera pas 1,60 m.

Les brise-vues, s'il y en a, seront en brande de bruyère ou en matériau naturel à l'exclusion de tout élément en matière plastique (lame de PVC, toile et voile interdites).

L'usage des plaques moulées en béton est interdit.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

Portillons et portails : s'il y en a, ils seront de forme simple et droite, en bois ou en métal, ajouré, de couleur foncée, et respectant le gabarit de la clôture. (Formes cintrées ou en « chapeau de gendarme » exclues)

Le portail sera obligatoirement situé à 5 m en retrait du domaine public, au fond de la plateforme d'entrée 5 x 5. Il ne pourra être posé de portail que si la construction est située à une distance permettant le stationnement d'au moins une voiture entre le portail et cette construction. (soit 5 m au moins)

- 7.7 La plateforme d'accès 5 m x 5 m : Elle concerne les lots 1 à 31 et 33 à 34 et elle sera réalisée par l'acquéreur sur l'espace privatif mais elle doit rester ouverte sur l'espace public. Elle est en béton clair balayé ou désactivé, ou tout autre matériau qualitatif.

Pour le lot 32 destiné à une opération d'ensemble, les plateformes peuvent prendre les dimensions suivantes : 5 m de profondeur, et 3,40 m de largeur.

- 7.8 Piscine : les piscines sont considérées comme des annexes et entrent dans l'emprise au sol des constructions.

Article 8 – Stationnement :

En complément des règles en vigueur, il est demandé aux acquéreurs des lots 1 à 31 et 33 à 34 d'aménager au moins 1 place de stationnement dans la parcelle, en plus des deux places de stationnement possibles sur la plateforme d'entrée.

Pour le lot 32 destiné à une opération d'ensemble, il est demandé au moins 1 place de stationnement par logement

Le stationnement des deux-roues non motorisés doit être intégré à la construction principale ou dans une annexe, à raison d'au moins 2 places à partir d'un logement de type 3. (1,50 m²/place)

Article 9 – Plantations et espaces verts :

Les espaces verts de pleine terre représenteront au **minimum 50 %** de la superficie de chaque parcelle, à l'exception du lot 32 destiné à une opération d'ensemble pour lesquels les espaces verts de pleine terre pourront représenter un minimum de 30 % (nota : les toitures terrasses végétalisées sont comptabilisées en espaces non bâtis perméable).

Afin de limiter l'imperméabilisation des divers accès, cheminements ou terrasses dans la parcelle, il est conseillé de recourir à des matériaux perméables comme le gravillon, le stabilisé, le pavé non jointif, et les lames de bois pour les terrasses.

Les plantations se feront sur la base d'au moins 1 arbre et 3 arbustes pour 200 m² de jardin. Pour les essences de ces plantations se référer à la liste en annexe.

Aucun débord de végétation privée ne devra empiéter sur le domaine public. Il appartient au propriétaire ou à l'occupant de la parcelle d'entretenir correctement et régulièrement les haies.

Article 15 TABLEAU DE RÉPARTITION DES LOTSSurface de l'opération : 26383 m²Surface de plancher retenue : 9350 m²Surface d'emprise au sol retenu : 7400 m²

Lot n°	Désignation	Surface parcelle (m ²)	Emprise au sol attachée à chaque lot (m ²)	Surface de plancher attachée à chaque lot (m ²)	Observation
1	Lot à bâtir	794	200	250	
2	Lot à bâtir	700	200	250	
3	Lot à bâtir	566	200	250	
4	Lot à bâtir	500	200	250	
5	Lot à bâtir	500	200	250	
6	Lot à bâtir	630	200	250	
7	Lot à bâtir	771	200	250	
8	Lot à bâtir	559	200	250	
9	Lot à bâtir	461	200	250	
10	Lot à bâtir	499	200	250	
11	Lot à bâtir	500	200	250	
12	Lot à bâtir	583	200	250	2
13	Lot à bâtir	548	200	250	2
14	Lot à bâtir	583	200	250	2
15	Lot à bâtir	691	200	250	2
16	Lot à bâtir	624	200	250	2
17	Lot à bâtir	617	200	250	2
18	Lot à bâtir	543	200	250	2
19	Lot à bâtir	500	200	250	2
20	Lot à bâtir	452	200	250	2
21	Lot à bâtir	503	200	250	
22	Lot à bâtir	529	200	250	
23	Lot à bâtir	620	200	250	
24	Lot à bâtir	826	200	250	
25	Lot à bâtir	557	200	250	
26	Lot à bâtir	430	200	250	
27	Lot à bâtir	430	200	250	
28	Lot à bâtir	608	200	250	
29	Lot à bâtir	565	200	250	
30	Lot à bâtir	430	200	250	
31	Lot à bâtir	431	200	250	
32	Lot à bâtir	1 599	800	1 200	
33	Lot à bâtir	520	200	200	1
34	Lot à bâtir	551	200	200	
35	V.E.C.	5 761	0	0	
36	V.E.C.	402	0	0	
		26 383	7 400	9 350	

V.E.C. : Voirie-Espaces communs

1 Servitude de maintien et d'entretien d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales

2 Servitude de maintien et d'entretien d'une haie d'essences locale

ANNEXE - Liste des végétaux

ARBRES

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| - Aubépine | <i>Crataegus monogyna</i> |
| - Aulne glutineux | <i>Alnus glutinosa</i> |
| - Bouleau verruqueux | <i>Betula pendula</i> |
| - Bouleau blanc | <i>Betula alba</i> |
| - Charme | <i>Carpinus betulus</i> |
| - Chêne pédonculé | <i>Quercus robur</i> |
| - Chêne rouvre | <i>Quercus petraea</i> |
| - Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> |
| - If commun | <i>Taxus baccata</i> |
| - Pommier sauvage | <i>Malus sylvestris</i> |
| - Néflier | <i>Mespilus germanica</i> |
| - Merisier | <i>Prunus avium</i> |
| - Cerisier de Sainte-Lucie | <i>Prunus mahaleb</i> |
| - Prunellier | <i>Prunus spinosa</i> |
| - Alisier blanc | <i>Sorbus aria</i> |
| - Sorbier des oiseleurs | <i>Sorbus aucuparia</i> |

ARBUSTES (pouvant convenir pour les haies)

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| - Amélanchier | <i>Amelanchier ovalis</i> |
| - Aubépine à deux styles | <i>Crataegus laevigata</i> |
| - Bourdaine | <i>Frangula alnus</i> |
| - Cornouiller mâle | <i>Cornus mas</i> |
| - Cornouiller sanguin | <i>Cornus sanguinea</i> |
| - Eléagnus | <i>elaeagnus ebbingei</i> |
| - Houx | <i>Ilex aquifolium</i> |
| - Noisetier | <i>Corylus avellana</i> |
| - Fusain d'Europe | <i>Euonymus europaeus</i> |
| - If commun | <i>Taxus baccata</i> |
| - Sureau à grappes | <i>sambucus racemosa</i> |
| - Sureau noir | <i>Sambucus nigra</i> |
| - Saule marsault | <i>Salix caprea</i> |
| - Troène commun | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| - Viorne lantane | <i>Viburnum lantana</i> |
| - Viorne obier | <i>Viburnum opulus</i> |