



Aménagement du domaine ST MARC COMMUNE DE GUICHEN-PONT-REAN (35)

PERMIS D'AMENAGER PA-10 RÉGLEMENT

JUILLET 2022

indice	observations	date
A		JANV 2021
B		MARS 2021
C		MAI 2021
D		JUILLET 2021
E		NOVEMBRE 2021
F		JUILLET 2022



SOMMAIRE

NOTE PRÉALABLE	3
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	4
Article 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdit	4
Article 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières	5
SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	6
Article 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques	6
Article 4 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	6
Article 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	6
Article 6 - Emprise au sol des constructions	6
Article 7 - Hauteur des constructions	11
Article 8 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	12
Article 9 - Réalisation d'aires de stationnement	24
Article 10 - Espaces libres et plantations	27
Article 11 - Performances énergétiques et environnementales	28
SECTION III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX	29
Article 12 - Accès et voirie	29
Article 13 - Desserte par les réseaux	29
Article 14 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques	30
ANNEXES AU RÈGLEMENT : CAHIERS DE PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES	33
A // Cahier de recommandations ENERGETIQUES	
B // Cahier de recommandations EAUX PLUVIALES	
C // Cahier de recommandations BIODIVERSITÉ	
D // Cahier de recommandations PAYSAGÈRES	

NOTA :

le règlement du PLU sont repris en noir

les éléments supprimés sont barrés et repérés en gris

les éléments rajoutés sont repérés en bleu

les éléments de prescriptions sur la biodiversité en vert

les éléments de prescriptions environnementales et énergétiques en orange

NOTE PREALABLE

LA PHILOSOPHIE DU QUARTIER DU DOMAINE SAINT-MARC

Le projet du Domaine Saint-Marc s'inscrit dans une démarche d'urbanisme raisonné.

Situé sur le flanc de la vallée de Vilaine, dans un cadre arboré et avec des vues ouvertes sur le grand paysage, le quartier du Domaine Saint-Marc, veut s'intégrer au plus juste dans ce cadre paysager.

Pour permettre cette intégration, le projet d'espace public a été défini en concordance, en préservant les haies bocagères et la plupart des sujets arborés, en valorisant les cheminements actifs et les vues vers le grand paysage, en intégrant la gestion des eaux pluviales en aérien par un système de noues.

Pour poursuivre cette démarche à l'échelle de chaque projet de construction, le projet urbain fait le choix de guider les porteurs de projet dans la création de leur futur lieu de vie par la mise en oeuvre de préconisations de mesures durables, pérennes, économes en énergie et permettant à chaque projet de s'inscrire dans le temps long.

Chaque projet de construction qu'il soit individuel ou collectif devra aussi être évolutif.

Pour l'habitat individuel, cette évolutivité signifie que chaque foyer devra cerner ses besoins au plus près de sa réalité à court et moyen terme tout en sachant quelles seront les évolutions possibles du logement à long terme : aménagement des combles, transformation d'une pièce en rdc, extension...

Les projets de maîtrise d'oeuvre seront tenus de présenter les potentiels d'évolution.

Les matériaux de construction ou les objectifs énergétiques de chaque construction seront guidés pour être permettre la réalisation de logements sains et bien isolés.

Les orientations des logements sont encadrés par le positionnement des zones constructibles et un système d'accroches ou d'alignement obligatoire.

Le traitement des limites de chaque parcelle sera à réaliser par des clôtures légères et accompagnées par du végétal.



SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1

Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Non
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Non
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Oui

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- ~~2. Les constructions liées à l'« artisanat ou au commerce de détail » en dehors des « Périmètres de centralité » figurant au Plan de zonage, sauf cas visés à l'article UP 2.~~
- ~~3. Les occupations autres que « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « local ou bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ou « bureau » pour les rez-de-chaussée des nouvelles constructions situés le long des « Linéaires de commerces » tels que figurant au Plan de zonage du PLU.~~
4. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
5. Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les constructions et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et sauf en cas de travaux.
7. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
8. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des « Ouvrages spécifiques » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.
9. Dans les secteurs figurant au Plan de zonage du PLU au titre de « Secteur en attente de projet (L. 151-41-5°) », les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10 m² de surface de plancher*. Cette servitude est levée 5 ans après la date d'approbation du PLU.

Article 2

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- ~~1. Peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage, l'agrandissement ou la transformation des « industries », des « entrepôts » et des « commerces de gros » existants ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance ne modifie pas le caractère de la zone ou lorsque les travaux envisagés ont pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts.~~
- ~~2. En dehors des « Périmètres de centralité » figurant au Plan de zonage, et pour les constructions liées à l'« artisanat et au commerce de détail » les règles suivantes s'appliquent.~~
 - ~~– Pour les constructions déjà implantées à la date d'approbation du PLU, il est accordée la possibilité de s'étendre sous réserve que la construction finale n'ait pas une surface de plancher* supérieure à 20% de la surface de plancher* initiale à la date d'approbation du PLU.~~
 - ~~– Des localisations des constructions liées à l'« artisanat ou au commerce de détail » de moins de 300 m² de surface de plancher* pourront intervenir à titre dérogatoire en continuité immédiate des « Périmètres de centralité » figurant au Plan de zonage s'il est démontré l'impossibilité d'une implantation dans la centralité ou dans l'espace aggloméré délimité par le PLU (zones urbaines). Ces implantations interviendraient sous condition expresse qu'elles prennent effet à moins de 100 mètres des dernières constructions liées à l'« artisanat et au commerce de détail » existantes.~~
- ~~3. Le changement de destination en « logement » des locaux à usage « d'artisanat et de commerce de détail », « de restauration », « d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ou de « bureaux » dans les rez-de-chaussée des constructions existantes situés le long des « Linéaires de commerces » tels que figurant au Plan de zonage du PLU, est autorisé après un délai de 4 ans de cessation d'activité.~~
4. Le nombre de constructions annexes* est limité à 2.
5. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 3

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

SANS-OBJET

Lorsque la zone constructible permet une implantation en limite du domaine public, les constructions devront s'implanter à la limite séparative ou en retrait d'1,00m minimum.

Article 4

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

SANS-OBJET

Lorsque la zone constructible permet une implantation en limite séparative, les constructions devront s'implanter à la limite séparative ou en retrait d'1,00m minimum.

Article 5

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

SANS-OBJET

ABRIS DE JARDIN

L'abri de jardin pourra s'implanter dans la zone constructible et hors de la zone constructible.

Il pourra être :

- soit attenant à la construction principale
- soit attenant au garage si celui-ci n'est pas attenant au volume principal.

PISCINE

Les piscines devront être réalisées dans la zone constructible

Les prescriptions d'alignement sont mentionnées sur le plan de composition (PA-04) pour chaque lot.

Des emprises recommandées, positionnées dans les emprises constructibles sont précisées dans la pièce - PA-09 -

Article 6

Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les extensions et constructions annexes*, ne pourra excéder 70% de la surface du terrain*. **Une surface perméable équivalente à au moins 50% du terrain devra être maintenue.**












De plus, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions annexes* est limitée à 60 m².
La surface maximale des constructions type abri de jardin est de 9 m².

2. Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division, d'un lotissement ou d'une ZAC, il pourra être admis que l'emprise au sol* maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlements) et non par application du pourcentage fixé au paragraphe 1. ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol* de l'opération d'ensemble décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface des terrains* inclus dans l'opération d'ensemble hors emprises publiques*, n'excède pas ce pourcentage.


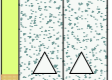




Au plan de composition - PA-04 -, les règles d'alignements qui peuvent s'appliquer sur les lots selon leur configuration et leur localisation sont les suivantes :

DETAILS DES PRESCRIPTIONS DES LOTS INDIVIDUELS LIBRES

Constructibilité

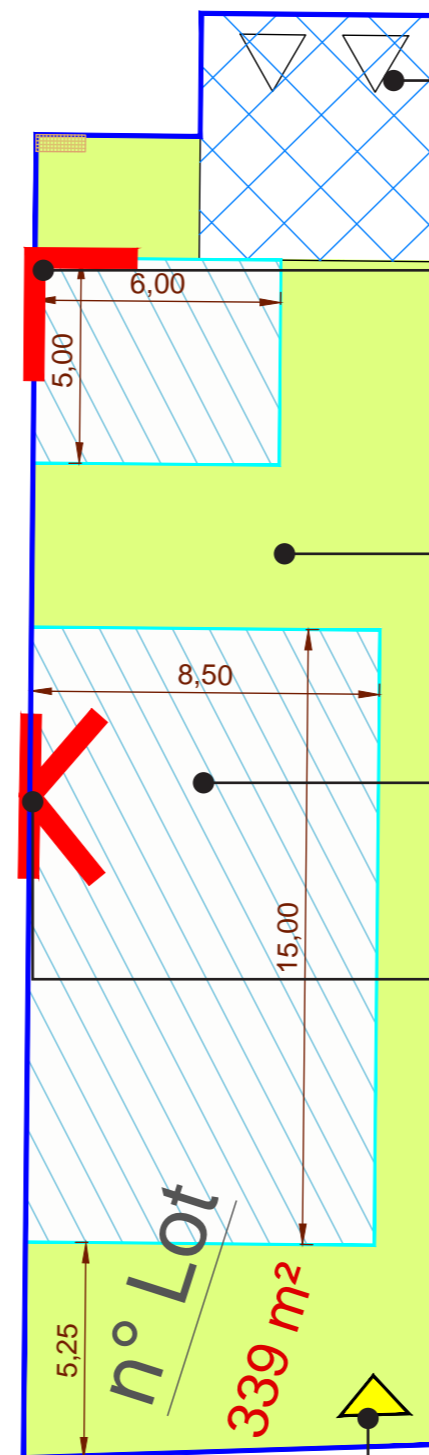
-  Zone constructible
-  Zone non constructible
-  Angle obligatoire de la construction
-  Implantation à l'alignement obligatoire pour tout ou une partie de la construction principale - **minimum 4,5 m linéaire**
-  Traitement des façades sur coulée verte des lots 5, 6, 26, 27, 28, 38, 39
-  **G** Positionnement du garage **obligatoire si le projet prévoit un garage**
-  **A** Annexe à réaliser obligatoirement à l'intérieur de la zone délimitée dans le respect d'une surface d'emprise au sol maximum de 30 m²
-  Possibilité de réaliser un volume secondaire **en saillie de 3m par rapport à la façade principale et sur un linéaire maximum de 6 m**
-  Percée visuelle à prévoir sur au moins 20% du linéaire de façade implanté à l'alignement ou en retrait jusqu'à 5 m
-  **R** Nombre de niveau maximum autorisé
-  Orientation faitage prescrite pour le volume principal

Accès lots individuels libres et groupés

-  Coffrets techniques avec habillage
-  Enclave privative (accès imposé) 6x6 ou 7x6 + 1,20m pour l'intégration du coffret
-  Enclave privative non close côté domaine public obligatoire dédiée au stationnement de 2 véhicules (6m x 6m) sur laquelle est **imposé** l'implantation d'un car-port (parking couvert) (accès imposé)
-  Enclave privative (accès imposé) non close côté domaine public obligatoire dédiée au stationnement de 2 véhicules (6m x 6m) sur laquelle **est recommandé** l'implantation d'un car-port (parking couvert)
-  Enclave privative (accès imposé) non close côté domaine public obligatoire dédiée au stationnement d'1 véhicule (4m x 6m) sur laquelle est imposé l'implantation d'un car-port
-  Accès piéton secondaire **obligatoire** depuis le fond de parcelle

Trame végétale

-  Arbre existant sur site CONSERVÉ
-  Arbre existant sur site SUPPRIMÉ
-  Arbre PLANTÉ - plantation créée



ENCLAVE PRIVATIVE POUR DEUX VÉHICULES AVEC CAR-PORT CONSEILLÉ

ACCROCHE OBLIGATOIRE

ZONE NON CONSTRUCTIBLE







ZONE CONSTRUCTIBLE

ALIGNEMENT FAÇADE







ACCÈS PIÉTON OBLIGATOIRE

DETAILS DES PRESCRIPTIONS DES LOTS INDIVIDUELS GROUPÉS

Constructibilité

-  Zone constructible
-  Zone non constructible
-  Angle obligatoire de la construction
-  Implantation à l'alignement obligatoire pour tout ou une partie de la construction principale - **minimum 4,5 m linéaire**
-  Traitement des façades sur coulée verte des lots 5, 6, 26, 27, 28, 38, 39
-  Positionnement du garage **obligatoire si le projet prévoit un garage**
-  Annexe à réaliser obligatoirement à l'intérieur de la zone délimitée dans le respect d'une surface d'emprise au sol maximum de 30 m²
-  Possibilité de réaliser un volume secondaire **en saillie de 3m par rapport à la façade principale et sur un linéaire maximum de 6 m**
-  Percée visuelle à prévoir sur au moins 20% du linéaire de façade implanté à l'alignement ou en retrait jusqu'à 5 m
-  Nombre de niveau maximum autorisé
-  Orientation faitage prescrite pour le volume principal

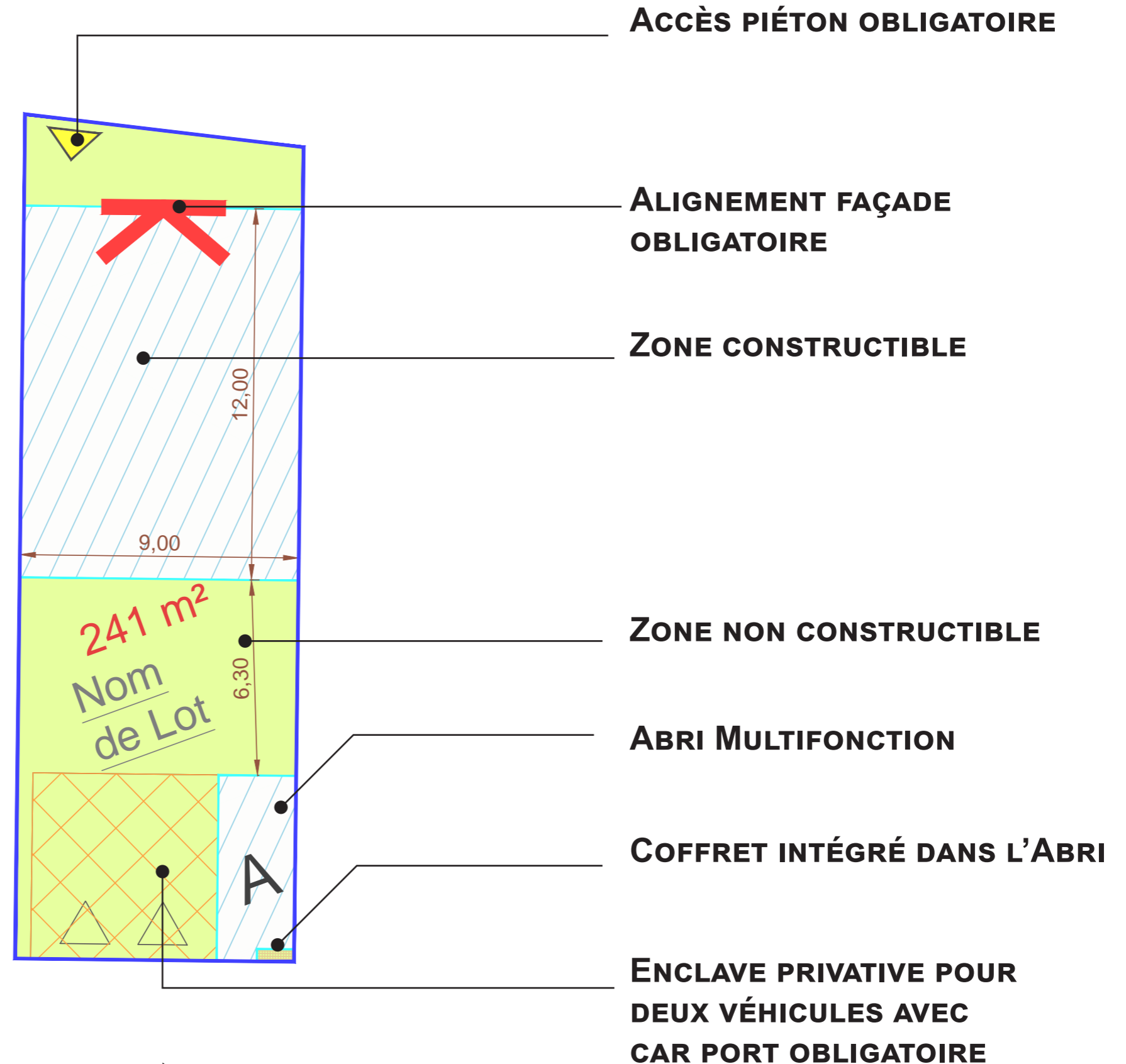
Accès lots individuels libres et groupés

-  Coffrets techniques avec habillage
-  Enclave privative (accès imposé) 6x6 ou 7x6 + 1,20m pour l'intégration du coffret
-  Enclave privative non close côté domaine public obligatoire dédiée au stationnement de 2 véhicules (6m x 6m) sur laquelle est **imposé** l'implantation d'un car-port (parking couvert) (accès imposé)
-  Enclave privative (accès imposé) non close côté domaine public obligatoire dédiée au stationnement de 2 véhicules (6m x 6m) sur laquelle est **recommandé** l'implantation d'un car-port (parking couvert)
-  Enclave privative (accès imposé) non close côté domaine public obligatoire dédiée au stationnement d'1 véhicule (4m x 6m) sur laquelle est imposé l'implantation d'un car-port
-  Accès piéton secondaire **obligatoire** depuis le fond de parcelle

Trame végétale

-  Arbre existant sur site CONSERVÉ
-  Arbre existant sur site SUPPRIMÉ
-  Arbre PLANTÉ - plantation créée

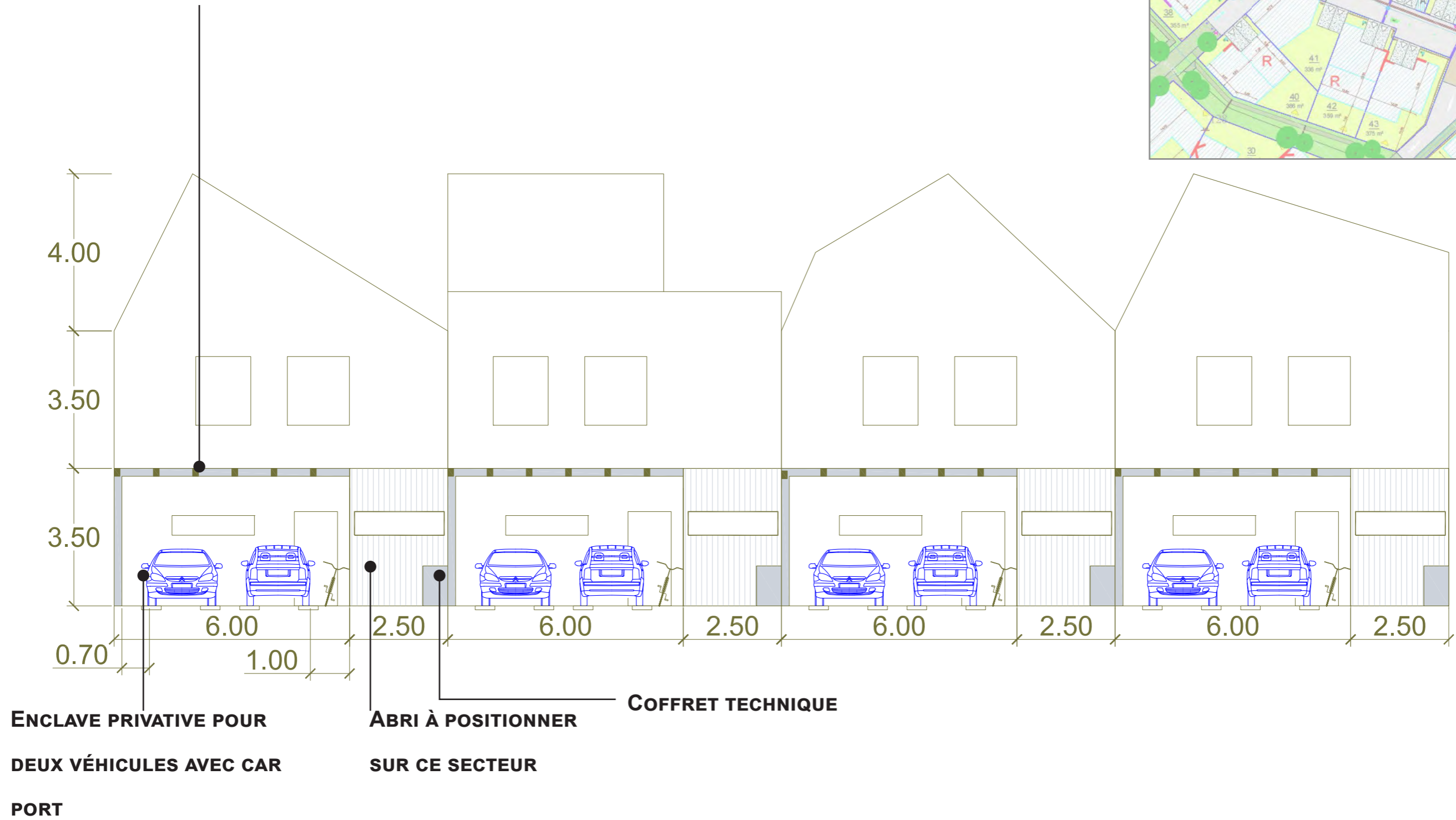
► Légende



► Plan de principe des règles de constructibilité

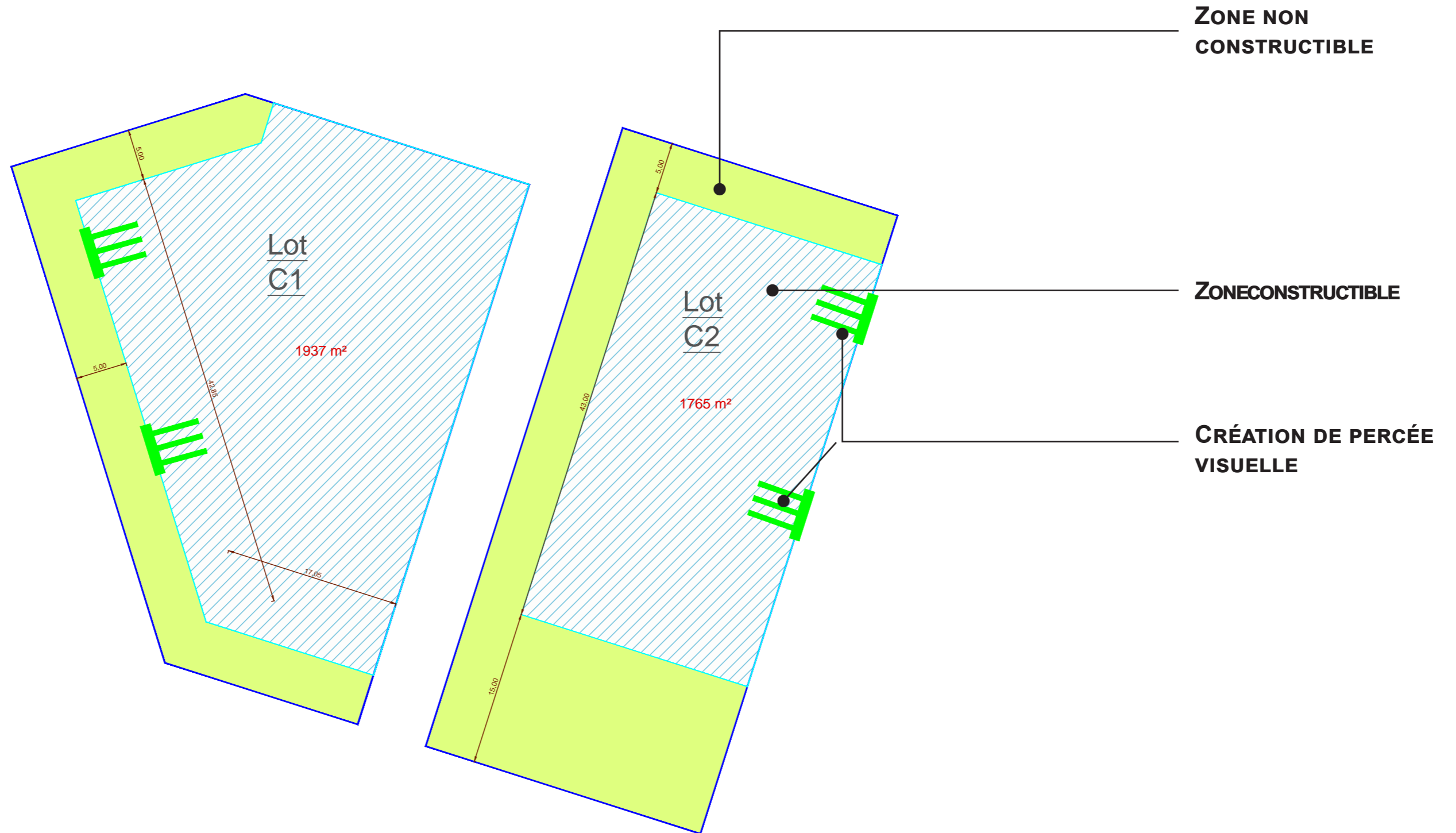


CAR-PORT



► Coupe de principe des lots groupés G à L

DETAILS DES PRESCRIPTIONS DES LOTS COLLECTIFS



Article 7

Hauteur des constructions

1. HAUTEUR MAXIMALE

1. Hauteur* maximale :

Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain* naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction ou de chacune des sections si la construction fait plus de 30 mètres de long :

Nombre d'étages droits : R + 2 + 1 étage en attique* ou sous comble

Hauteur* maximale (hors attique*) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 9 mètres

2. Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :

- assurer une continuité des hauteurs* entre la construction et les constructions voisines existantes ;
- permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente ;
- permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

~~3. Dans les rues concernées par les « Linéaires de commerces » figurant au Plan de zonage du PLU, la hauteur des rez-de-chaussée des constructions principales donnant sur ces linéaires devront respecter une hauteur minimale de 3,5 mètres sous poutres.~~

Article 8

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

2.A. LES TOITURES

Les toitures pourront être double-pan ou mono-pan.

Dans le cas d'une toiture mono-pan, elle devra une pente minimale de 15%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des indications de faîtages figurent au plan de composition. Les orientations de faîtage indiquées au plan sur certains lots doivent obligatoirement être suivies. Elles portent sur les lots A à L



Les toitures 4 pans sont interdites

► **Toitures 4 pans
INTERDITES**



► **Double pan
Quinze architecture
Bain de Bretagne (35)**



► **Double pan dyssymétrique
Mille architectes
Haute Goulaine (44)**



► **Double pan + toiture terrasse
10i2LA architecture
Guipel (35)**



► **Toiture végétalisée
Ada'o architectes
Lassy (35)**

2.B. LES FAÇADES

Toute extension, volume annexe, excroissance, renforcement ou décroché de façade **devra être traité par une teinte plus soutenue ou dans un autre matériaux** : bois, pierre, verre, bardage zinc vertical etc...

Si les excroissances ou décrochés sont réalisés en enduit, 20% de la surface des façades sur rue devront être en bois ou en pierre. L'intégration de ces matériaux devra être justifiée par le projet architectural.

Les lots 5,6,26,27,28,38 et 39 devront traiter la façade sur la coulée verte avec 50% de sa surface en bardage bois.

2.C LES MENUISERIES

Le positionnement, les proportions ainsi que le nombre des ouvertures ne devront pas nuire à l'équilibre esthétique de la toiture et de l'ensemble de la façade.

Les menuiseries bois ou aluminium sont recommandées, bien que les menuiseries PVC soient autorisées.

Les menuiseries pourront être en bois, aluminium ou PVC, dans le respect du nuancier précisé au point 3.a.

Les volets à battants sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés.

Les coffres des volets roulants ne devront pas être apparents. Les lisses des volets roulants devront être de teinte identique aux menuiseries.

Les volets coulissants sont autorisés. Ils devront être de teinte identique aux menuiseries ou en bois naturel ou lasuré.

Les persiennes en PVC sont interdites. Elles sont autorisées en bois ou métal. Elles devront être de teinte identique aux menuiseries ou en bois naturel ou lasuré.



► **Façade bois + ZINC**
Quinze architecture
L'Hermitage (35)



► **Façade deux bardage**
Mille architectes
Haute Goulaine (44)



► **Façade multi matériaux Zinc+ Pierre+ Enduit**
Nadège Tanguy
Rennes (35)



► **Façade Enduit + zinc**
Agence Briand-Renault
Vitré (35)



► **Façade Enduit + Bois**
Agence Briand-Renault
Rennes (35)

2.D LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ET ABRIS DE JARDINS

ABRIS DE JARDIN

Rappel article 5

L'abri de jardin pourra s'implanter dans la zone constructible et hors de la zone constructible.

Il pourra être :

- soit *attenant à la construction principale*
- soit *attenant au garage si celui-ci n'est pas attenant au volume principal.*

Rappel article 6

La surface maximale des constructions abri de jardin est de 9 m².

Si l'abri de jardin est relié au volume principal ou au garage par une composition bâtie cohérente, il sera de même facture que la construction principale (matériaux, coloris, aspects, etc.)

Si l'abri de jardin n'est pas attenant à un autre volume construit ou s'il est hors de la zone constructible, il sera obligatoirement en bois teinte naturelle.

La toiture sera de préférence en toitures-terrasses, les toitures monopente et double pente sont autorisées sous réserve d'une intégration cohérente avec les aménagements attenants (constructions voisines, pignon sur domaines publics, etc.).



▶ Abris de jardin - cellier accolés à la construction - en façade sur accès principal
La Chapelle Thouarault - ZAC de la Niche aux Oiseaux - Agence Sitadin



▶ Abris de jardin bois
toiture terrasse ou monopente



▶ Exemple d'abri de garage/cellier non autorisé.

3. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Il est important de noter que la couleur choisie par l'acquéreur ne peut pas être perçue de manière isolée: c'est pourquoi nous portons une attention particulière sur le choix des couleurs sur l'ensemble des constructions du lotissement pour former un ensemble cohérent.

Pour son choix de la couleur, l'acquéreur devra prendre en compte plusieurs éléments :

- La couleur n'est pas permanente: les couleurs nuancées vont plus évoluer selon la lumière et les saisons. Par ailleurs, le vert et le jaune sont les couleurs les plus instables à la lumière.
- Certaines surfaces supportent mieux la couleur: les façades au Nord sont celles qui ont le moins de variation de la couleur au fil de la journée.
- La couleur est très variable selon le matériau de support utilisé: un matériau brillant donnera un aspect froid mais entrera en interaction avec l'environnement, un satiné réfléchira beaucoup la lumière, le mâât absorbera la lumière et créera une ambiance sourde et reposante.
- Un soubassement plus sombre apportera une sensation d'ancrage du bâtiment dans le sol.

L'aspect des enduits sera lissé, et/ou gratté fin.

Les plans devront reprendre le ou les coloris choisis avec précisions de la référence.

Toutes les couleurs ayant un coefficient d'absorption solaire >0.7 sont déconseillés en raison de leur faible tenue dans le temps.

Les bardages bois devront demeurer naturels ou être lasurés. Les serres et vérandas en matériaux verriers ou translucides non teintés sont autorisées. Le bois naturel et l'aluminium pourront être utilisés comme élément de soutien.

Les descentes d'eaux pluviales, les boîtes d'eau ainsi que les gouttières et les couvertines d'acrotère, seront en zinc ou en aluminium. **Sur les toits d'ardoises, les gouttières seront à la nantaise** (V en zinc).

3.A LES NUANCIERS

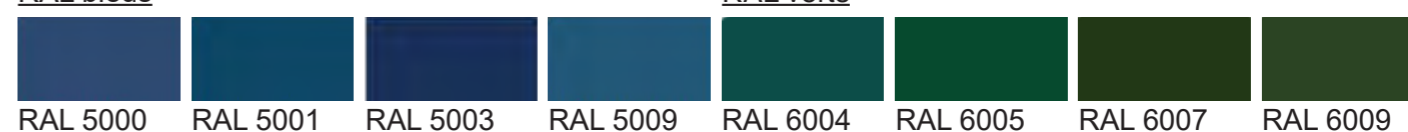
LES MENUISERIES

Les couleurs des menuiseries seront de préférence de teinte grise, bleu, verte ou brune. Elles s'apparenteront de préférence aux couleurs RAL ci-après.

Le noir est autorisé pour tout type de matériaux, le blanc est autorisé uniquement pour des menuiseries bois ou aluminium.

Les menuiseries en PVC de teinte blanche sont interdites.

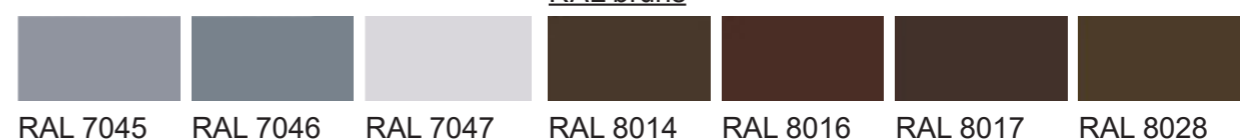
RAL bleus



RAL gris



RAL bruns



LES FAÇADES

Les enduits

Deux possibilités d'aborder le choix de l'enduit :

1/ s'appuyer sur une teinte de référence > Pour faciliter la cohérence d'ensemble, il est demandé aux acquéreurs de s'appuyer pour le volume principal sur la teinte de référence suivante : **NCS S 1002-Y**. Cette couleur de référence pourra être déclinée avec un contraste de teinte ou d'harmonies.

La teinte du volume secondaire sera obligatoirement plus sombre que le volume principal.

Lors des rendez-vous avec l'architecte-urbaniste conseil du lotissement il est demandé aux acquéreurs de **fournir un nuancier** (voir schéma ci-contre) avec les références NCS Les différents nuanciers seront affichés sur un plan dédié à cet effet pour permettre la visualisation immédiate de sa gamme chromatique parmi l'ensemble des teintes déjà validées sur le lotissement.

2/ Choisir une teinte parmi les teintes ci-dessous :

Les teintes d'enduits ci-dessous constituent la palette de référence.

Le choix de la teinte principale devra obligatoirement se faire parmi les teintes ci-dessous.

Des équivalences sont toutefois possibles dans d'autres marques.



Teintes d'enduit principal chez Weber et Broutin :

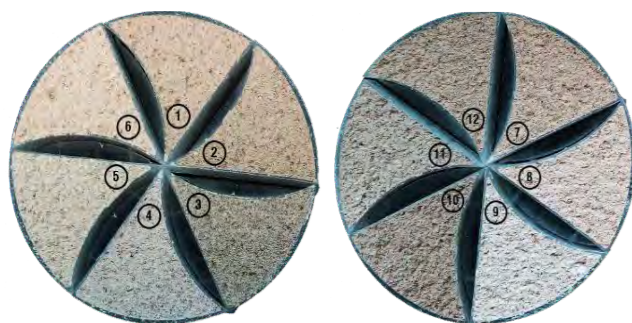
- | | |
|--------------------|--------------------|
| 1- 304-Ocre doré | 5- 212-Terre beige |
| 2- 12-Brun | 6- 010-Beige ocre |
| 3- 232-Mordoré | 7- 230-Doré clair |
| 4- 600-Beige Sisal | 8- 598-Gris béton |

Ces teintes constituent une base pour les choix des teintes d'enduits du volume principal et la recherche d'une harmonie de teinte pour l'ensemble du projet construit.

La teinte du volume secondaire devra être plus sombre et/ou dans un matériau différent.

L'harmonie des teintes sera aussi fonction des matériaux employés.

L'ensemble sera étudié lors des 2 rendez-vous avec l'architecte-urbaniste conseil en visa PC et pourra être remanié selon l'insertion et les volumétries de chaque projet.



Teintes d'enduit principal chez PRB :

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| 1- 901-Berry | 7- 00-Ton sable |
| 2- 37-Camargue | 8- 17-Champagne |
| 3- 40-Cévennes | 9- 11-Plaine de Luçon |
| 4- 757-Gibraltar | 10- 865-Tolède |
| 5- 12-Vallée de Sèvres | 11- 10-Bocage Vendéen |
| 6- 18-Ile de France | 12- 518-Kenya |

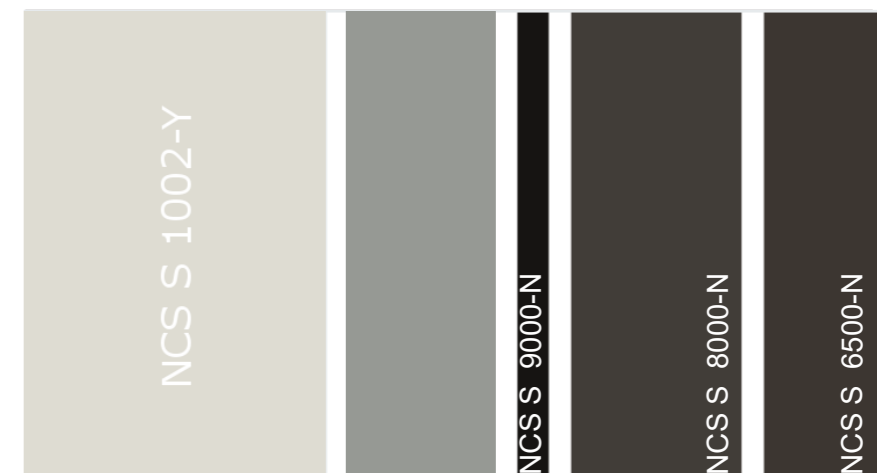


▶ Teinte de référence



▶ Nuancier à remplir par l'acquéreur et à donner à l'architecte-urbaniste conseil lors des rendez-vous de consultation.

LOT N°: L11 XXX-11



▶ Principe de remplissage du nuancier avec les teintes de la façade et des menuiseries.



Constructions rue Saint-Marc : pierre claire, encadrement des fenêtres en brique ou par des linteaux plus sombre en bois par exemple - Ensemble de teinte sombre avec un contraste peu marqué entre toiture et façade.

4. LES CLÔTURES

Dispositions générales

Les clôtures participent pleinement à la qualité paysagère d'un lieu. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.

Les clôtures notamment en limite avec le domaine public doivent se lire comme le prolongement esthétique de la construction. Une attention particulière sera portée au traitement des limites parcellaires des constructions ayant un caractère patrimonial.

Les clôtures en limite du domaine public devront rester ajourées.

~~Les murs de pays existant seront conservés sauf nécessité technique d'accès ou d'implantation de la construction.~~

Sont interdits :

- Les plaques en béton, sauf en limite séparative pour la réalisation d'un sous bassement d'une hauteur maximale de 50 cm,
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings),
- Les matériaux de fortune (bâche),
- Les haies de thuya, de cyprès et de laurier (palme, sauce, du Portugal...).
- En limite du domaine public, les clôtures en PVC brise vue, les panneaux en bois de type 'claustras' et toute autre clôture occultante.

Les portails et les portillons seront traités en harmonie avec la clôture.

Les talus, les haies bocagères situés en limites parcellaires seront conservés.

Clore les parcelles n'est pas une obligation. Par contre le traitement des limites parcellaires devra respecter les dispositions suivantes.

Les clôtures devront présenter une qualité d'ensemble et devront être en harmonie avec le paysage environnant.

~~En limite avec les zones A et N~~

~~La clôture sera traitée uniquement sous forme végétale, haie taillée ou libre, composées d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage positionné à l'intérieur de la parcelle.~~

Les dispositions de cet article concernant les clôtures ne s'appliquent pas au traitement des limites parcellaires des équipements publics construits par un maître d'ouvrage public.

- Clôture type A : en limite de l'espace public ouvert à la circulation automobile**
Haie arbustive + Cloture en retrait d'1,00 par rapport à la limite de propriété - H max = 1,20 m
- Clôture type B: en limite sur les cheminements piétons -cycles et les espaces naturels directement connectés au parc et aux coulées verte**
Ganivelle de châtaigner teinte naturelle H max = 1,20 m + doublé d'une haie végétale à l'intérieur du lot
- Clôture type C : en limite séparative entre les lots**
Grillage à mouton OU treillis soudé souple OU Ganivelle de châtaigner vert Hmax = 1,50 m + doublé d'une haie végétale sur au moins 1 côté du lot
- Clôture type D : Pour les limites des lots collectifs donnant sur l'espace public ouvert à la circulation automobile**
Ganivelle de châtaigner vert Hmax = 1,20 m + doublé d'une haie végétale à l'intérieur du lot

Les haies végétales devront être composées des essences détaillées dans la liste de végétaux

1 LIMITE SÉPARATIVE À PLANTER

Chaque acquéreur aura l'obligation de planter au moins 1 limite séparative **de façon à permettre que chaque limite entre les parcelles soient plantées mais pas forcément des deux côtés de la cloture.**

La limite à planter est indiquée sur le plan pour chaque lot.

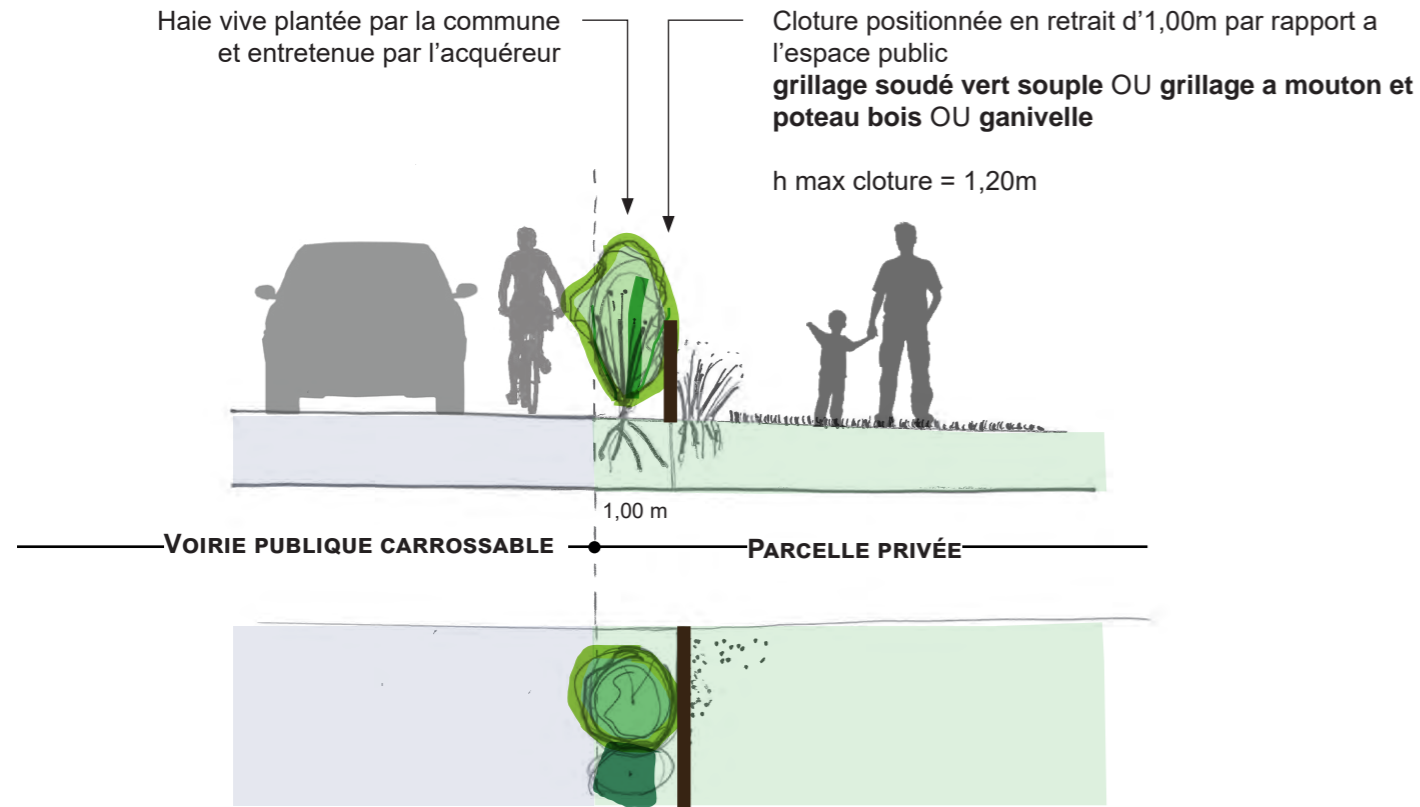


Le permis d'aménager prescrit un traitement des limites parcellaires selon le plan ci-après.

Le traitement des limites se répartit en 3 catégories :

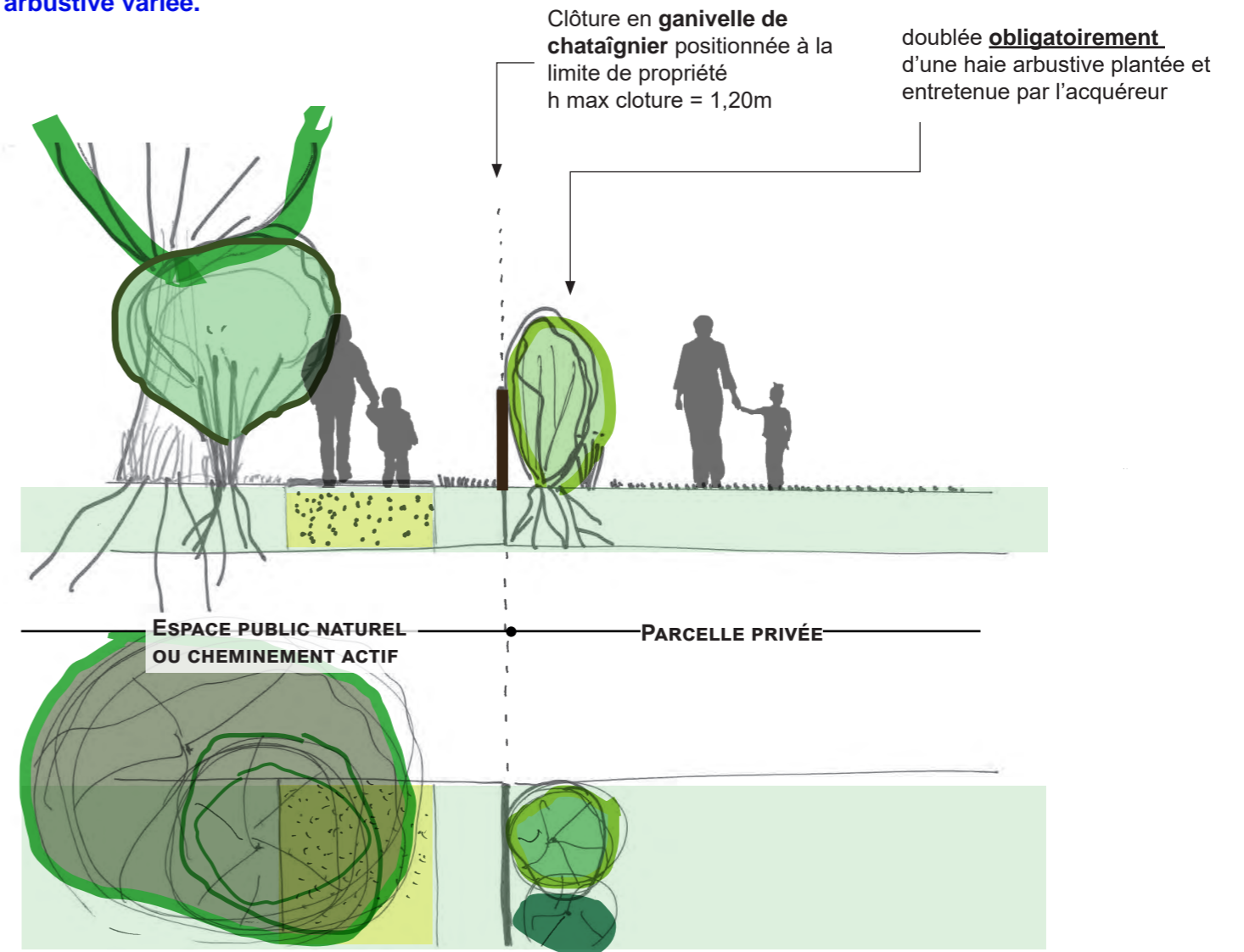
4.A. CLÔTURE DE TYPE A : EN LIMITE D'UNE VOIE OUVERTE À LA CIRCULATION AUTOMOBILE

La clôture se composera d'une haie arbustive plantée par la commune de Guichen-Pont-Réan qui pourra être doublée d'une ganivelle OU d'un grillage vert soudé OU grillage à mouton qui sera positionné en retrait d'1,00 mètre par rapport à la limite de propriété et ne devra pas dépasser la hauteur d'1,20m.



4.B. CLÔTURE DE TYPE B : EN LIMITE D'UN ESPACE PUBLIC NATUREL ET/OU OUVERT EXCLUSIVEMENT AUX CIRCULATIONS ACTIVES (PIÉTONS-VÉLOS)

La clôture se composera d'une ganivelle de châtaigner non peinte positionnée sur la limite de propriété et ne devra pas dépasser la hauteur d'1,20m. La ganivelle devra être doublée d'une haie arbustive variée.

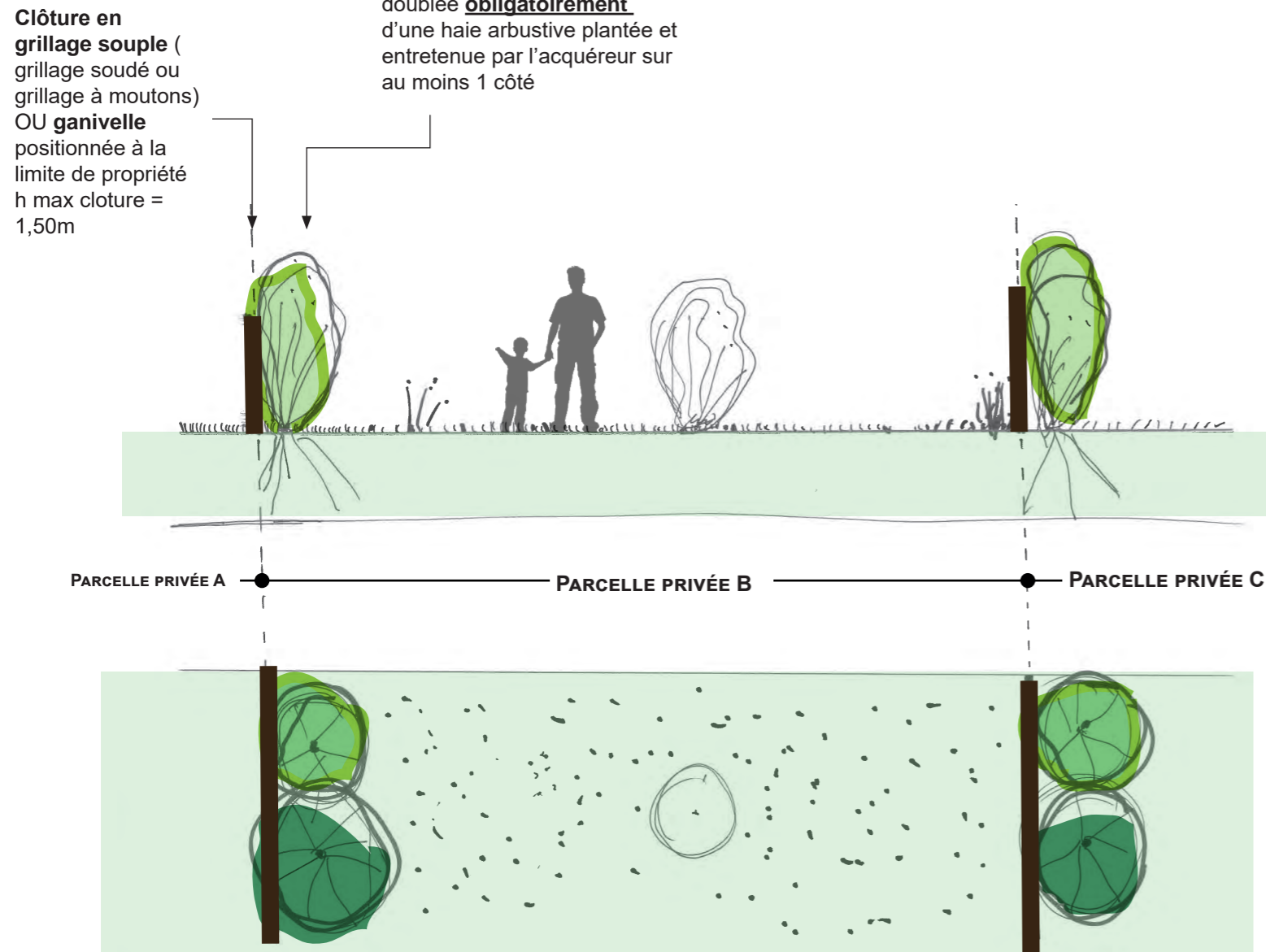


Exemples de clôtures pouvant être mise en oeuvre : ganivelle,

4.C. CLÔTURE DE TYPE C : EN LIMITE SÉPARATIVE ENTRE DEUX PROPRIÉTÉS PRIVÉES

La clôture se composera d'un grillage souple (grillage soudé ou grillage à moutons) ou de la ganivelle positionnée sur la limite de propriété et ne devra pas dépasser la hauteur d'1,50m.

Ce grillage devra être obligatoirement doublé d'une haie arbustive variée sur au moins une des deux limites séparatives. La limite à planter par lot est indiquée sur le plan.



4.C. CLÔTURE DE TYPE C : EN LIMITE SÉPARATIVE ENTRE DEUX PROPRIÉTÉS PRIVÉES - SUITE

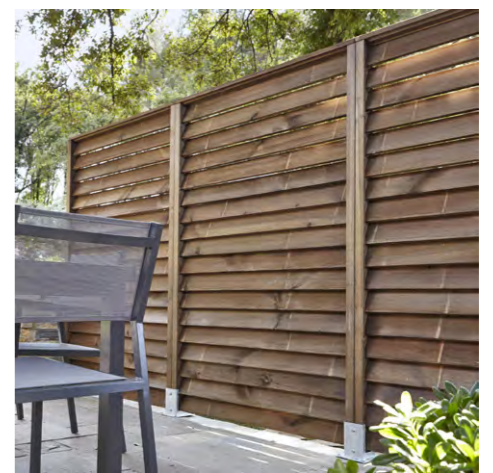
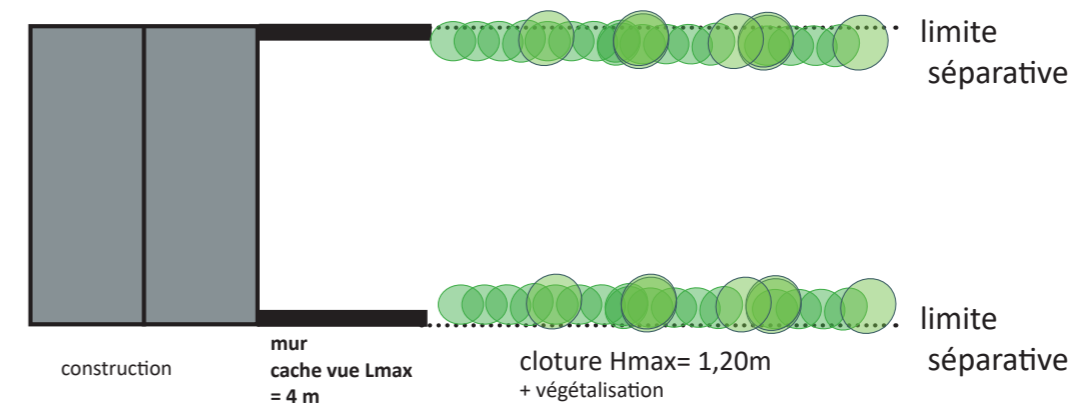
Lorsque la construction principale jouxte une limite séparative, la façade arrière peut-être prolongée par un mur de même couleur que la construction ou de teinte sombre ou par un éléments en bois.

Ce mur ou cet élément de bois sera réalisé dans le prolongement de la construction, il sera d'une hauteur maximale d'1,80m et d'une longueur maximale de 4,00 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas au traitement des limites parcellaires des équipements publics construits par un maître d'ouvrage public.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.



4.D. CLÔTURE DE TYPE D : CLÔTURE DES ILOTS COLLECTIFS EN LIMITE DE L'ESPACE PUBLIC CARROSSABLE

Pour les lots C1 et C2, les limites le long des voies carrossables se composeront :

d'une ganivelle positionnée sur la limite de propriété et d'une hauteur maximum d'1,20m. Elle devra être doublé d'une haie arbustive variée.

4.E TRAITEMENT DES SOUTÈNEMENTS

Le site de Saint-Marc est marqué par une topographie importante. **Le projet devra être réalisé au plus proche de la topographie initiale du site**, d'une parcelle à une autre ou d'une parcelle à l'espace public, des soutènements mineurs seront nécessaires par endroit. Ils seront autorisés sous respect des conditions suivantes :

L'ensemble des soubassements ou soutènements à réaliser entre les parcelles ou en limite d'une parcelle et de l'espace public, devront être traités par les propriétaires du lot.

Jusqu'à 85 cm de haut : Ils seront qualifiés en talus plantés ou en bastaing bois verticaux

Au-delà de 85 cm : ils seront traités en deux parties :

soit d'abord un soutènement en bastaing bois puis un talus planté

soit il devra être scindé en deux niveaux de gradinage et il devra être planté.

► Exemple de soubassement bois en limite de parcelle



► Traitement de soutènement interdit



Dans les espaces privatifs extérieurs, la topographie des terrains devra également être prise en compte. Les projets devront impérativement être au plus près du terrain naturel. L'aménagement des jardins dont la topographie est particulièrement marquée devront ainsi prévoir des traitements en paliers des espaces extérieurs dont la hauteur ne devra dépasser 1 m.

Ces paliers seront traités avec des éléments bois bastaing verticaux.



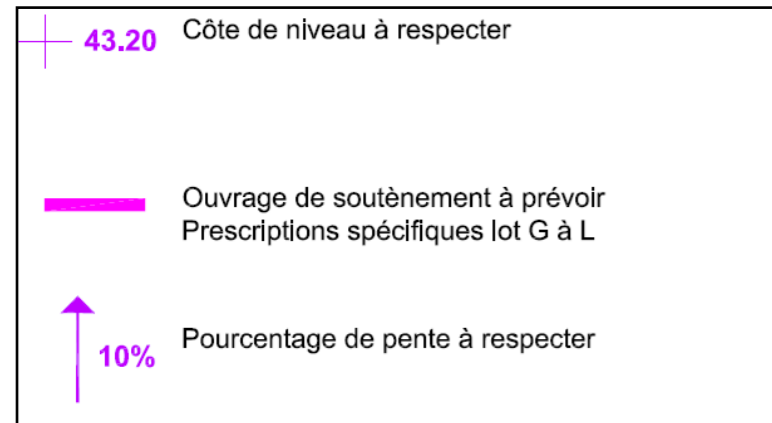
► Exemples d'aménagement de jardins en terrasse



LA GESTION DE LA TOPOGRAPHIE SUR L'ENSEMBLE DU SITE

Le terrain du site du Domaine Saint-Marc est en forte pente et le projet a la volonté de s'intégrer dans cette pente.

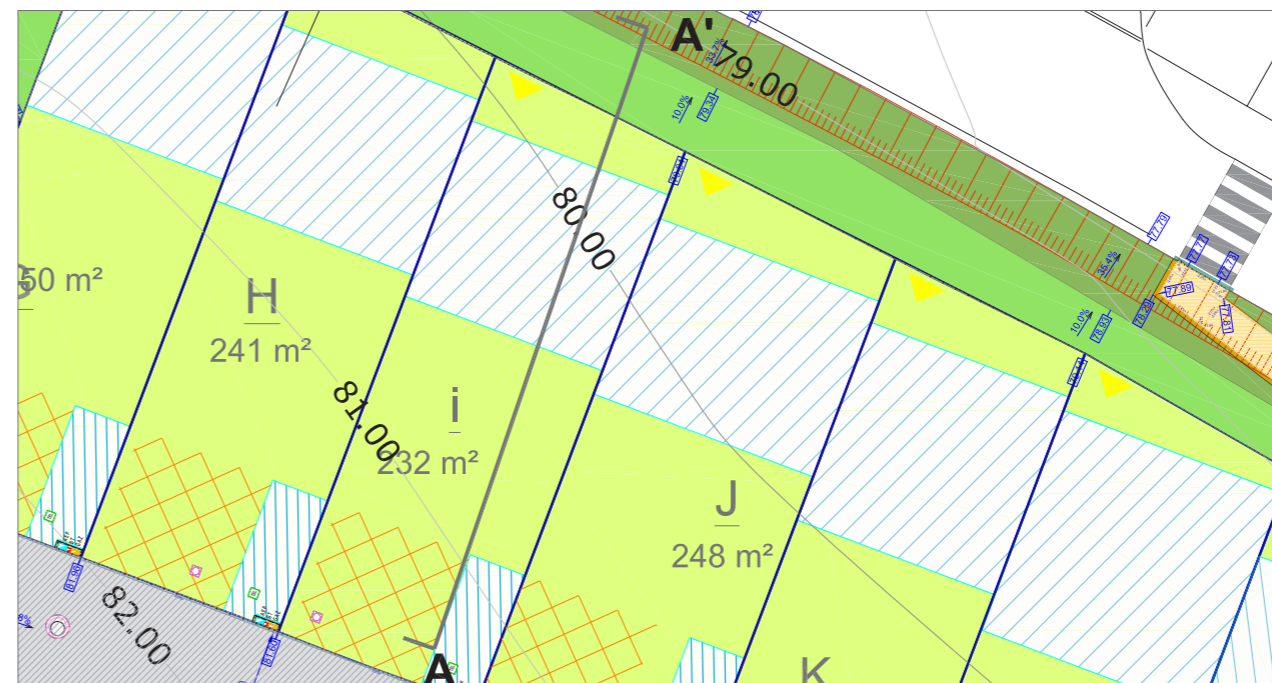
Un plan spécifique de nivellement PA-04 B indique les points de niveaux à respecter à l'intérieur de chaque parcelle ainsi que les principaux soutènements à réaliser.



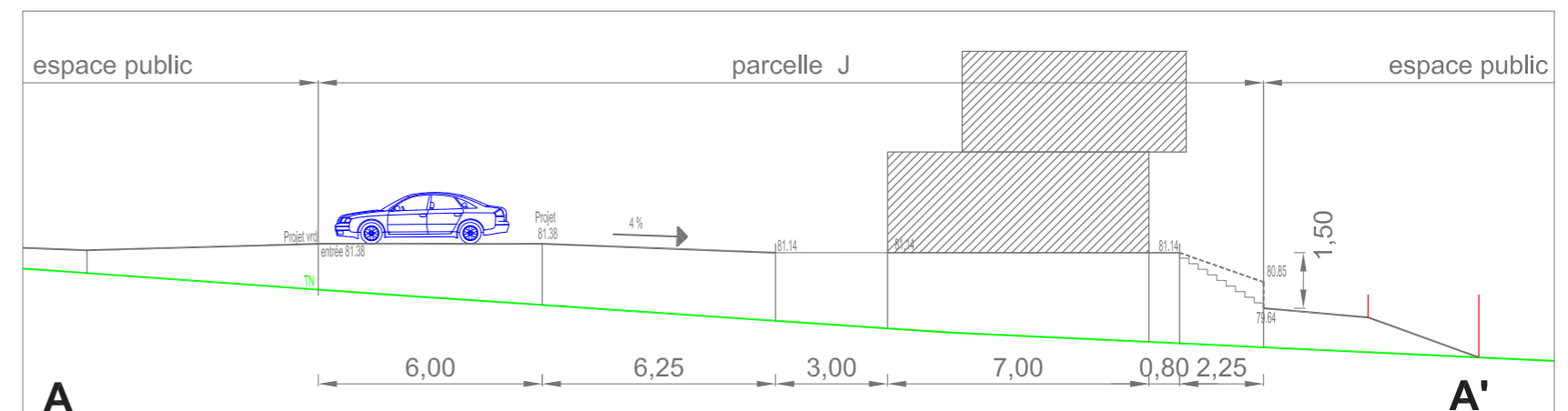
Légende plan de nivellement



Extrait plan de nivellement PA04-B



Principe intégration lots G à L dans topographie coupe type lot J 1/100 sur A3



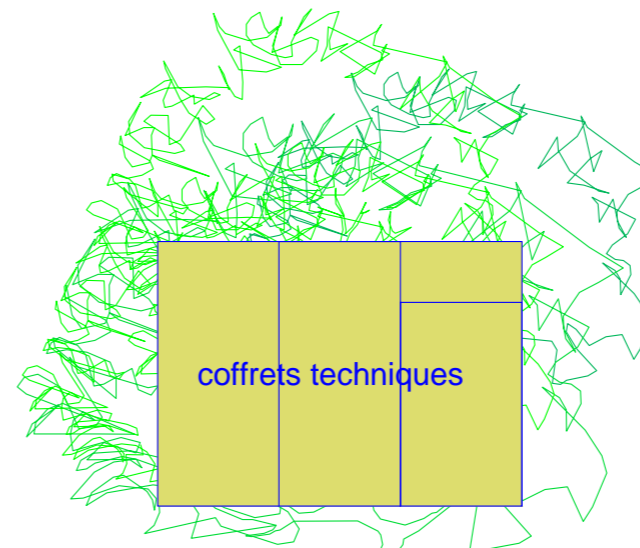
Coupe de principe spécifique lot G à L avec une pente intérieure à 4% pour accessibilité PMR

6. ASPECT ET IMPLANTATIONS DES COFFRETS TECHNIQUES

L'emplacement des coffrets techniques est indiqué pour chaque lot individuel - libres et groupés.

Les coffrets techniques et la boîte aux lettres seront **intégrés** :

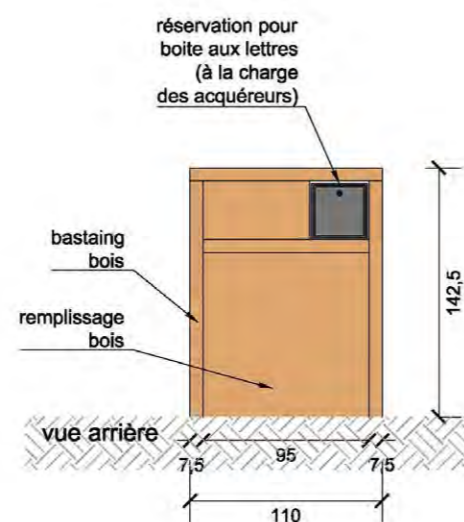
- soit dans la végétation en arrière du coffret. Cette végétation devra être suffisamment dense et entretenue pour faciliter la dissimulation du coffret. Les coffrets qui ne seront pas habillés avec le module ci-dessous, devront obligatoirement être intégré dans un traitement végétal par la plantation de végétaux buissonnants type sauge, forsythia, buddleia (voir liste des essences arbustives autorisées dans la palette végétale).
- soit dans un habillage qui enveloppera le coffret et pourra intégrer la boîte à lettres. Dans le cas d'un habillage celui-ci sera **obligatoirement en bois**.
- Pour les lots groupés A à F et G à L les coffrets devront s'intégrer dans l'abri multifonction, selon le principe après.



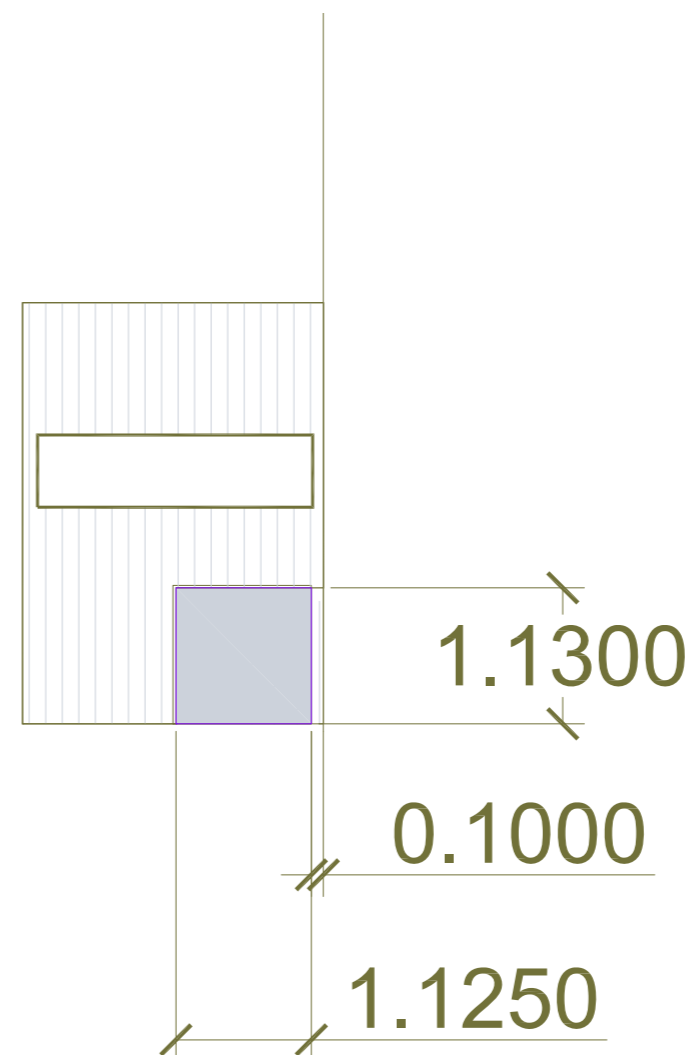
INTÉGRATION DU COFFRET DANS L'ABRI MULTIFONCTION DES LOTS GROUPÉS



EXEMPLE HABILLAGE COFFRET BOIS
Marque Mobilum - modèle Hook



EXEMPLE HABILLAGE COFFRET BOIS



- Modèle d'encadrement des coffrets techniques et boîte aux lettres
(Descriptif complet et guide de mise en oeuvre en annexe)

Article 9

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques et sera au minimum de :

1. Pour les « logements »

Cette règle s'applique de manière cumulative.

- Pour 1 logement créé, 2 places de stationnement de véhicule, dont 1 extérieure non close, qu'elle soit couverte ou non.

- Pour les logements suivants, 2 places de stationnement de véhicule par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol.

1 emplacement pour deux-roues par logement.

~~2. Pour les constructions à usage « d'artisanat et de commerce de détail »~~

~~1 place de stationnement de véhicule par tranche de 40 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...);~~

~~1 emplacement pour deux-roues par tranche de 150 m² de surface de plancher* créée.~~

3. Pour les constructions à usage « d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ou de « bureaux »

1 place de stationnement de véhicule par tranche de 40 m² de surface de plancher*.

1 emplacement pour deux-roues par tranche de 150 m² de surface de plancher* créée.

~~4. Pour les « hébergements hôteliers et touristiques »~~

~~1 place de stationnement de véhicule pour 2 chambres;~~

~~Ce nombre de places peut toutefois être diminué pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars;~~

~~1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.~~

~~5. Pour les constructions à usage de « restauration »~~

~~1 place de stationnement de véhicule pour 20 m² de la salle de restaurant;~~

~~Ce nombre de places peut toutefois être diminué pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars;~~

~~1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.~~

6. Pour les constructions à usage d'« hébergement »

Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place pour 4 chambres ou logements.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

7. Pour les constructions à usage de « cinéma », « salles d'art et de spectacle », « autres équipements recevant du public », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place de stationnement pour véhicule par unité de 20 personnes accueillies.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

Toutefois, pour les opérations de construction de logements collectifs, quel que soit le nombre de logements créés, un local clos et couvert pour le stationnement des deux-roues sera exigé.

Les emprises de stationnement devront obligatoirement être traitées en revêtement perméables :

- bande de roulement sur le passage des roues + enherbements ou gravillon
- pavé joint gazon
- gravillon seul

Tout élément PVC, tel que résille plastique ou autre dispositif contenant du PVC est interdit.

~~8. Pour les constructions à usage d'« industrie », « entrepôt » et « commerce de gros »~~

~~Il est exigé 1 place de stationnement de véhicule par 80 m² de la surface de plancher* de la construction;~~

~~Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 1 place par 200 m² de surface de plancher* si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².~~

~~A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires;~~

~~Il est de plus exigé 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.~~

9. Pour les constructions destinées à d'autres usages

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions ou d'établissements la plus directement assimilable.

Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

Modalités d'application

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de ~~5 mètres par 2,5 mètres~~ **6 mètres par 3 mètres**.

- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux-roues que de places requises.

Toutefois, pour les opérations de construction de logements collectifs, quel que soit le nombre de logements créés, un local clos et couvert pour le stationnement des deux-roues sera exigé.

~~- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement (hôpital, clinique, salle de spectacle, culte, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale...), il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être revus par rapport à ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.~~

- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.

~~- Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves, aux rénovations de construction avec changement de destination, et non aux extensions des constructions existantes, rénovations de construction sans changement d'affectation, à la date d'approbation du PLU.~~

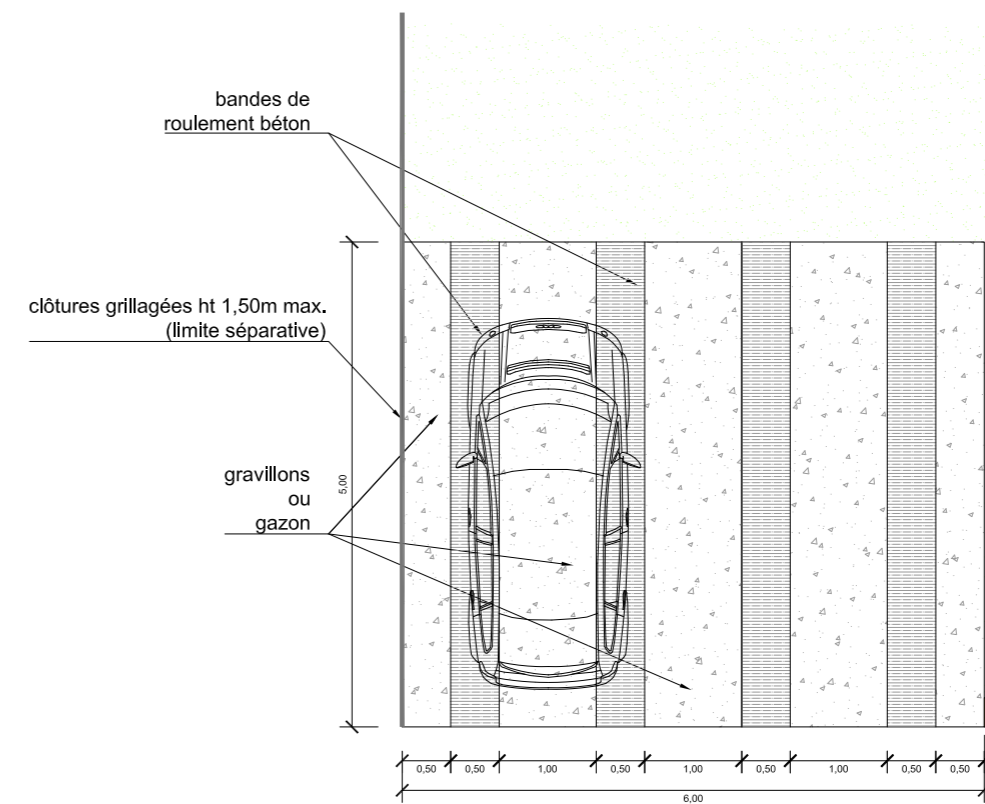
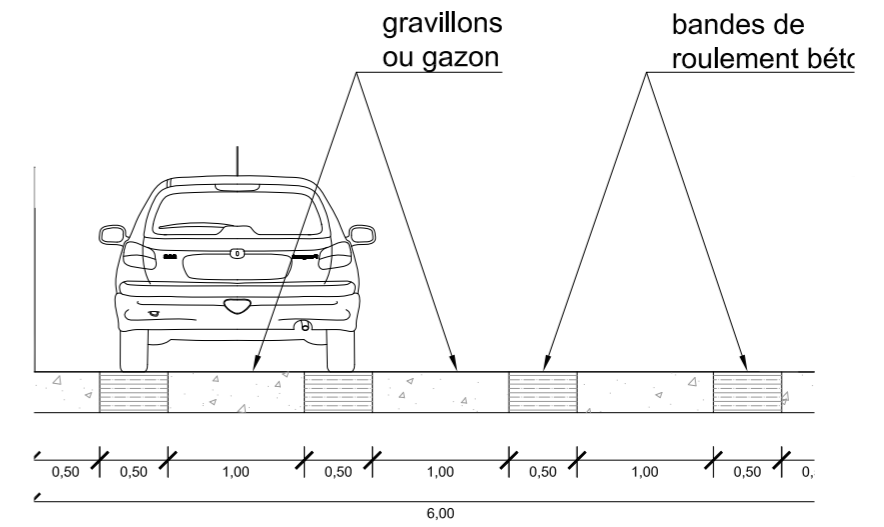
~~- Pour les opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division, d'un lotissement ou d'une ZAC, les besoins en stationnement pourront être réalisés sur le terrain* avant division ou dans le périmètre loti.~~

Exception

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.



► Exemples de traitement de la placette de stationnement en revêtement perméable



► Principe d'aménagement de l'aire de stationnement



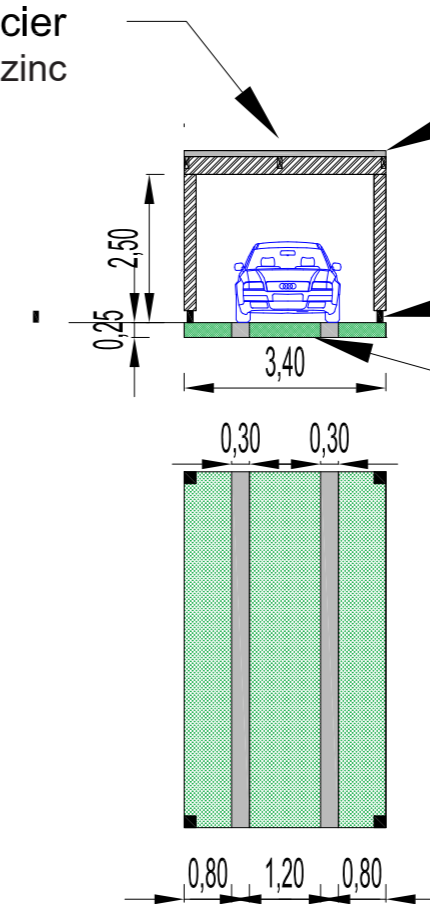
Car-port

► Car-ports avec abri



► Car-ports intégrés à la construction principale

toiture bac acier
ou zinc



structure pin douglas
poteau 15x15 // arbalétrier
30x8 // panne 20*7.5

pied acier galvanisé

pavé joint
gazon ou
gravillon
avec lame
béton
dalle béton



► Car-ports bois ou acier



► Exemple revêtement pavé-joint gazon sous car-port

► Principe de car port 1 place à mettre en oeuvre sur le Domaine de Saint-Marc. Ce schéma est imposé sur l'ensemble du quartier. Des adaptations mineures pourront y être apportées selon les spécificités des projets.

Article 10

Espaces libres et plantations

1. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 20 % par rapport à la surface du terrain*.

La palette végétale à respecter est décrite dans la pièce le cahier de prescriptions et de recommandations D qui est associé au présent règlement.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes pour assurer leur conservation.

~~Les espaces libres non couverts par les constructions, seront plantés à raison d'1 arbre par tranche même incomplète de 200 m² de terrain* libre.~~

Il devra être planté 1 arbre sur les parcelles de 275 m² et moins

Il devra être planté 2 arbres dont 1 fruitier sur les parcelles de 276 m² et plus.

~~Toute opération d'une superficie supérieure à 10 000 m² devra comporter 10 % d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 500 m² d'un seul tenant.~~

~~2. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m², qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.~~

3. Les plantations devront prendre en compte la liste des espèces invasives figurant **au cahier de prescriptions paysagères cahier de prescriptions et de recommandations D** en annexe du présent Règlement. En particulier, les plantes classées en priorité 1 au tableau des plantes invasives sont interdites.

4. **L'aménagement du terrain devra prendre en compte les prescriptions et recommandations en faveur de la biodiversité décrite dans le cahier de prescriptions et de recommandations C.**

Article 11

Performances énergétiques et environnementales

~~Les constructions neuves et la réhabilitation des constructions existantes devront respecter la RT en vigueur. Les constructions pour logements devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées.~~

~~Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.~~

Les constructions individuelles du Domaine Saint-Marc devront être réalisées en respectant les règles définies dans le cahier de prescriptions et de recommandations A :
Prescriptions et Recommandations Energétiques soit **au moins l'un de ces deux critères :**

Critère 1 Construction niveau passif avec niveau d'étanchéité à l'air $Q4 < 0,3$	Critère 2 Construction biosourcée
<p>> Besoins en chauffage < 15 kWh/m².an.</p> <p>> Etanchéité à l'air : Etanchéité à l'air : Q4 < ou = 0,3 m³/h.m² (La RT2012 impose un Q4=0,6 m³/h.m² en maisons individuelles).</p> <p>> La conformité à ces exigences sera contrôlée au stade PC par un calcul PHPP (Passive House Planning Package = outil logiciel Excel de conception de bâtiments passifs) réalisé par un bureau d'études.</p>	<p>L'ambition du Domaine Saint-Marc de permettre la construction d'habitats respectueux de leur environnement conduit à une exigence minimum intermédiaire aux niveaux labellisés : Incorporer dans la construction des matériaux biosourcés à hauteur de 50 kg/m²SDP</p>

Les règles ci-dessus sont complétés dans le CAHIER DE PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ÉNERGÉTIQUES en annexe du présent règlement :

- Un glossaire détaillé
- Les principes de conception bioclimatique
- Des orientations matériaux

SECTION III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 12

Accès et voirie

1. Accès

1. Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
2. Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 60 mètres de longueur.
4. Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
5. Des accès piétons sont obligatoires sur les fonds de parcelles connectés à une voie piétonne. Les portillons devront impérativement s'ouvrir sur l'intérieur de la parcelle.

Article 13

Desserte par les réseaux

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformes aux règlements en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

2.1 EAUX USÉES

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux résiduaires autres que ménagères devra être subordonné à un traitement préalable.

2.2 EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain* ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des **eaux pluviales**.

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain* doivent être :

- **1/ stockées dans des systèmes de récupération d'eaux pluviales, L'ensemble des parcelles individuelles devront être équipées d'une cuve de récupération des eaux pluviales soit aérienne, soit enterrée. Si cette cuve est enterrée elle pourra être connectée au réseau d'eau domestique pour l'alimentation des toilettes et de la machine à laver.**

- ET 2/

SOIT infiltrées sur le terrain, si le sol le permet

Une obligation de gestion des eaux pluviales sur les parcelles est à prévoir pour les lots :

39, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 et G, H, I, J, K, L. :

Les eaux pluviales de chacun des lots concernés seront évacuées vers la boîte de branchement enterrées pour le raccordement du trop-plein. La gestion des eaux pluviales sera réalisée sur la parcelle privée. Avant le rejet du trop-plein vers le domaine public, le porteur de projet devra mettre en œuvre un dispositif d'infiltration gérant l'ensemble des eaux pluviales sur la parcelle.

Nous attirons l'attention des futurs acquéreurs sur la nécessité d'intégrer ce principe de gestion dans l'étude de leur projet d'habitation. Pour faciliter l'étude, une cote de raccordement du trop-plein sera fournie pour chaque terrain (cote fil d'eau de la boîte de branchement).

Attention : l'infiltration est différente de la récupération des eaux pluviales. Un terrain qui doit mettre en place un dispositif d'infiltration doit également mettre en place un dispositif de récupération des EP. Mais un dispositif de récupération ne peut pas remplacer un dispositif d'infiltration.

Le dimensionnement du dispositif devra être réalisé lors de la constitution du permis de construire.

La prescription ci-dessus et l'ensemble des recommandations sont détaillées dans la pièce - **Cahier de prescriptions et recommandations de gestion des eaux pluviales**.

- **SOIT dirigées vers le réseau collectif d'eaux pluviales.**

~~2.3 LORSQUE CELA EST EXPRESSÉMENT PRÉVU AUX ANNEXES SANITAIRES DU PLU :~~

~~Le raccordement au réseau collectif n'est pas imposé. L'épuration et le rejet en milieu naturel doivent alors se faire conformément aux instructions en vigueur par dispositifs individuels ou collectifs.~~

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet en milieu naturel seront mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

3. DANS TOUS LES CAS

Les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du PLU.

4. LES LIGNES DE RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉCOMMUNICATIONS, ÉCLAIRAGE PUBLIC, FLUIDES DIVERS)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article 14

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

IMAGES REFERENCES DES AMBIANCES URBAINES DES LOGEMENTS INDIVIDUELS



- VALORISATION DES APPORTS SOLAIRES ET EFFICIENCE THERMIQUE
- TRAITEMENT QUALITATIF DES ABORDS
- USAGES DE MATÉRIAUX SIMPLES ET BIOSOURCÉS
- IMBRICATION DES VOLUMES BÂTIS POUR CRÉER DE L'INTIMITÉ
- USAGE DU VÉGÉTAL POUR QUALIFIER LES ABORDS ET CRÉER DES MASQUES VISUELS
- MAINTIEN D'UNE PERMÉABILITÉ VISUELLE DANS LE TRAITEMENT DES LIMITES
- INTÉGRATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT DANS L'ARCHITECTURE



(c) Salon Maison Bois Angers 2010 - Adeo Architecture



IMAGES REFERENCES DES AMBIANCES URBAINES DES LOGEMENTS COLLECTIFS ET INTERMÉDIAIRES



- **TRAITEMENT QUALITATIF DES COEUR D'ÎLOTS : PERMÉABILITÉ DES VUE ET QUALIFICATION VÉGÉTALE**
- **USAGES DE MATÉRIAUX SIMPLES ET BIOSOURCÉS**
- **VALORISATION DES SUD DANS LES LOGEMENTS**
- **POUR LES LOTS INTERMÉDIAIRES : VALORISATION DES ACCÈS POUR CHAQUE LOT**