



# QUARTIER DE « LA BAUMERIE »

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

## PA10.2 - RÉGLEMENT ÉCRIT

Mars 2025

Maîtrise d'ouvrage :



Maîtrise d'œuvre :





# SOMMAIRE

<b>1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>4</b>
<b>2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À L'ENSEMBLE DES LOTS</b>	<b>4</b>
ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES	4
ARTICLE 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	4
3.1 - Emprise au sol et hauteur des constructions	4
3.2 - Implantation des constructions	5
3.3 - Volumétrie générale des constructions	5
ARTICLE 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	6
4.1 - Façades	6
4.2 - Les menuiseries	6
4.3 - Toitures	6
4.4 - Dispositifs d'énergies renouvelables	7
4.5 - Abris de jardin	7
4.6 - Terrasses	7
4.7 - Coffrets techniques et boîtes aux lettres	7
4.8 - Clôtures	7
ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	8
ARTICLE 6 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT	9
ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERT DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	9
<b>3. RÉPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE DES LOTS</b>	<b>10</b>

# 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les règles d'urbanisme applicables au lotissement « le quartier de la Baumerie », situé sur la commune des Hauts-d'Anjou, sont celles des règles du document d'urbanisme en vigueur, à savoir le PLU de Châteauneuf-sur-Sarthe, complétées par les dispositions réglementaires suivantes, qui permet de fixer des règles propres à un permis d'aménager.

Le présent règlement écrit, complété du règlement graphique (PA10-1) et de son annexe illustrée intitulée « cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères », est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs, mais à leurs héritiers ou ayant droit, à quelque titre que ce soit. Des dérogations à certaines dispositions de ce règlement pourront être autorisées afin de répondre aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs, lors des aliénations ultérieures.

Le présent permis d'aménager est une opération d'habitat comprenant des lots libres de constructeurs et un programme dédié à la création de logements adaptés aux personnes âgées (lot A)

Il est à noter les dispositions particulières à prendre en compte lors de la réalisation de chaque projet de construction. Le nettoyage du site, ainsi que la viabilisation des lots nécessitent des aménagements de remblaiement. Avant le lancement des études de projet et de conception, il devra être réalisé pour chaque lot une étude géotechnique permettant de déterminer les conditions du sous-sol de chaque construction pour adaptation des fondations. L'aménageur ne pourra être tenu responsable des dégâts sur les constructions infligés par la nature du sous-sol, dû au non-respect de cette règle.

# 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À L'ENSEMBLE DES LOTS

## ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes constructions, installations et aménagements destinés à :

- l'habitation à condition de ne pas effectuer de regroupement de lot hormis sur le lot A,
- au commerce et activités de services,
- au bureau,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## ARTICLE 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 3.1 - Emprise au sol et hauteur des constructions

Les jeux de volumes et de hauteurs sont définis par le règlement graphique (PA 10-1) et doivent être respectés.

Dans les emprises constructibles en R+1 ou RDC+Combles aménageables, la majeure partie de la volumétrie du projet devra être construite sur deux niveaux. Des volumes partiels en RDC sont possibles pour animer la volumétrie générale. Toutefois, les constructions de plain-pied seront tolérées 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.

Dans les emprises constructibles des volumes secondaires en rez-de-chaussée, (garage, annexes ou prolongement de l'habitation) identifiées sur le règlement graphique (PA 10-1), la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égoût du toit ou à l'acrotère.

Sur le lot A, le gabarit maximal des constructions est fixé à un rez-de-chaussée surélevé de combles. Les volumes de plain-pied seront acceptés.

Lorsque les maisons sont mitoyennes : la première construction donnera le point de référence (cote +NGF) sur lequel devra s'ajuster la seconde. Toutefois, un écart entre les hauteurs à l'égoût / acrotère est possible dès lors qu'il est supérieur ou égal :

- à 50cm pour les constructions principales en R+1 ou R+C,
- à 20cm pour les volumes secondaires et constructions annexes en RDC (garage/carport).

La hauteur des abris de jardin et abri de rangement est limitée à 3 mètres maximum.

## 3.2 - Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées dans la zone de constructibilité et devront respecter :

- les lignes d'implantation et accroches obligatoires figurant au règlement graphique (PA10-1),
- les implantations en limite séparative obligatoires et les distances de retrait minimales figurant au règlement graphique (PA10-1).

Elles ont pour objectif d'optimiser l'implantation à la parcelle, de structurer l'espace public par la rue tout en générant des espaces de jardins qualitatifs, tant que possible orientés au Sud de la parcelle.

Les garages, car-ports et annexes doivent également être implantés dans la zone de constructibilité figurant au règlement graphique (PA 10-1). Ainsi, ils pourront être réalisés en limite séparative en respectant « l'emprise constructible du volume secondaire », figurant au plan réglementaire (PA 10.1).

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport à l'alignement des voies, les emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin doivent respecter les implantations figurées au règlement graphique (PA 10-1). Ils seront soit intégrés dans les constructions édifiées soit dans leur prolongement en limite mitoyenne pour constituer un brise-vue. Il pourra être accepté une mise à distance maximale de 3 mètres avec les constructions édifiées.

## 3.3 - Volumétrie générale des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement tout en étant adaptées au relief du terrain. Elles seront composées de trois volumes simples maximum présentant une emprise franchement rectangulaire avec un pignon du volume principal n'excédant pas 8m50 de large. Des volumes secondaires générant des surlargeurs au corps principal pourront être autorisés à condition qu'ils s'intègrent avec harmonie et forment un ensemble cohérent.

## ARTICLE 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 4.1 - Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris pour les annexes accolées au bâtiment principal. Il est attendu à ce que l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions soient cohérentes: tantôt centrées, tantôt alignées (voir illustration dans l'annexe du règlement écrit).

Les projets devront éviter de démultiplier les typologies d'ouvertures avec un maximum de trois formats de fenêtres différents. Toutes les fenêtres doivent être plus hautes que larges (proportion de 1,3 à 2 en hauteur pour 1 en largeur). Ainsi, les baies « bandeau » plus larges que hautes et les fenêtres « meurtrières » sont strictement interdites.

Pour les façades latérales sur espace public matérialisées au règlement graphique (PA 10-1), elles comporteront au moins une ouverture significative au RDC ainsi qu'une ouverture significative minimum à l'étage (voir illustration dans l'annexe du règlement écrit).

Les constructions devront également respecter les prescriptions suivantes :

- Tout effet pastiche anachronique par rapport au contexte local et à l'importance de la construction est interdit.
- Les teintes neutres et matériaux locaux sont à privilégier : les couleurs vives ne pourront constituer la couleur dominante des bâtiments.
- 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.
- Les effets de bandeau de couleur sont interdits.
- Les constructions en bois ou aspect bois – structure et/ou bardage – sont autorisées. Les éventuels bardages doivent être posés verticalement.

### 4.2- Les menuiseries

Pour les menuiseries, les teintes «gris anthracite» et «blanc» sont interdites. Elles pourront être dans des teintes gris/brun ou gris/vert ou d'un ou deux tons plus foncés que les façades. Les volets roulants doivent être de même couleur que les menuiseries et sans coffre extérieur.

### 4.3 - Toitures

La toiture du corps du volume principal doit être à 2 pans symétriques avec une pente d'au moins 37°. Ces toitures seront en ardoises naturelles et non synthétiques, avec des crochets de teinte sombre et mate. Le faitage doit être soit à lignolet, soit en tuiles à emboîtement ou terre cuite, avec crêtes et embarrures au mortier.

Les toitures à quatre pentes, courbés, cintrées, les croupes et autres imbrications de toitures sont interdites.

Le faitage devra respecter le sens indiqué sur le règlement graphique (PA 10-1) et sera dans le sens de la plus grande longueur de la construction.

Les volumes secondaires présenteront des toitures monopentes avec une pente maximum de 15°. Ces toitures peuvent être en ardoises naturelles ou en zinc gris. Cependant, des toitures-terrasses non accessibles (uniquement pour l'entretien) pourront être autorisées sur les emprises mentionnées sur le règlement graphique (PA10-1) dans la mesure où elles sont enchassées entre deux volumes principaux à toits pentus.

## 4.4 - Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

## 4.5 - Abris de jardin

Les abris de jardin seront en bois naturel.

Sont interdits :

- le pvc, les bardages en fibre de bois. Les bardages métalliques sont interdits sauf en cas de mise en cohérence de l'abri avec les matériaux de façades de l'habitation.
- Les annexes de type « chalet suisse » ou toute autre expression régionaliste sont prosrites.

## 4.6 - Terrasses

Les terrasses présentant un revêtement imperméable (type chape béton) sont formellement interdites. Seules les terrasses perméables seront autorisées. Les terrasses bois seront ainsi privilégiées, ainsi que leur mise en œuvre sur plots réglables afin d'imperméabiliser au minimum les surfaces des parcelles.

## 4.7 - Coffrets techniques et boîtes aux lettres

Les coffrets techniques, dont les emplacements figurant au règlement graphique (PA10-1) devront être respectés, feront l'objet d'un habillage adapté pour assurer leur intégration et une cohérence avec les autres aménagements de la parcelle.

## 4.8 - Clôtures

Les clôtures et éventuels portillons devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

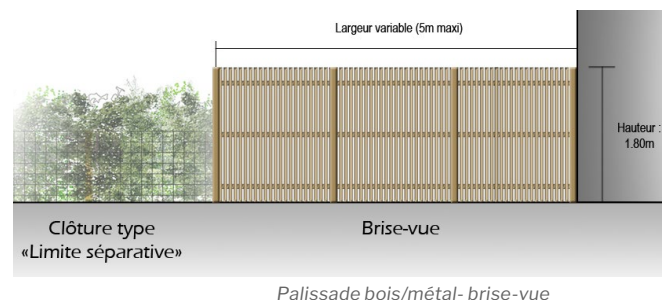
Les clôtures ne sont pas obligatoires sur le quartier. Si elles sont mises en oeuvre, elles devront obligatoirement respecter les typologies définies dans l'annexe du règlement écrit intitulé «Cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères» et les linéaires définis dans le règlement graphique (PA10-1).

Elles devront permettre le passage de la petite faune via soit une surélévation par rapport au sol, soit des grandes mailles ou soit l'intégration de passages à hérissons.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

### Les brises-vues

Afin de renforcer l'intimité des parcelles, sera par ailleurs autorisée l'implantation de brise-vue dans la continuité du bâti pour les maisons accolées, sur une profondeur de 5.00m à partir de la construction principale ou sur les secteurs indiqués au règlement graphique (PA10-1). Les brise-vues seront constitués d'une palissade bois à lames horizontales ou verticales ajourée d'une hauteur de 1.80m maximum.



## ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations doivent être d'essences locales variées et leur choix doit s'opérer afin d'optimiser la résistance des végétaux au froid et la sécheresse.

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 prosrites. L'utilisation de conifères en alignement (Thuya, Cyprès, etc.) au développement important et demandant un entretien important et régulier est aussi interdit. Les plantes au feuillage pourpre ou panaché sont prosrites 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), Ambrosie à feuilles d'Armoise (Ambrosia artemisiifolia), Impatience de l'Himalaya (Impatiens glandulifera), Impatiences 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 le jardin ouvert et en limite de propriété. En partie arrière des jardins, ils ne pourront être mis en place que dans le cas de mise en oeuvre de systèmes de protection anti-rhizome ou la plantation de bambous non traçants tels que les Fargesia.

### 5.1 - Préservation et renforcement des haies existantes

En limite de l'opération, sont présents sur le site des haies qu'il conviendra impérativement de conserver. Leur préservation permettra notamment de conserver la qualité paysagère des lieux et de qualifier l'interface entre les abords de l'opération. Ces haies devront faire l'objet de protections adaptées au cours des différentes phases de chantier de manière à ne pas endommager leurs systèmes racinaires : des dispositions spécifiques devront être prises sans ce sens lors des travaux assurés par l'aménageur d'une part, lors de travaux relatifs aux constructions des maisons individuelles d'autre part (lots 1, 7, 8 et 9).

### 5.2 - Plantation d'arbres

Afin de développer le caractère arboré du quartier, 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>,

### 5.3- Espaces libres et surfaces perméables

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Afin de maîtriser la gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier et limiter l'imperméabilisation des sols, les dispositions suivantes s'appliquent pour chaque lot à vocation d'habitat individuel :

- une surface minimale de 45% de la surface totale de la parcelle devrait être maintenue en surface perméable (surfaces en herbe, massifs, potagers...),
- Les surfaces partiellement perméables (pavés joints sable ou enherbés, terrasses sur plots, empierrements...) sont limitées à 15% de la surface totale de la parcelle,
- Les surfaces imperméables (constructions, annexes, piscines...) sont limitée à 40% maximum de la surface totale de la parcelle.

## ARTICLE 6 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les lots d'habitat individuel, 2 places de stationnement doivent être réalisées par lot libre identifié au plan réglementaire (PA 10.1), dont une 1 place en accessibilité PMR.

Les accès indiqués sur le plan de prescriptions graphiques sont obligatoires. Ils ne pourront pas être modifiés et aucun accès supplémentaire de véhicule ne sera autorisé.

Chaque parcelle dispose obligatoirement d'une aire de stationnement composée de 2 places extérieures dont les dimensions et le traitement sont définies dans l'annexe du règlement écrit intitulé «Cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères»

- L'aire de stationnement aura un accès direct à la voirie et sera réalisée sur une enclave privative non close.
- Cette aire de stationnement définit l'accès piéton à la parcelle et à la possible troisième place de stationnement (non obligatoire) qui le cas échéant se devra d'être intégrée à la construction (garage/carport).
- Les garages en sous-sol ou semi-enterrés sont formellement interdits.

Chaque lot présente une possibilité d'une troisième place de stationnement à intégrer comme indiqué au règlement graphique (PA 10-1).

Les places de stationnement seront réalisées avec des matériaux perméables préservant l'infiltration des eaux de pluie et l'image «verte» du quartier («bandes de roulement» et engazonnement, pavés avec ou sans joints gazon, mélange terre pierre engazonné de trèfles, dalles alvéolaires gravillonnées...). Les revêtements en enrobé et en bicouche sont interdits.

## ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès aux lots doivent respecter les emplacements et emprises portés au plan réglementaire (PA10-1).

### 3. RÉPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE DES LOTS

L'attribution de la surface de planche sera précisée ultérieurement pour chaque projet sur une attestation jointe à la demande du permis de construire.













#### Attestation de la surface de plancher affectée à chaque lot

#### Quartier de la Baumerie - Les Hauts-d'Anjou

n° Lot	Surface de plancher en m <sup>2</sup>
Lot 1	250
Lot 2	250
Lot 3	250
Lot 4	250
Lot 5	250
Lot 6	250
Lot 7	250
Lot 8	250
Lot 9	250
Lot 10	250
Lot 11	250
Lot 12	250
Lot A	600
<b>TOTAL</b>	<b>3600</b>

*Ces surfaces et la taille des lots seront précisées lors de l'établissement du plan de bornage.*

**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 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 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 de 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

# Aménagement du quartier de la Baumerie - Châteauneuf-sur-Sarthe

Commune des Hauts-d'Anjou  
Département de Maine-et-Loire

## PERMIS D'AMENAGER PA10-1: REGLEMENT GRAPHIQUE

Maîtrise d'ouvrage



Maîtrise d'œuvre



RÉSONANCE  
Urbanisme & Paysage  
2 Place Camille Claudel  
49000 ECOLEVAULT  
02 41 88 48 95



PHASE	INDICE	MODIFIE LE
PERMIS D'AMENAGER		Mars 2025
		Modifié le :
		Modifié le :
		Modifié le :
		Modifié le :
		Modifié le :

Echelle : 1/250ème

Dossier n° 1117

