



# AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DE « LA BAUMERIE »

à Châteauneuf-sur-Sarthe - Commune Les Hauts d'Anjou (49)

ANNEXE ILLUSTRÉE DU RÉGLEMENT (PA10)  
CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES  
MARS 2025



## Maîtrise d'ouvrage :



MAIRIE LES HAUTS-D'ANJOU  
14 place Robert Le Fort  
Châteauneuf-sur-Sarthe  
49330 LES HAUTS-D'ANJOU



ALTER PUBLIC  
48 C Boulevard Foch  
BP 80110 -  
49101 ANGERS Cedex 02  
[www.anjouloireterritoire.fr](http://www.anjouloireterritoire.fr)

## Maîtrise d'oeuvre :



RÉSONANCE URBANISME&PAYSAGE  
2 rue Camille Claudel  
49000 ECOUFLANT  
02.41.88.46.95  
[www.resonance-up.fr](http://www.resonance-up.fr)



1. PRÉSENTATION DU PROJET	4
2. BIEN S'IMPLANTER SUR SA PARCELLE	6
3. COMPOSER UN BÂTIMENT HARMONIEUX, EN LIEN AVEC LES CONSTRUCTIONS ET LE PAYSAGE ENVIRONNANT	7
4. AMÉNAGER L'ENTRÉE ET L'ESPACE D'ACCUEIL DE SA PARCELLE	9
5. AMÉNAGER SES EXTÉRIEURS ET FAVORISER SON INTIMITÉ	10
6. PLANTATIONS	17

---

**PRESCRIPTION = CARACTÈRE OBLIGATOIRE**

**RECOMMANDATIONS / CONSEILS  
= NON OBLIGATOIRE**

ILLUSTRATIONS = À TITRE INDICATIF

# QUARTIER DE LA BAUMERIE - Châteauneuf-sur-Sarthe / Les Hauts-d'Anjou (49)

## 1. PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet de la Baumerie prend place sur un site de 0.83 ha s'inscrivant dans l'urbanisation existante du bourg de Châteauneuf-sur-Sarthe. Son projet d'aménagement tient compte des aménités et des contraintes du site, mais aussi du cadre réglementaire, environnemental et technique de l'opération.

### UN NOUVEAU QUARTIER QUI S'IMPLANTE EN HARMONIE AVEC SON VOISINAGE

Ce projet s'inscrit dans un secteur d'habitat à dominante individuelle qui se situe au Nord du bourg de Châteauneuf-sur-Sarthe. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur vise à offrir une quinzaine de nouveaux logements s'inscrivant dans un cadre de vie soucieux de la valorisation de l'environnement naturel et à la préservation des éléments identitaires du site : les perspectives paysagères, l'hydrographie et la trame verte.

Ainsi, ce quartier est ici pensé pour dialoguer au mieux avec le tissu urbain existant. Les ambiances végétales et typologies architecturales prescrites ont pour objectif d'intégrer au mieux la quinzaine de logements ici proposés (dont 12 parcelles à vocation individuelle)

Par ailleurs, la composition du quartier a été conçue pour **proposer des continuités douces qualitatives et sécurisées**. Elles permettent notamment de **favoriser la convergence des parcours vers le coeur de bourg, ses commerces, services et équipements** afin de créer des itinéraires alternatifs par rapport au réseau de voirie.

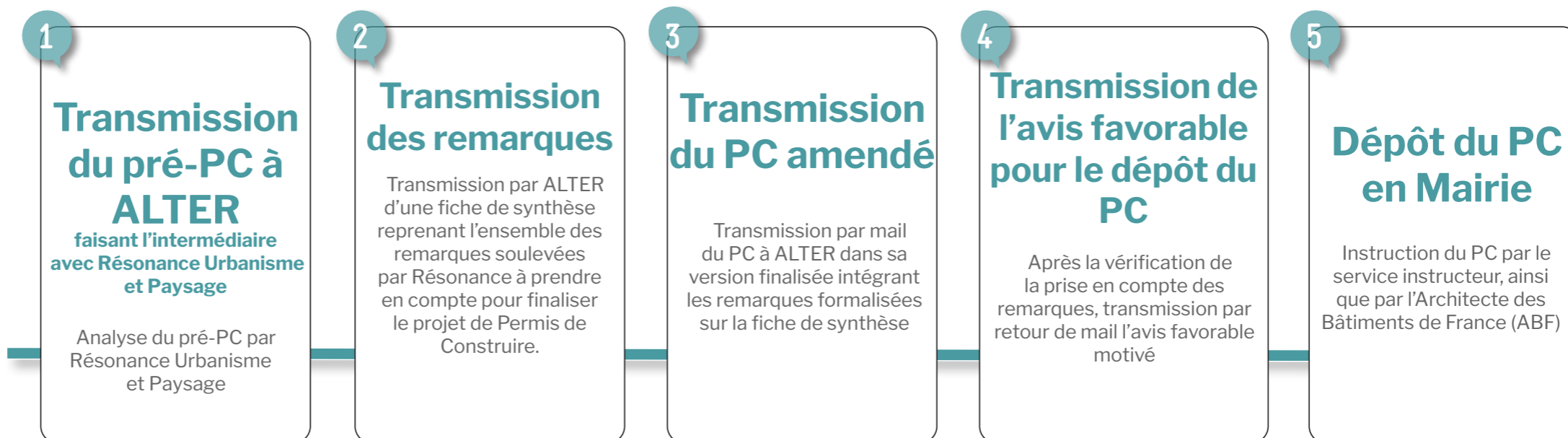


#### L'AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE (ABF)

Le lotissement est situé dans le périmètre délimité des abords du monument historique de l'Eglise Notre-Dame située dans à Châteauneuf-sur-Sarthe. Par conséquent, les permis de construire du lotissement sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et pourra faire l'objet de prescriptions de sa part, voire d'un avis défavorable.

Avant de déposer votre permis de construire, il est possible de transmettre votre projet de construction pour un premier retour de l'ABF, via la plateforme internet de l'UDAP du Maine-et-Loire, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.













### > DÉROULEMENT DE LA DÉMARCHE D'ACCOMPAGNEMENT ET DU SUIVI DE PROJET PERSONNALISÉ






## PLAN DES PRESCRIPTIONS







### PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

-  Emprise de l'enclave privative non close dédiée au stationnement (6.5 m. de large par 6 m. de profondeur)
-  Possibilité d'une 3ème place de stationnement intégrée au bâti (car-port possible)
-  Emprise constructible du volume principal R+Combles surélevés (Hauteur à l'égout > 3.50 m.)
-  Emprise constructible du volume principal RDC (toit à double pente)
-  Emprise constructible facultative du volume secondaire en RDC - toiture monopente
-  Emprise constructible facultative du volume secondaire en RDC - toiture monopente ou toiture terrasse
-  Accroche obligatoire pour le volume principal
-  Implantation obligatoire en mitoyenneté
-  Sens de faitage imposé pour le volume principal de la construction
-  Traitement de façade sur espace public (façade ouverte)
-  Abri de jardin intégré ou accolé au bâti (distance maximale de 3 mètres)
-  Coffret technique (positionnement à titre indicatif susceptible d'évoluer en fonction des contraintes techniques)





### PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

-  **Haie existante à conserver** (ou à reconstituer le cas échéant)  
Possibilité d'une clôture grillagée à installer côté intérieur de la parcelle
-  **Arbre à planter (positionnement indicatif, à préciser dans le PC)**  
(essences selon le règlement)
-  Bande plantée de 0,50 m en limite les places de stationnement

#### Typologie de clôtures à respecter :

-  **Clôture en limite de stationnement :** Haie obligatoire (essences multi-variétales) avec possibilité d'une clôture grillagée (H=1.20m) ou ganivelle (H=1.50m) ou d'une palissade (H=1.60m)
-  **Clôture en mitoyenneté**  
Haie obligatoire (essences multi-variétales) avec possibilité d'une clôture grillagée (H=1.20m) ou ganivelle (H=1.50m) ou palissade (H=1.60m maxi.) ou clôture végétale alternative
-  **Mitoyenneté avec parcelle riveraine (bâti/clôture/haie existante)**  
Haie obligatoire avec possibilité d'une clôture grillagée (H=1.20m) ou ganivelle (H=1.50m) ou palissade (H=1.60m maxi.) selon la nature de l'interface existante
-  **Brise vue Ht : 1.80m et longueur max : 5 m.**  
(positionnement à ajuster selon l'implantation de l'habitation)

#### > Dans le cadre du projet d'ensemble, les linéaires de clôtures suivants sont à charge à l'aménageur :

-  Haie libre (essences multi-variétales) avec clôture grillagée (H=1.20m), implantation en retrait de 75cm selon indication sur plan de prescriptions
-  Clôture ganivelle (H=1.50m) - elles devront être doublées d'une haie (essences multi-variétales) qui sera à charge de l'acquéreur
-  Haie libre (essences multi-variétales) avec clôture ganivelle, implantation en retrait de 75cm selon indication sur plan de prescriptions
-  Palissade ajourée (H=1.60m) avec lames verticales

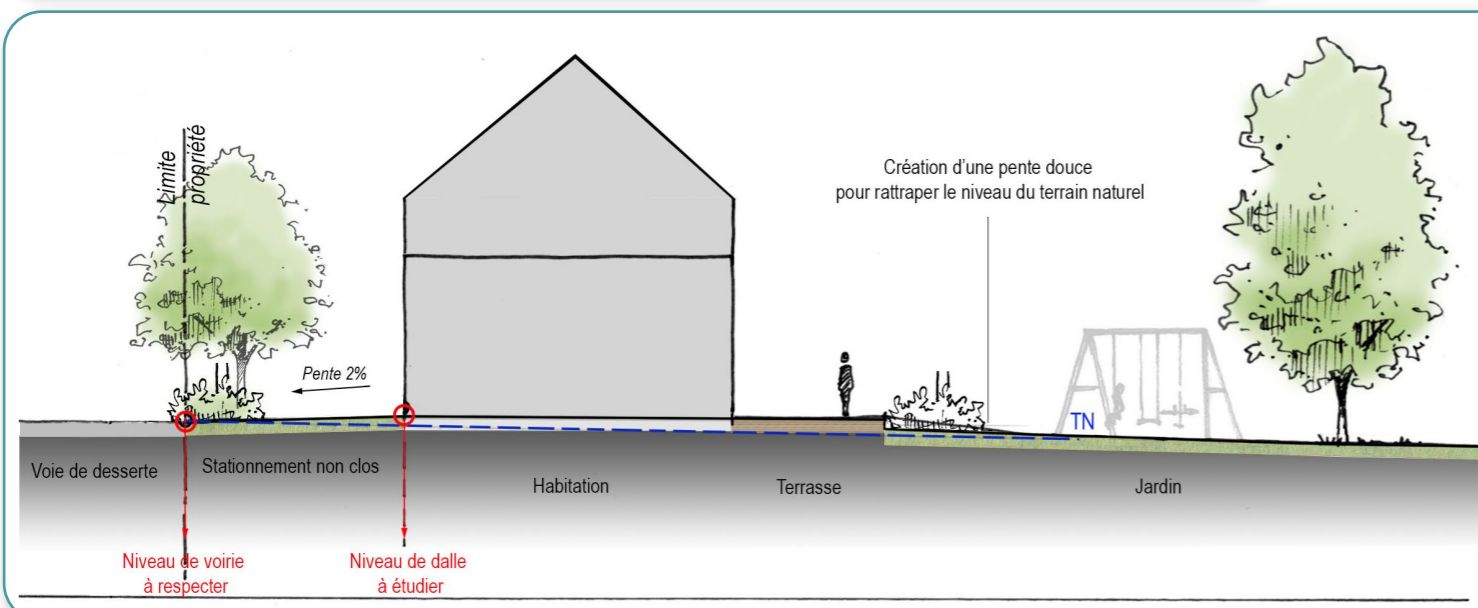
## 2. BIEN S'IMPLANTER SUR SA PARCELLE

### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions s'implanteront obligatoirement à l'intérieur des emprises constructibles définies au plan de prescriptions graphiques :

- 1** **Emprise constructible jusqu'à R+1. Combles aménageables surélevés avec hauteur minimale à l'égout du toit de 3.50 mètres**  
 Volume principal de l'habitation en rez-de-chaussée + 1 étage ou en rez-de-chaussée + combles (R+1+C non autorisé) pouvant intégrer un garage. Les volumes partiels/annexes en RDC sont possibles dans cette emprise.  
 Aussi, les volumes principaux de plain-pied seront tolérés mais devront obligatoirement être réalisés avec des combles aménageables et présenter une hauteur minimale à l'égout du toit de 3.50 mètres afin de garantir l'évolutivité des logements.
- 2** **Emprise constructible en RDC+combles :**  
 Volume principal de l'habitation en rez-de-chaussée + combles. Les volumes de plain-pied seront acceptés.
- Emprise constructible facultative en RDC :**  
 Annexes ou volume secondaire en rez-de-chaussée (garage, annexes ou prolongement de l'habitation).
- Implantation obligatoire en limite latérale**  
*Objectif recherché par la règle:*  
 Optimiser les espaces extérieurs sur la parcelle (éviter les espaces interstitiels), limiter les vis-à-vis entre les logements et améliorer les apports thermiques des bâtiments.
- Accroche obligatoire des volumes principaux**  
*Objectif recherché par la règle :*

  - > Structurer l'espace public par le bâti,
  - > Limiter le recul des habitations et maximiser les jardins à l'arrière des habitations,
  - > Renforcer l'intimisation des jardins entre parcelles limitrophes par des décrochés dans les linéaires de bâti



### POSITIONNEMENT ALTIMÉTRIQUE DU BÂTIMENT ET GESTION DU NIVELLEMENT

- **L'aire de stationnement** doit se raccorder à la côte altimétrique de voirie définie au droit de la parcelle.
- **L'altimétrie de la dalle du garage** devra se raccorder à la côte altimétrique du fond de l'aire de stationnement définie en fonction de sa pente d'accès fixée à 2% maximum, afin de garantir l'accès PMR au logement.
- **Le niveau du terrain** devra naturellement se raccorder aux niveaux des parcelles voisines en limites séparatives de propriété.

En cas de réel dysfonctionnement dans la gestion des dénivelées, il ne pourra être autorisé qu'une surélévation ponctuelle et localisée sous réserve de l'accord du paysagiste et de l'urbaniste du quartier.

### 3. COMPOSER UN BÂTIMENT HARMONIEUX, EN LIEN AVEC LES CONSTRUCTIONS ET LE PAYSAGE ENVIRONNANT

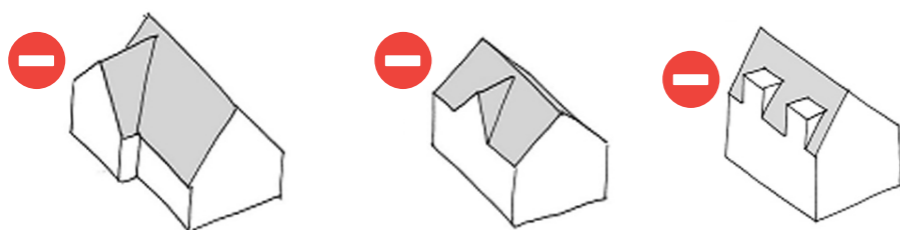
#### VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS / TOITURES

##### Volumétries autorisées pour l'habitat individuel :

combinaisons possibles de volumes RDC et R+1

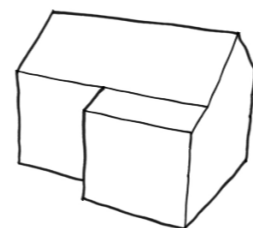
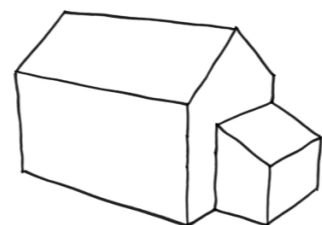
- **Toiture deux pans imposée en volume principal** (avec un sens de faitage imposé sur le plan des prescriptions graphiques),
- Toitures à deux pans : pente minimum 37°, sauf toitures ayant recours à des matériaux de couverture nécessitant de + faibles pentes (zinc, cuivre),
- Toitures monopentes pour volumes secondaires : pente maximum de 15°,
- Possibilité de toiture-terrasse sur des volumes secondaires à condition d'être enchassées entre deux volumes principaux à toits pentus (se référer au plan des prescriptions graphiques pour les lots concernés par cette disposition),
- 2 types de toiture maximum autorisés, à harmoniser en mitoyenneté.

##### Volumétries interdites :

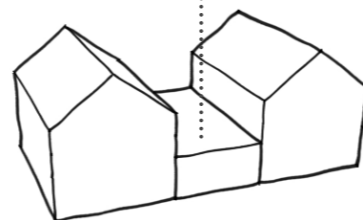


- Toitures à quatre pentes, croupes et autres imbrications de toitures interdites.

#### QUELQUES ILLUSTRATIONS D'IMBRICATION DE GABARITS DIFFÉRENTS



Toiture terrasse autorisée à condition d'être enchassée entre deux volumes principaux à toits pentus.



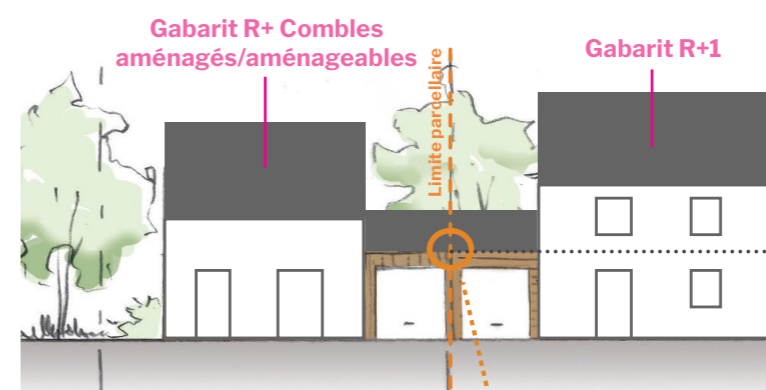
#### LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ENTRE VOLUMES PRINCIPAUX



**Hauteur des volumes R+Combles surélevés**  
entre 3.50m et 6.50m à l'acrotère ou à l'égout du toit

**Alignement obligatoire ou écart de 50cm**  
minimum entre les niveaux d'acrotère/égout

#### LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ENTRE VOLUMES SECONDAIRES



**Hauteur des volumes RDC**  
maximum 3,50m à l'acrotère ou à l'égout du toit

**Alignement obligatoire ou écart de 20cm**  
minimum entre les niveaux d'acrotère

- Les **constructions dans l'emprise RDC** atteindront une hauteur maximum de 3.50m par rapport au terrain naturel (en considérant le TN comme le terrain livré aux acquéreurs par l'aménageur) tandis que les **constructions dans l'emprise R+combles surélevés** seront comprises entre 3.50m et 6.50m à l'égout par rapport au terrain naturel.
- Si 2 volumes sont mitoyens, l'alignement des acrotères sera obligatoire, sinon les constructions respecteront une différence minimum de 50cm entre volumes principaux et 20cm entre volumes secondaires. Le premier projet déposé donnera la cote définitive de référence (à indiquer en mètres NGF sur le dossier de permis de construire).

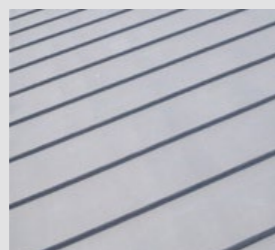
#### INTÉGRATION DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Tout élément technique extérieur à l'architecture des bâtiments (énergie géothermique, parabole, appareil de climatisation...) **devra être soigneusement intégré** ou être pourvu de dispositifs d'habillage permettant de les masquer efficacement afin de ne pas être visible directement depuis l'espace public, tout en limitant les nuisances éventuelles pour les lots voisins.

#### LISTE INDICATIVE DE MATÉRIAUX AUTORISÉS EN TOITURE



ardoise naturelle



zinc (pour les volumes secondaires)



panneaux photovoltaïques (teinte mate) intégrés en toiture



toiture-terrasse végétalisée  
toiture biodiversité pour les volumes secondaires (lots 9,10 et 12)



#### POUR UNE MAISON OPTIMISÉE EN ÉNERGIE...

La **forme cubique** est la forme la plus efficace permettant une meilleure conservation de la chaleur. Contrairement à une forme allongée, une surface nettement moins importante est en contact avec l'air extérieur. En effet, plus cette surface est grande, plus il y a de risque que la perte d'énergie soit importante.

**Penser aux énergies renouvelables**, pour limiter son impact écologique (panneaux solaires, chauffe-eau solaire, pompe à chaleur, géothermie, chauffage au bois etc...).

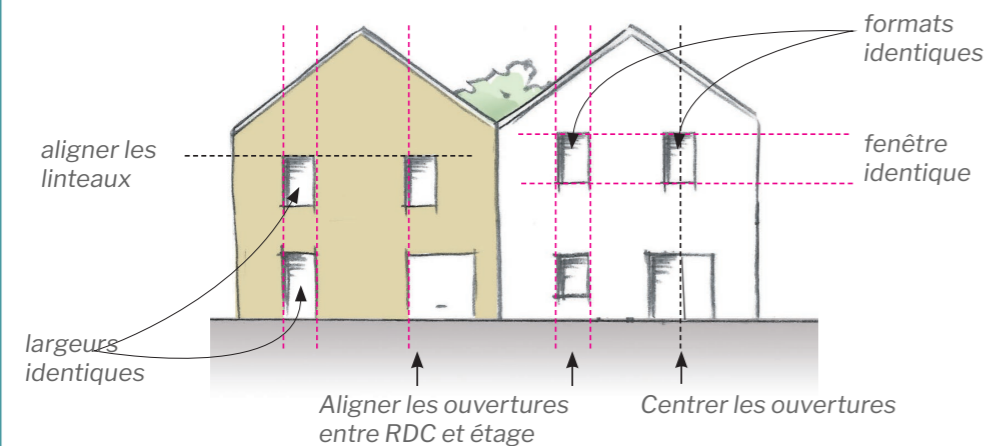
# QUARTIER DE LA BAUMERIE - Châteauneuf-sur-Sarthe / Les Hauts-d'Anjou (49)

EXPRESSION ARCHITECTURALE : SIMPLICITÉ ET SOBRIÉTÉ POUR MIEUX S'INTÉGRER AU PAYSAGE ET À LA SILHOUETTE DU QUARTIER

## COMPOSITION DES FAÇADES

Principe de composition des façades à respecter

**Ouvertures** : ordonnancement et proportions pour une façade harmonieuse :



☰ **Façade latérale sur espace public : une façade à ouvrir et à mettre en valeur**



## DES OUVERTURES ADAPTÉES À L'ORIENTATION DE LA MAISON

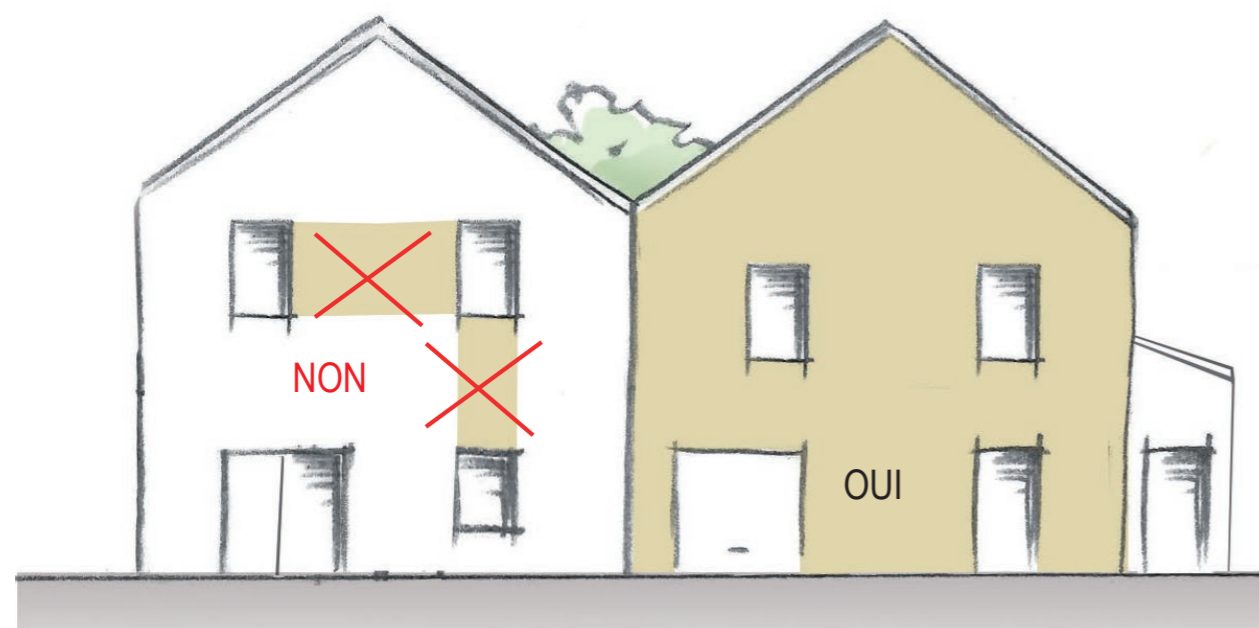
Pour éviter les surchauffes de fin de journée, il est plus judicieux de **limiter les grandes baies vitrées à l'ouest**.

**Les grandes ouvertures non standard seront privilégiées** pour apporter un éclairage naturel maximum et créer une composition dynamique, notamment sur la façade principale.

## TEINTE / COULEURS

Pas d'effet de bandeaux

Différents matériaux  
Teintes : marquer les volumes



- Tout **effet pastiche anachronique** par rapport au contexte local et à l'importance de la construction est interdit.
- Teintes neutres et matériaux locaux à privilégier
- Le blanc pur et l'enduit ciment gris sont interdits
- Les revêtements en **bois exotiques, l'utilisation du PVC en bardage et des imitations de matériaux** (faux bois, fausses pierres) sont **interdits**.
- **Pas d'effet de bandeau de couleur**

## PENSER AU CONFORT D'ÉTÉ !

Une bonne isolation et un choix d'ouverture adapté

Bien concevoir l'«enveloppe» de votre maison permettra également de limiter les besoins en chauffage l'hiver, assurer **une bonne isolation** pérenne dans le temps (murs, combles) et intégrer harmonieusement les dispositifs de protection solaire.



Brise-soleil suspendu à claire-voie



volets type claustra sur rails coulissants



pergola avec plantes grimpantes



Store banne autorisée si non visible depuis l'espace public

## NUANCIER INDICATIF DE COULEUR ET DE MATÉRIAUX DE FAÇADES

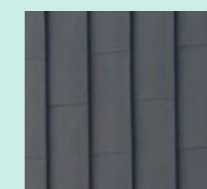
### 2 TEINTES MAXIMUM PAR PROJET

Les teintes des enduits devront se **référer au nuancier départemental du Maine-et-Loire**. En particulier, les teintes grèges (E3, E6, ou E9) seront privilégiées.

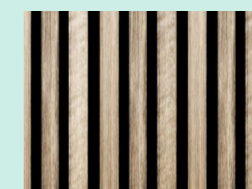
Il sera défini 1 teinte d'enduit distincte et uniforme par corps de bâtiment, avec un maximum de 2 coloris par projet.

Les éventuels bardages métalliques ou bois doivent être posés verticalement (uniquement sur les volumes secondaires), et dans ce cas, ils doivent former l'entièreté du parement de ce volume, sur toutes ses élévations.

### BARDAGES AUTORISÉS SUR LES VOLUMES SECONDAIRES



Le métal



Le bois avec lames verticales

## 4. AMÉNAGER L'ENTRÉE ET L'ESPACE D'ACCUEIL DE SA PARCELLE

A l'exception des lots 6,9, 10, 12 et de l'îlot A, l'accès au lot est unique et couplé aux espaces de stationnement. Cette optimisation de l'espace a pour objectif de **favoriser la création d'une façade sur rue agréable et majoritairement végétale**, tout en limitant l'imperméabilisation de la parcelle.

Un jardin d'agrément accompagne ainsi l'accès. Il qualifie les espaces d'accueil de chaque lot, telle **une invitation à entrer...**

**Pour les lots 6,9, 10, 12 et l'îlot A, l'accès piéton pourra être dissocié de l'accès voiture en positionnant la porte d'entrée du logement directement sur la rue.**

### ENTRÉES DE LOTS / ACCÈS ET STATIONNEMENT

- **Accès obligatoire avec 2 places de stationnement non couvertes, non closes**, sur une enclave privative avec accès direct à la voirie aux dimensions 6.50m (largeur)\*6m(profondeur).
- **Possibilité d'une 3ème place de stationnement intégrée à la construction.**
- Limiter l'imperméabilisation à la parcelle avec des **matériaux obligatoirement perméables**.

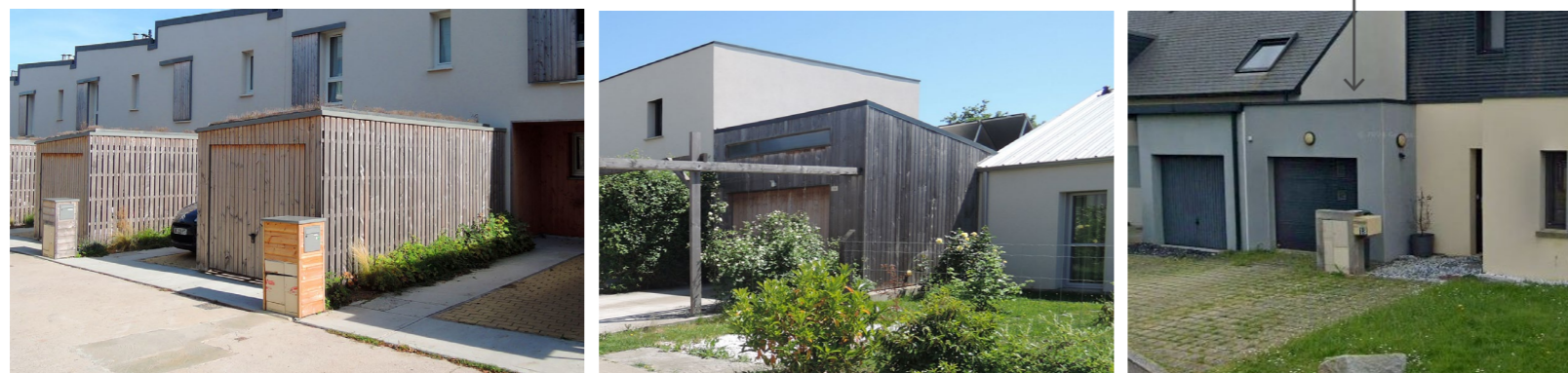
Exemples de matériaux perméables sur les espaces de stationnement



Exemples de traitement des places couvertes : garage, carport et pergola végétalisée



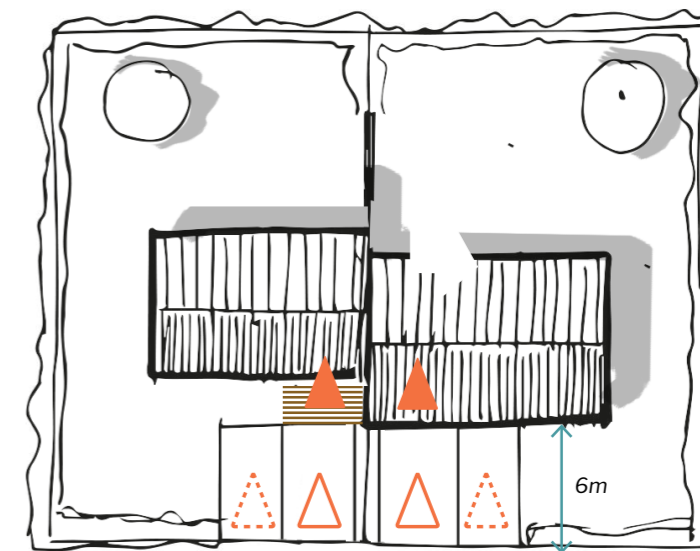
Toiture terrasse uniquement autorisée sur les emprises indiquées sur le plan des prescriptions graphiques



### QUELQUES PETITS CONSEILS...

La troisième place de stationnement n'est pas nécessairement réalisée sous forme de garage : elle pourra être **traitée sous forme de carport (structure légère en bois ou en métal) ou de pergola** intégrant par exemple des végétaux grimpants.

### UN ACCÈS COMMUN AVEC LE STATIONNEMENT



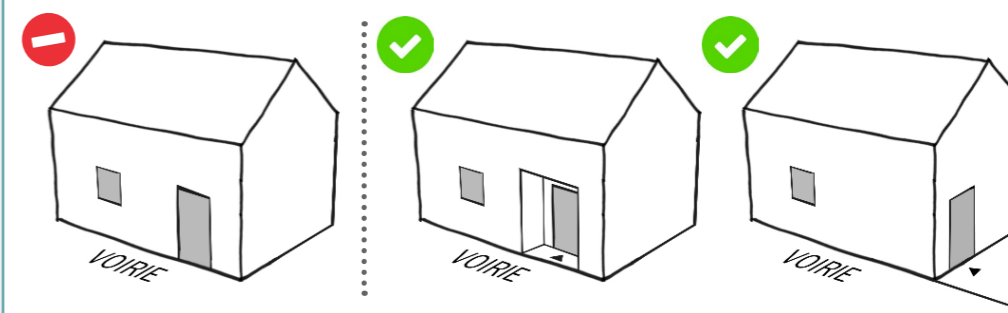
Dispositions applicables pour les terrains à bâtir :

- △ 1ère place de stationnement extérieure (obligatoire) perméable aux dimensions 3,50m\*6m + 1 bande plantée (0,5m\*6m) afin de compenser les éventuelles différences altimétriques entre 2 lots et/ou gérer l'implantation du coffret technique
- △ 2ème place de stationnement extérieure (obligatoire) perméable aux dimensions 2,50m\*6m.
- ▲ **Possibilité** d'une 3ème place de stationnement, intégrée à la construction (garage, carport ou pergola à minima).

### ACCÈS PIÉTON AUX CONSTRUCTIONS IMPLANTÉES EN ALIGNEMENT DE VOIRIE (lots 6,9, 10, 12 et l'îlot A)

Pour des raisons de sécurité, le pas-de-porte d'entrée des habitations n'est pas autorisé directement sur la voirie. Il pourra être positionné :

- soit sous un porche,
- soit sur une façade ne s'ouvrant pas directement sur la voie.



## 5. AMÉNAGER SES EXTÉRIEURS ET FAVORISER SON INTIMITÉ

### INVITER LA NATURE ET DONNER DU SENS À SON JARDIN...

Le projet de quartier vient développer un cœur de vie paysager relié par des chemins paysagers desservant les zones habitées. Cette trame vient composer un vaste corridor naturel maillant l'ensemble du quartier.

Dans la composition de ce vaste corridor, chaque jardin joue un rôle essentiel pour le maintien et l'enrichissement de la biodiversité. Tout en composant un espace agréable à vivre, il peut venir enrichir les milieux présents, permettant ainsi d'offrir de nouveaux refuges à la faune et à la flore. L'aménagement d'un jardin potager, d'une prairie fleurie, d'une haie fruitière ou encore la plantation d'arbres à baies permettront de nourrir les insectes, les oiseaux, les petits mammifères et de les abriter. L'implantation des espaces plantés les plus denses et naturels à proximité des espaces publics permettra, tout en intimisant le jardin et en rafraîchissant l'atmosphère présente, de renforcer les espaces refuges principaux du quartier.

La vie au jardin, complémentaire de la vie intérieure peut également permettre de limiter sa consommation tout en profitant de sa petite production de fruits et légumes locale. Récupération des eaux de pluie, compostage des déchets verts, limitation des revêtements imperméables, réutilisation de matériaux pour aménager son jardin sont autant de gestes simples, favorables à la création d'un jardin bénéfique pour tous.

Un jardin éco responsable, favorable à l'environnement et à la biodiversité

Une gestion écoresponsable de l'eau pour rafraîchir et arroser son jardin

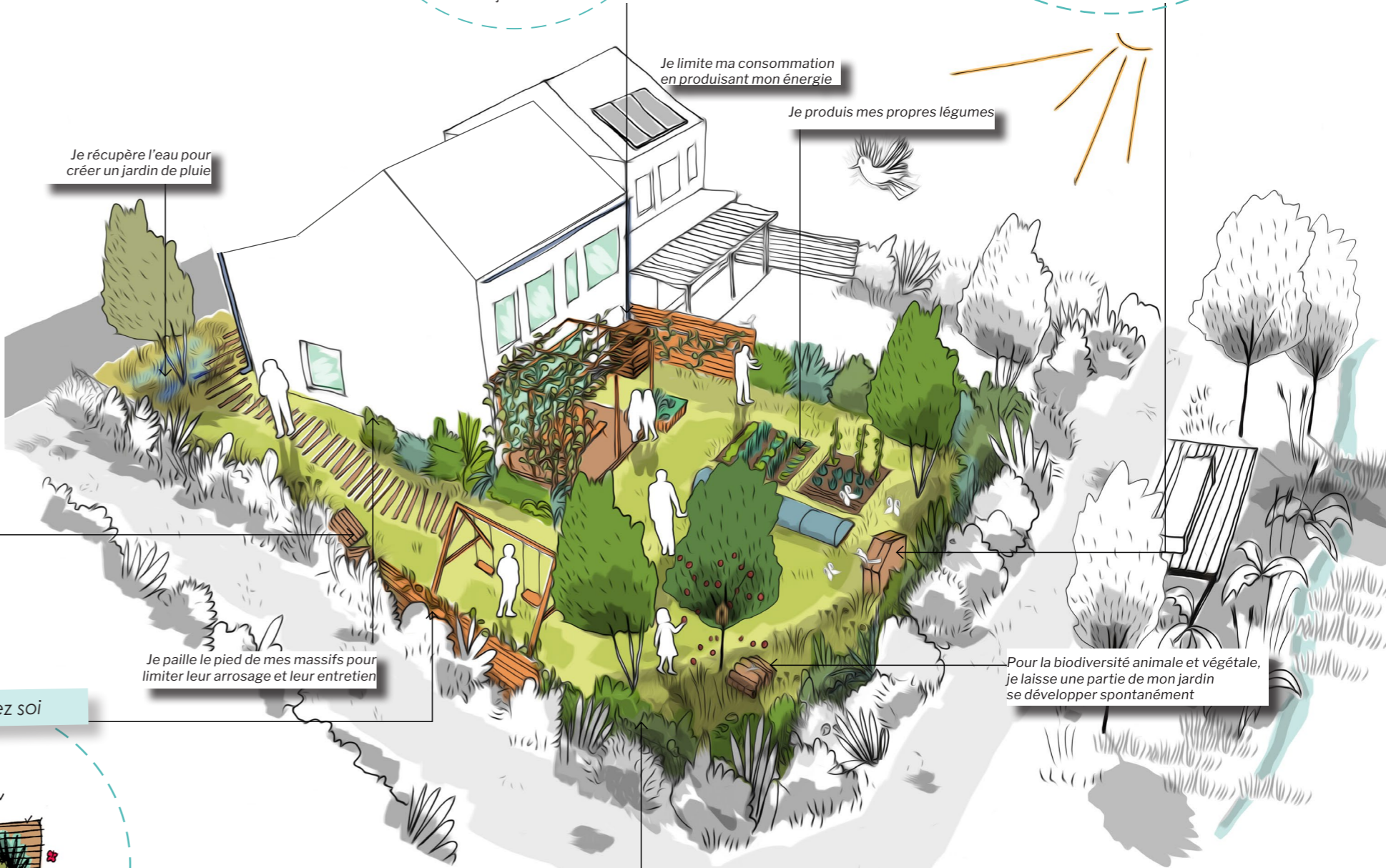
Un jardin favorable à la biodiversité, Une biodiversité bénéfique au jardin...



Je récupère et stock l'eau de pluie pour arroser mon jardin



J'installe nichoir, abreuvoir, mangeoire, cabane à insectes... pour une meilleure croissance de mes plantes et de mon potager



Je récupère l'eau pour créer un jardin de pluie

Je limite ma consommation en produisant mon énergie

Je produis mes propres légumes

Je paille le pied de mes massifs pour limiter leur arrosage et leur entretien

Pour la biodiversité animale et végétale, je laisse une partie de mon jardin se développer spontanément

Pour ma haie je choisis des végétaux locaux et à croissance lente pour limiter la taille et les déchets verts

**Mon jardin écologique**

Le recyclage et la valorisation de mes déchets pour mon potager



Je valorise mes déchets grâce au compostage (épluchures, feuilles, tontes, tailles...)

Etre bien chez soi

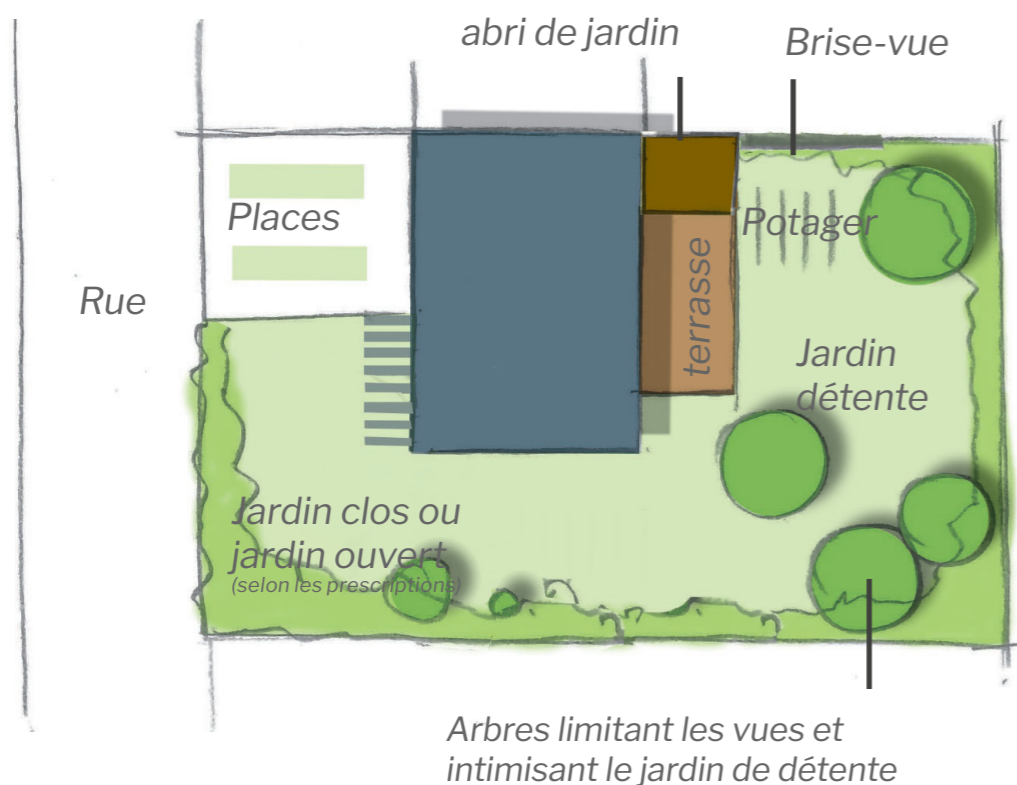


J'intimise mon jardin par un brise-vue en respectant les prescriptions du quartier

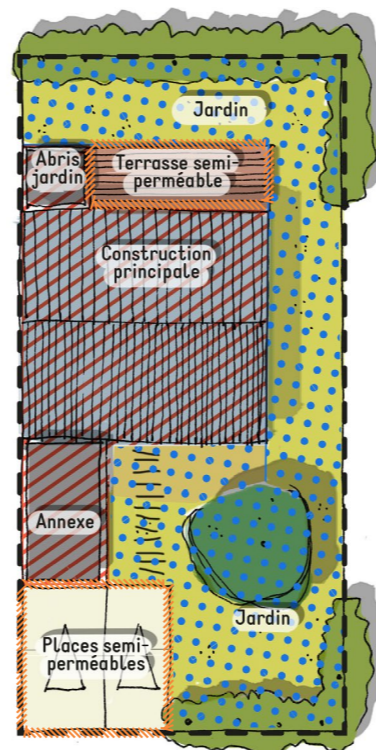
## L'AMÉNAGEMENT DU JARDIN COMME LE PROLONGEMENT EXTÉRIEUR DE LA MAISON

L'aménagement du jardin doit être pensé dans son ensemble et comme un prolongement de la maison. Tout élément du jardin participe à la fois à la composition d'un paysage agréable depuis la maison, tout en offrant confort et fonctionnalité. Un choix d'aménagement adapté au projet individuel permet de limiter les différents vis-à-vis en jeu avec l'espace public ou le voisinage. Une réflexion sur la position des annexes et du végétal (haies, fuseau de plantation d'arbres) permettra d'offrir un espace apaisé et intimisé au mieux.





Schéma de principe d'aménagement d'un jardin



## LIMITER L'IMPERMÉABILISATION À LA PARCELLE



Pour les lots libres de constructeurs, il est attendu une limitation de l'imperméabilisation selon les coefficients suivants :

-  Surfaces imperméables (constructions, annexes, enrobés, terrasse carrelée, piscine...) : **40 % maximum de la parcelle**
-  Surfaces partiellement perméables (pavés joints sable ou enherbés, terrasse sur plots, empièvements...) : **15% maximum de la parcelle**
-  Surfaces complètement perméables (surfaces en herbe, massifs, potagers...) : **45% minimum de la parcelle**
-  Taille de la parcelle

N° de lot	Surface du lot (en m <sup>2</sup> )*	Surface maximale imperméable (en m <sup>2</sup> )	Surface maximale partiellement perméable (en m <sup>2</sup> )	Surface minimale perméable (en m <sup>2</sup> )
		Maxi 40%	Maxi 15%	Mini 45%
1	537	215	81	242
2	451	180	68	203
3	438	175	66	197
4	351	140	53	158
5	356	142	53	160
6	472	189	71	212
7	491	196	74	221
8	389	156	58	175
9	589	236	88	265
10	456	182	68	205
11	385	154	58	173
12	438	175	66	197

\* Surface qui sera déterminée définitivement lors du bornage de la parcelle

# QUARTIER DE LA BAUMERIE - Châteauneuf-sur-Sarthe / Les Hauts-d'Anjou (49)

## LE TRAITEMENT DES LIMITES DES PARCELLES




### DÉLIMITER SANS CLÔTURER

Les clôtures ne sont pas obligatoires sur le quartier. Ainsi, des éléments de mobilier simples, complémentaires aux plantations peuvent être utilisés pour délimiter sans clôturer. En schiste, bois ou métal, ces éléments devront rester sobres, de teinte neutre et de hauteur raisonnable (max 1m) pour s'intégrer au mieux dans le végétal.







Principes d'aménagement complémentaires possibles au plantation pour délimiter l'espace sans clôturer (schiste, bois ou métal) (soumis à validation du paysagiste/urbaniste du quartier avant réalisation)





### PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

-  **Haie existante à conserver** (ou à reconstituer le cas échéant)  
Possibilité d'une clôture grillagée à installer côté intérieur de la parcelle
-  **Arbre à planter** (positionnement indicatif, à préciser dans le PC)  
(essences selon le règlement)
-  Bande plantée de 0,50 m en limite des places de stationnement

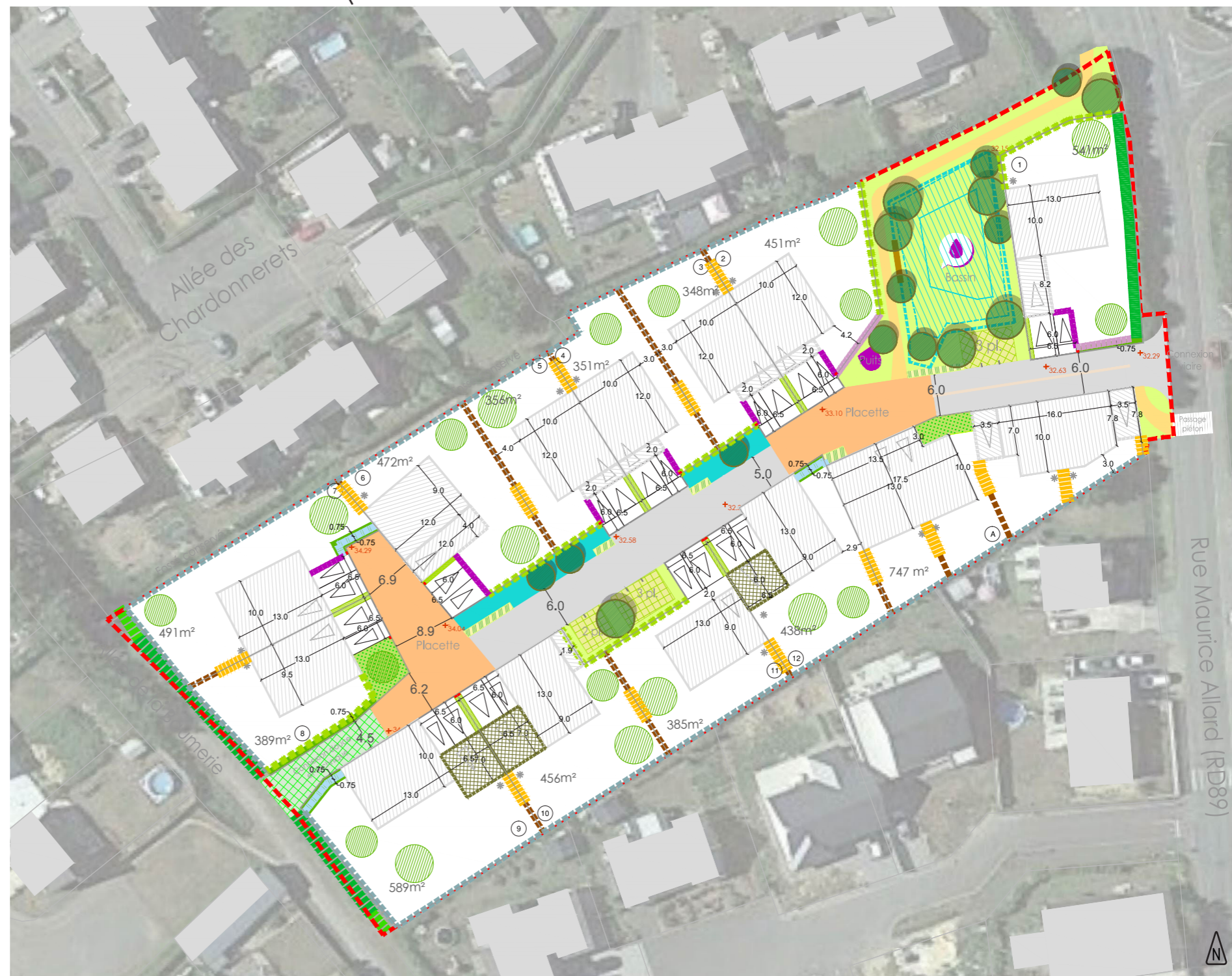
#### Typologie de clôtures à respecter :

-  **Clôture en limite de stationnement : Haie obligatoire** (essences multi-variétales) avec possibilité d'une clôture grillagée (H=1.20m) ou ganivelle (H=1.50m) ou d'une palissade (H=1.60m)
-  **Clôture en mitoyenneté**  
Haie obligatoire (essences multi-variétales) avec possibilité d'une clôture grillagée (H=1.20m) ou ganivelle (H=1.50m) ou palissade (H=1.60m maxi.) ou clôture végétale alternative
-  **Mitoyenneté avec parcelle riveraine (bâti/clôture/haie existante)**  
Haie obligatoire avec possibilité d'une clôture grillagée (H=1.20m) ou ganivelle (H=1.50m) ou palissade (H=1.60m maxi.) selon la nature de l'interface existante
-  **Brise vue Ht : 1.80m et longueur max : 5 m.**  
(positionnement à ajuster selon l'implantation de l'habitation)





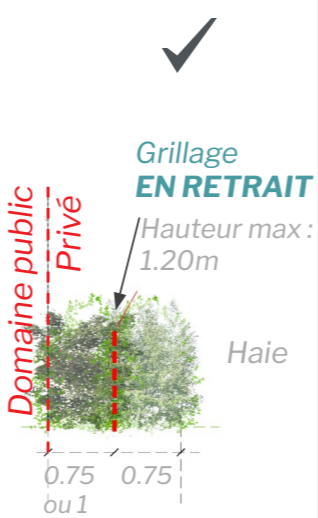
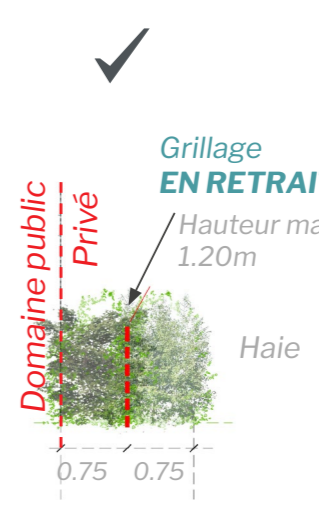
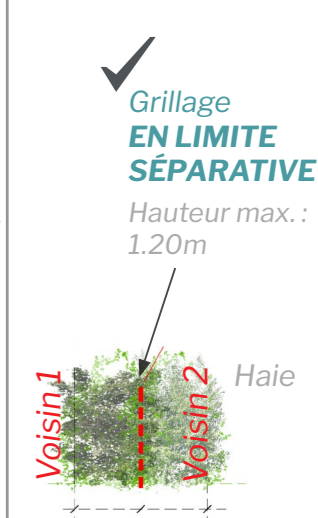
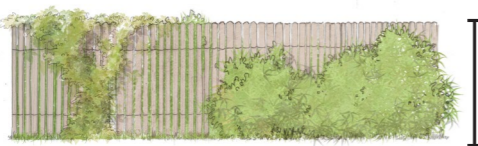


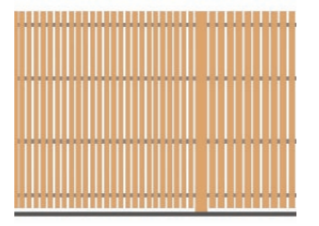


#### Dans le cadre du projet d'ensemble, les linéaires de clôtures suivants sont à charge à l'aménageur

-  Haie libre (essences multi-variétales) avec clôture grillagée (H=1.20m), implantation en retrait de 75cm selon indication sur plan de prescriptions
-  Clôture ganivelle (H=1.50m)
-  Haie libre (essences multi-variétales) avec clôture ganivelle, implantation en retrait de 75cm selon indication sur plan de prescriptions
-  Palissade ajourée (H=1.60m) avec lames verticales

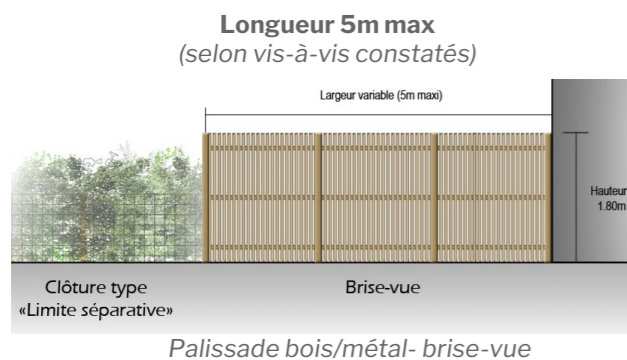
## PLAN DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES



Pour le lot A, le positionnement des linéaires de clôtures sera à ajuster selon le projet de construction et le découpage parcellaire

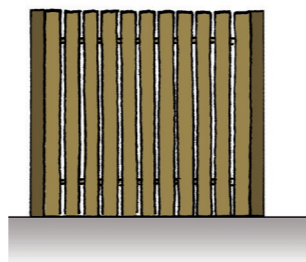
LES CLOTURES : CRÉER UNE UNITÉ À L'ÉCHELLE DU QUARTIER TOUT EN OFFRANT DES ALTERNATIVES ADAPTÉES À CHAQUE SITUATION	A charge de l'aménageur			A charge des acquéreurs	
	EN LIMITE DE VOIRIE	EN LIMITE DE D'ESPACE PUBLIC PAYSAGER	CLOTURE STRUCTURANT L'ESPACE PUBLIC	EN LIMITE DE STATIONNEMENT	EN MITOYENNETÉ
<p><b>HAIE + ÉVENTUELLEMENT COMPLÉTÉ D'UN GRILLAGE</b></p> <p>Renforcer l'ambiance végétale et champêtre du quartier</p> <p>Haie libre d'essences multivariétales, à planter éventuellement avec un grillage souple. Le cas échéant, seuls sont autorisés les grillages suivants :</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Grillage à mouton</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Grillage à simple torsion galvanisé</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Grillage à mailles soudées gris anthracite</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Clôture à maille rigide avec ou sans lamelles rigides occultantes</p> </div> </div> <p>Autres interdictions : clôtures "panneau" et tout type de soubassement (murs...)</p>	<p>✓</p>  <p>Grillage <b>EN RETRAIT</b> Hauteur max : 1.20m</p>	<p>⊘</p>	<p>⊘</p>	<p>✓</p>  <p>Grillage <b>EN RETRAIT</b> Hauteur max : 1.20m</p>	<p>✓</p>  <p>Grillage <b>EN LIMITE SÉPARATIVE</b> Hauteur max. : 1.20m</p>
<p><b>GANIVELLE</b></p> <p>Conforter l'intimité des jardins lorsqu'il existe un traitement paysager sur rue.</p>  <p>Ganivelle en bois agrémentée de plantes grimpantes et vivaces.</p> <p>1.50m</p> 	<p>⊘</p>	<p>✓</p> <p>Hauteur maximale : 1.50m</p>	<p>⊘</p>	<p>✓</p> <p>Hauteur maximale : 1.50m</p>	<p>✓</p> <p>Hauteur maximale : 1.50m</p>
<p><b>PALISSADE AJOURÉE</b></p> <p>Renforcer l'intimité des principaux lieux de vie extérieurs des habitations et structurer certains espaces publics</p>  <p>Palissade bois ajourée avec lames obligatoirement verticales</p>  <p>Élévation et coupe de principe</p> <p>1.60m</p>	<p>⊘</p>	<p>⊘</p>	<p>✓</p> <p>Hauteur maximale : 1.60m</p> <p>Selon indication sur le pla graphique <b>EN RETRAIT DE 0.75 M AVEC PLANTATION D'UNE HAIE OU MASSIF DE VIVACES</b></p>	<p>✓</p> <p>Hauteur maximale : 1.60m</p>	<p>✓</p> <p>Hauteur maximale des clotures : 1.60m</p>
<p><b>CLOTURE VÉGÉTALE ALTERNATIVE</b></p> <p>En mitoyenneté, ces clôtures ont pour objectif de limiter les vis-à-vis entre les jardins tout en renforçant l'ambiance végétale du quartier.</p>  <p>Plessage ou saule tressé</p> <p>1.60m</p>  <p>Fruitiers palissés</p> <p>1.60m</p>	<p>⊘</p>	<p>⊘</p>	<p>⊘</p>	<p>⊘</p>	<p>✓</p> <p>Hauteur maximale des clotures : 1.60m</p>

## POSSIBILITÉ DE BRISE-VUES EN LIMITE SÉPARATIVE ET DANS LA CONTINUITÉ DU BÂTI



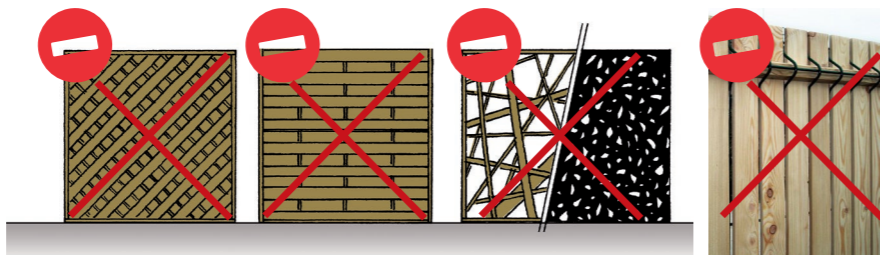
Typologie de panneaux pour brise vue et palissade autorisés :

Panneau bois ou métal simple, à lame verticale ajourée



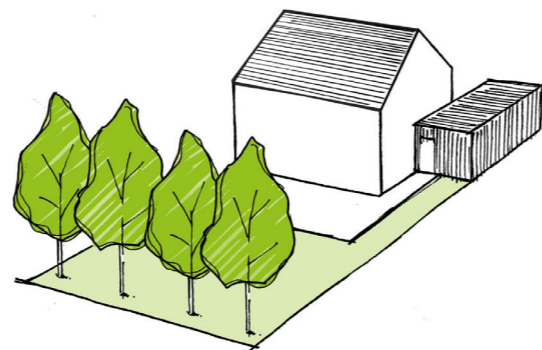
Typologie de panneaux proscrits

Panneau de type croisillons, de forme arrondie ou rigide avec lamelle occultante



## LA PLANTATION D'ARBRES

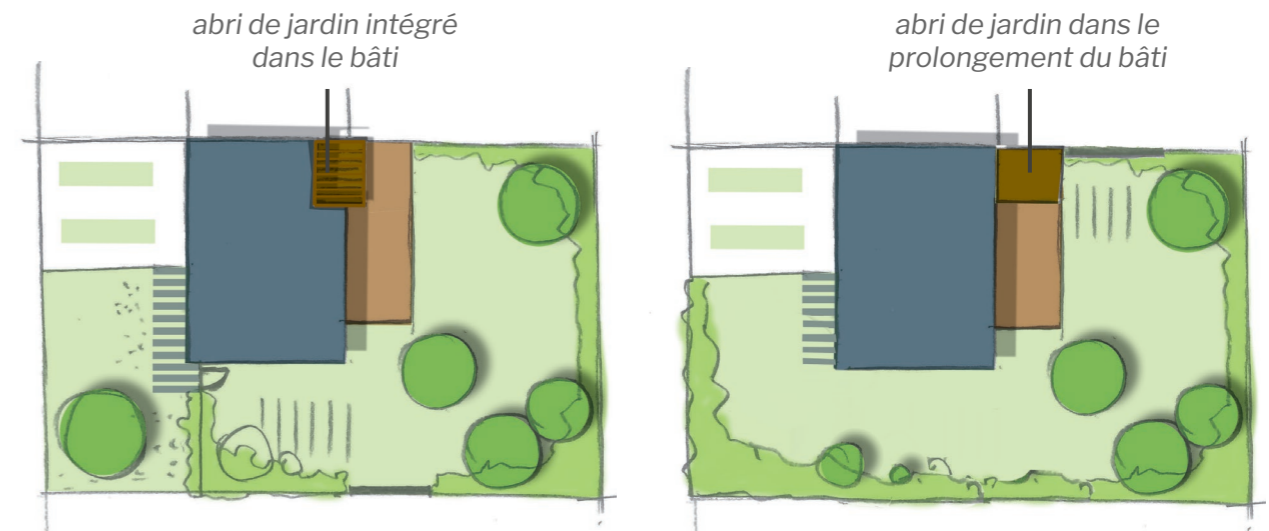
- Il est exigé la **plantation d'arbres** pour chaque lot selon les règles suivantes :
  - 1 arbre/lot pour les parcelles d'une surface inférieure à 400 m<sup>2</sup>,
  - 2 arbres/lot pour les parcelles d'une surface supérieure à 400 m<sup>2</sup>,
  - Prendre en compte le positionnement indicative du règlement graphique.
- L'implantation de ces arbres devra observer un retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative (cf. articles 653 à 673 du Code Civil).



## LES ABRIS DE JARDIN ET ESPACES DE RANGEMENT

- Les abris de jardin **sont limités à 1 par lot** et **seront accolés au volume annexe (garage, carport) ou au volume principal de la construction** pour garantir leur bonne intégration tant en termes de volumétrie que de traitement architectural.
- Leur **surface est limitée à 15m<sup>2</sup>**.
- Leur **hauteur sera de 3m maximum**.
- Les abris de jardin seront en **bois naturel**.

Principes d'implantation et d'architecture pour l'abri de jardin :



**Abris de jardin autorisés :**  
En bois avec toiture plate ou monopente



Abris de jardin accolés ou dans le prolongement de l'habitation

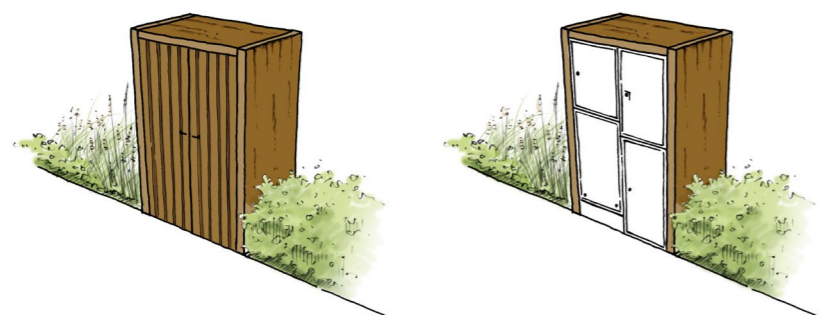
**Abris de jardin proscrits :**  
En PVC, avec toiture 2 pans ou de type «chalet suisse»



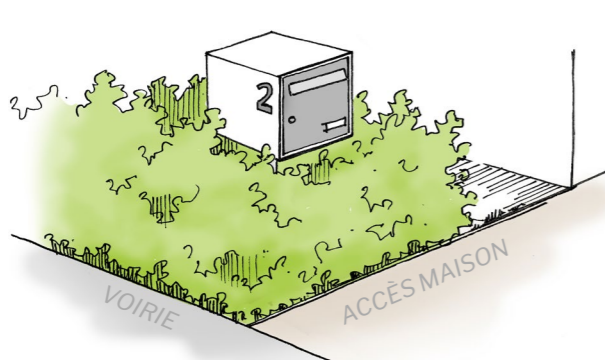
## COFFRETS TECHNIQUES ET BOÎTES AUX LETTRES

Les coffrets techniques, dont les emplacements figurant au règlement graphique (PA 10-1) devront être respectés et pourront faire l'objet d'un habillage adapté à réaliser par l'acquéreur, pour assurer leur intégration.

Les boîtes aux lettres seront soit posées sur pied et intégrées au végétal, soit mises en oeuvre entre deux bastings bois



**Coffrets techniques :**  
Habillage bois complet ou partiel intégré par le végétal

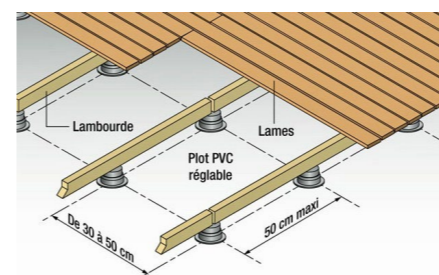


### Boîte aux lettres

Typologie de la numérotation à uniformiser, Couleur anthracite ou gris moyen et ouverture latérale

## LES TERRASSES

**Dans le quartier, seules seront autorisées les terrasses présentant un caractère perméable.**  
Les terrasses bois seront ainsi privilégiées, ainsi que leur mise en oeuvre sur plots réglables afin d'imperméabiliser au minimum les surfaces des parcelles.

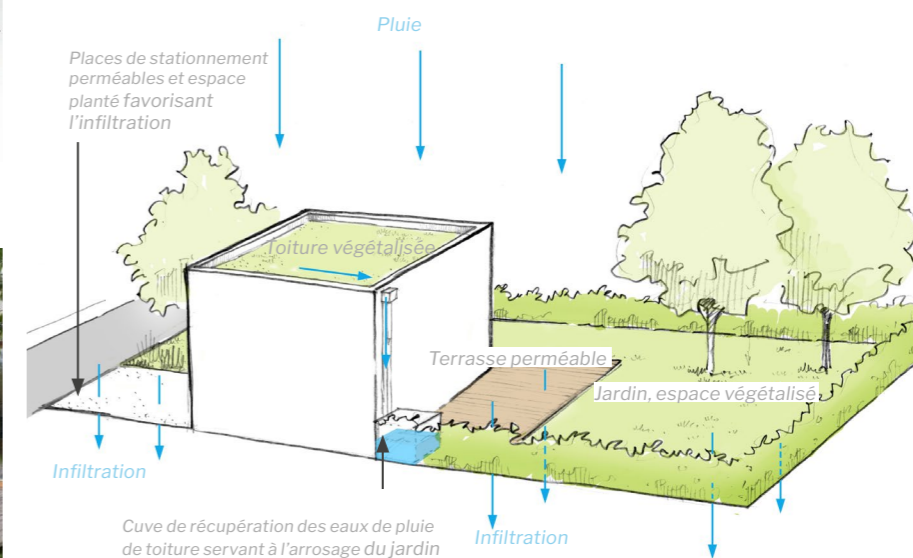


Principe de terrasse sur plot favorisant l'infiltration (Source : Système D.fr)



Terrasse bois

### Schéma de principe pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales



## PENSER À L'INTÉGRATION DE VOTRE RÉCUPÉRATEUR D'EAUX DE PLUIE

Les récupérateurs d'eaux de pluie sont devenus un équipement indispensable pour entretenir son jardin tout en réalisant des économies et oeuvrer à une gestion responsable de la ressource en eau. Ci-après, quelques conseils pour assurer une bonne insertion de ces équipements dans le paysage de votre parcelle et du quartier :

- Privilégier des implantations discrètes et peu visibles depuis l'espace public (à l'arrière des habitations, masqué par un brise-vue par exemple),
- Penser son positionnement dès la conception de la maison et intégrer la création d'une plate-forme pour son installation à proximité des gouttières,
- Choisir un modèle esthétique en accord avec l'esprit de la maison ou des aménagements extérieurs.

### Exemples de récupérateurs d'eaux de pluie



## LA RÉALISATION D'UNE PISCINE

Tout projet de piscine ne pourra se faire que dans le respect de la législation en vigueur et des dispositions du PLU.

- Les bassins de piscine enterrée non couverte devront être implantés avec un retrait de 2m minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative. **L'implantation des bassins est rendue possible en dehors de la zone constructible.** Toutefois, pour rappel, une surface maximale de 45% de l'emprise totale de l'unité foncière peut être traitée en espaces imperméables.
- L'implantation d'une piscine doit prendre en compte plusieurs facteurs, (nature du sol, climat, exposition), mais devra surtout privilégier un équilibre entre la piscine, le jardin, la maison et l'espace environnant. Sa localisation doit ainsi tenir compte des vis-à-vis potentiels avec l'espace public et le voisinage, mais également des clôtures réalisables identifiées sur le plan de prescriptions de la parcelle et dans le présent cahier.
- Il sera conseillé la mise en œuvre de piscines écologiques avec système d'assainissement de l'eau par filtre biologique ou phytoépuration. L'utilisation de produit chimique est à éviter pour l'entretien du bassin. Les systèmes de chauffage alternatifs de l'eau seront privilégiés (type panneaux solaires...).
- L'aménagement des abords de la piscine, du local technique et de la couverture éventuelle devront être le plus sobre possible et s'intégrer dans la continuité des aménagements de la maison. Dans le cas d'un local technique hors-sol, la construction sera soumise aux mêmes prescriptions architecturales que les abris de jardin. Les couvertures de piscine dépliantes sont proscrites.

### Exemple d'aménagement de piscines écologiques



Exemple de piscine avec système d'assainissement par les plantes (phytoépuration)



Exemple de piscine avec système d'assainissement par filtre biologique (sans plante)

### Intégration du local technique



### POINT DE VIGILANCE

Les piscines privées nouvellement construites doivent être équipées d'un système de sécurité normalisé depuis le 1er janvier 2004. Les piscines concernées sont les piscines dont le bassin est enterré ou semi-enterré, les spas et jacuzzis. Elles doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade. Ce dispositif est constitué soit par une barrière de protection ou une couverture, ou un abri ou une alarme.

**De plus, la création de piscines devra prendre en compte la nature sensible du sol : risque de retrait-gonflement d'argile, proximité de la nappe phréatique.**

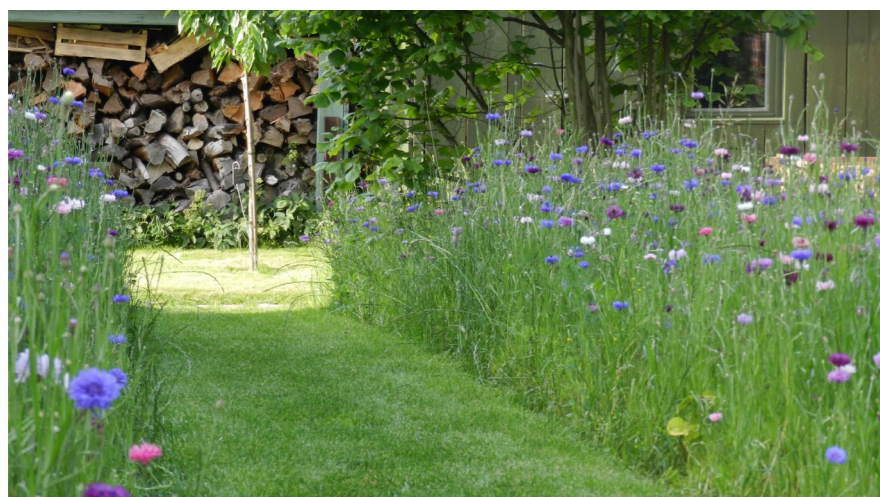
## 6. PLANTATIONS



Une haie libre d'essences variées en limite mitoyenne, moins fragile face aux attaques de maladies et un choix de végétaux à adapter aux haies ne devant pas dépasser une hauteur de 2m.



Un végétal plus fleuri, plus travaillé et plus entretenu à proximité de la maison



Un végétal plus naturel en périphérie du jardin, favorisant la biodiversité du quartier

### UN PROLONGEMENT DE L'AMBIANCE VÉGÉTALE DU QUARTIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

Un choix considérable de végétaux existe. La composition végétale à l'échelle de l'îlot influencera directement les ambiances créées à l'échelle du quartier. Il est donc important de prendre en compte les caractéristiques qui vont suivre au moment du choix des végétaux.

La palette végétale n'est pas imposée pour chaque plantation. Cependant, elle doit respecter les principes édictés à suivre et les types de végétaux proscrits. Elle doit aussi correspondre à votre manière de jardiner et au temps que vous allez lui consacrer.

### LE CARACTÈRE ESTHÉTIQUE :

Le choix du végétal sur l'ensemble de l'opération se veut sobre. Les végétaux aux feuillages panachés ou très colorés, sur la majorité de la saison végétative, seront à éviter au profit d'essences locales, à variations saisonnières (feuillage automnal, floraison, fruits etc...). L'attrait de la plante en termes de couleur se fera, entre autres, en fonction de ses particularités éphémères afin d'éviter une certaine monotonie dans les aménagements.

### L'ADAPTATION À SON NOUVEL ENVIRONNEMENT :

Les végétaux devront être choisis en fonction de leurs caractères intrinsèques : dimension projetée des végétaux à leur apogée, adaptabilité au type de sol, de sous-sol et de climat rencontré. Leur mode de mise en œuvre devra être adapté aux conditions de sols rencontrées sur le terrain. D'une manière générale, il est préconisé de planter des essences locales.

### LES NOTIONS DE GESTION :

La disponibilité des végétaux, la vitesse de croissance, la fréquence de taille, la longévité, et la sensibilité aux attaques parasites devront être prises en compte avant toute plantation. Il est préconisé de planter suffisamment espacé pour limiter au maximum l'entretien. Les végétaux devront être choisis de manière à ce qu'au cours de l'entretien, le caractère libre du port de la plante soit conservé. Il est important d'anticiper les dimensions de l'arbre choisi à taille adulte et la future ombre portée du sujet sur l'habitation ou sur les habitations riveraines.

L'entretien chimique, l'usage d'insecticides, de pesticides, d'engrais non biologiques... sont interdits. On préférera le désherbage manuel, l'utilisation de substrats de culture n'entamant pas les ressources naturelles et des moyens de traitements naturels tels que la lutte biologique (utilisation d'auxiliaires etc...).

De manière générale, on favorisera une gestion alternative des espaces verts en aménageant des espaces plus « naturels » permettant une gestion extensive, nécessitant peu d'entretien ou favorisant la biodiversité (espacement maximum des tontes ou fauchages...).

### LE CARACTÈRE ALLERGISANT DE LA PLANTE :

Les plantes non allergisantes à faiblement allergisantes seront préférées en évitant le regroupement trop important de plantes allergisantes sur un même secteur (arbres à chatons...). Les plantes fortement allergisantes seront à éviter. Une gestion adaptée peut limiter le potentiel allergisant de certaines espèces.

### LA VALORISATION DE LA BIODIVERSITÉ

Les palettes végétales devront être au maximum variées afin de favoriser la biodiversité. En plus de donner à la haie un caractère plus naturel, l'association de plusieurs espèces permet :

- de favoriser le garnissage de toutes les strates des massifs,
- d'assurer un meilleur équilibre écologique,
- de limiter les attaques généralisées sur l'ensemble des massifs et à fortiori permettre une meilleure résistance aux maladies,
- de limiter les effets allergisants de certaines plantes en limitant leur forte concentration.

Il est précisé de respecter les articles 671 et suivant du code civil pour ce qui concerne la plantation des arbres sur domaine privé.

### L'ENTRETIEN DES ARBRES ET HAIES JOUXTANT LE DOMAINE PUBLIC

En ce qui concerne les lots jouxtant des zones de massifs arbustifs, haies libres et champêtres plantées sur le domaine public, les propriétaires concernés auront à leur charge l'entretien des végétaux dépassant sur leur propriété privée jusqu'au droit de la limite public/privé. Pour ce qui concerne les arbres existants sur domaine public dont les branches débordent sur domaine privé, toute intervention sur cette végétation se fera après accord préalable de l'aménageur et/ou de la collectivité.

## LA LISTE DES PLANTES INTERDITES

Afin de limiter les risques de transmission de maladie à l'ensemble d'une clôture végétale, les haies mono spécifiques (**pyracantha, troène, lonicera, Laurier palme, photinia etc.**) sont **proscrites**. L'utilisation de conifères en alignement (**Thuja, Cyprès, etc.**) au développement important et demandant un entretien important et régulier est aussi **interdit**. Les plantes au feuillage pourpre ou panaché sont **proscrites uniquement sur le jardin ouvert et en limite parcellaire**.

De plus, les plantes à durée de vie limitée, envahissantes pour les jardins de petite taille car pouvant créer une ambiance étouffante et réduire fortement les espaces de vie du jardin, sont **interdites** :

- Grandes Renouées (Fallopia, Reynoutria...), Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana), Laurier cerise (Prunus laurocerasus), Rhododendron des parcs (Rhododendron ponticum), Ambroisie à feuilles d'Armoise (Ambrosia artemisiifolia), Impatiens de l'Himalaya (Impatiens glandulifera), Impatiens à petites fleurs et de Balfour (Impatiens sp.), Robinier faux-acacia (Robinia pseudo-acacia), Ailante (Ailanthus altissima), Baccharis halimifolia, Vergerette à fleurs nombreuses (Conyza floribunda Kunth), Vergerette de Sumatra (Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker), Vergerette du Canada (Conyza canadensis (L.) Cronquist).

- Les bambous sont interdits en façade de rue sur les plinthes végétales/jardins ouverts et en limite de propriété. En partie arrière des jardins, ils ne pourront être mis en place que dans le cas de jardinières uniquement.

- Les arbres de type exotiques sont également proscrits (tels que les palmiers - Trachycarpus, olivier, laurier rose etc...).

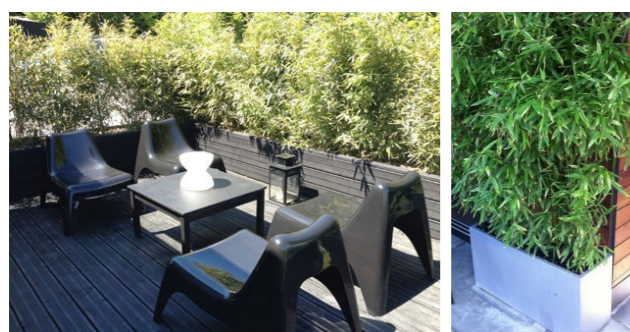
### Haies monospécifiques



### Végétaux pourpres et panachés



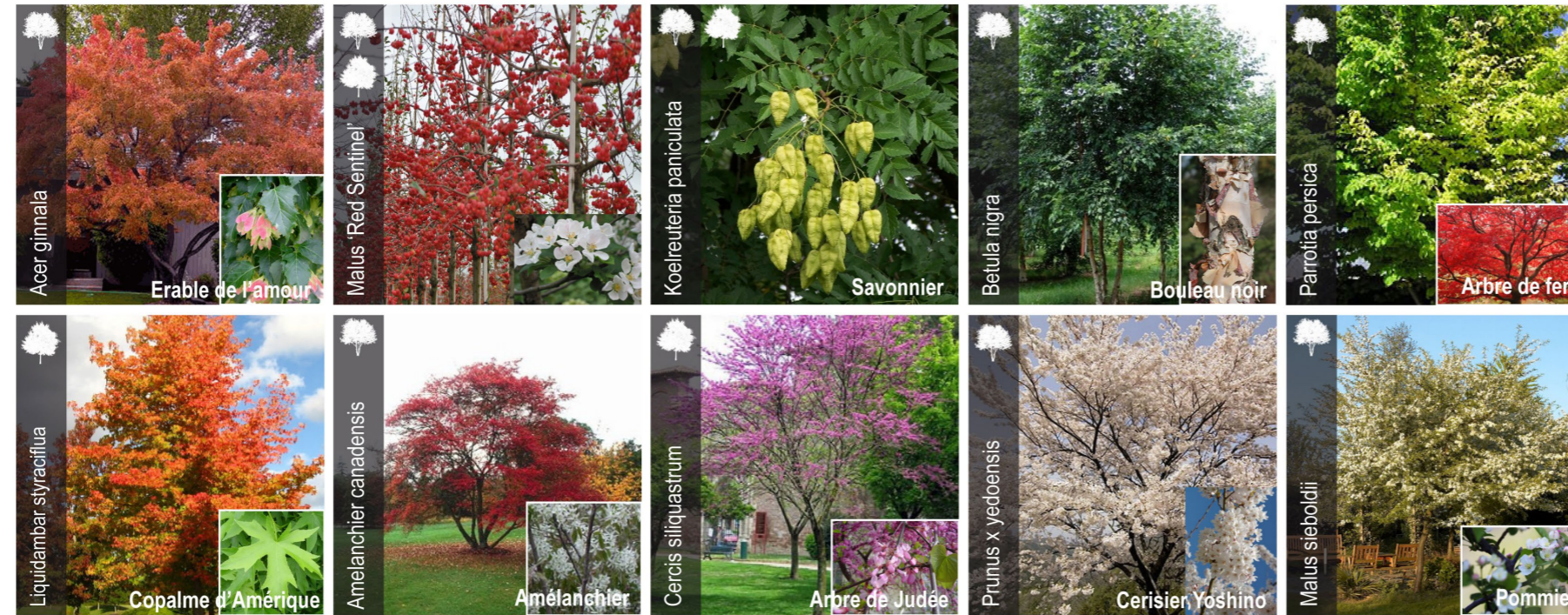
### Plantes invasives



Du fait de leur caractère invasif, les bambous seront autorisés uniquement en jardinière.

PALETTE VÉGÉTALE PROPOSÉE À TITRE INDICATIF / **ARBRES**

Arbres d'ornements

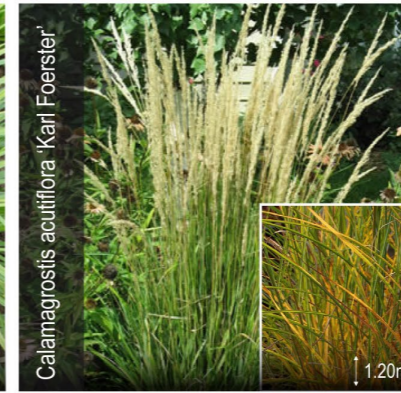
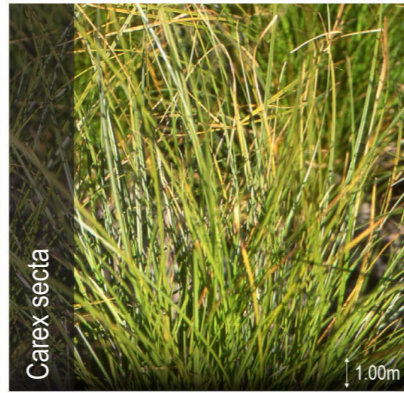


Arbres type bocager

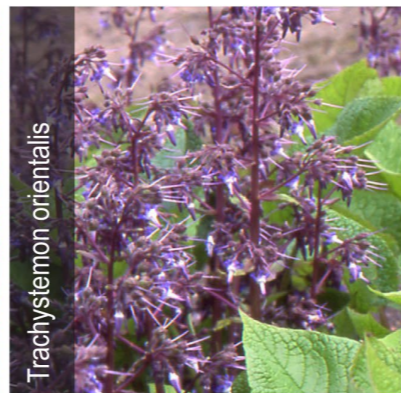
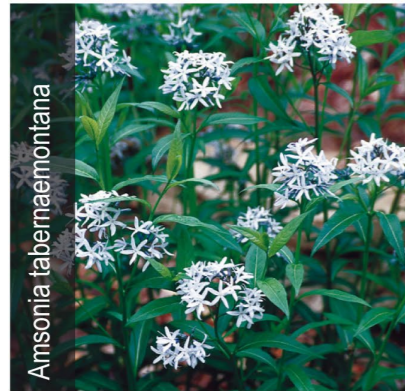


PALETTE VÉGÉTALE PROPOSÉE À TITRE INDICATIF / MASSIFS BAS, CONSTITUÉS DE PETITS ARBUSTES, DE VIVACES ET DE GRAMINÉES

Graminées



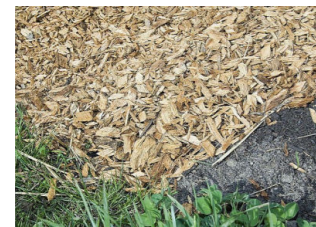
Vivaces



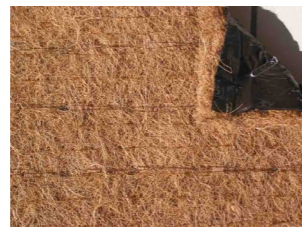
Arbustes bas



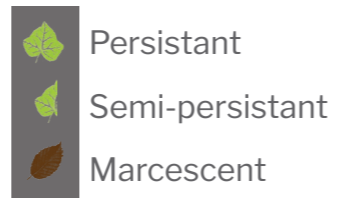
PALETTE VÉGÉTALE PROPOSÉE À TITRE INDICATIF / HAIE BOCAGÈRE



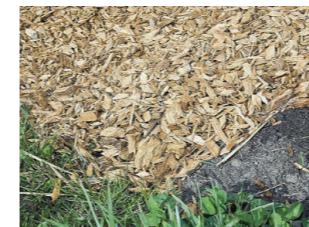
Paillage naturel



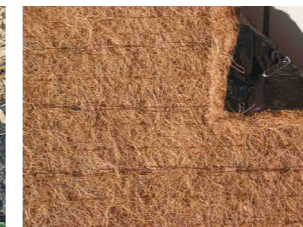
Paillage biodégradable



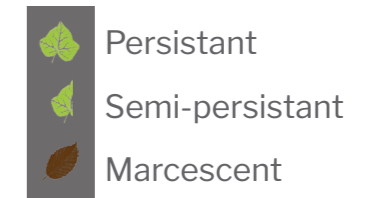
PALETTE VÉGÉTALE PROPOSÉE À TITRE INDICATIF / HAIE LIBRE



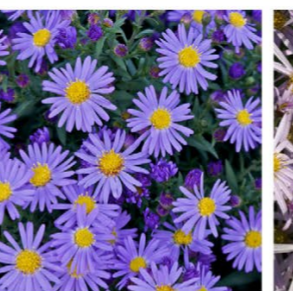
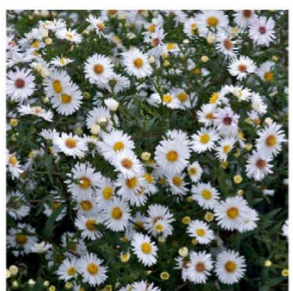
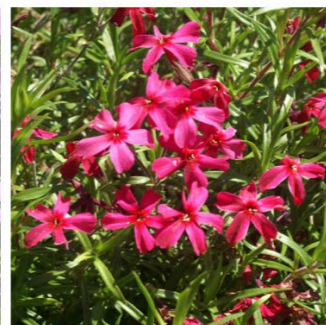
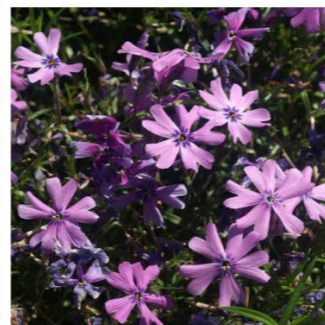
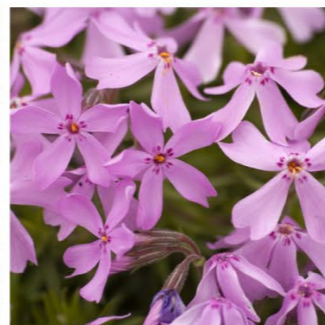
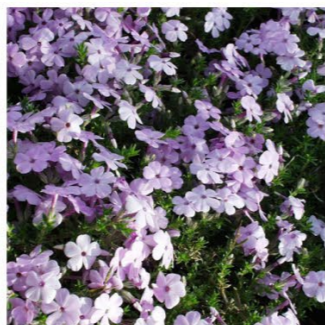
Paillage naturel



Paillage biodégradable



PALETTE VÉGÉTALE PROPOSÉE À TITRE INDICATIF / **PLANTES TAPISSANTES**



PALETTE VÉGÉTALE PROPOSÉE À TITRE INDICATIF / **PLANTES GRIMPANTES**

