

Envoyé en préfecture le 31/05/2023  
Reçu en préfecture le 31/05/2023  
Affiché le  
ID : 035-213500994-20230515-DCM\_15052023\_09-DE



## LE DOMAINE DU TERTRE COMMUNE DE DOMLOUP (35)

**HABITAT INDIVIDUEL LIBRE**

**Seconde tranche opérationnelle  
(tranche 5)**

### CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET DES RECOMMANDATIONS URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

AVRIL 2023



# SOMMAIRE

<b>A- PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION</b>	<b>3</b>
<b>I- L'OPÉRATION DANS SON ENSEMBLE</b>	<b>3</b>
I-1 Le parti d'aménagement de la ZAC du Tertre	3
I-2 Le programme global des constructions de l'ensemble de la ZAC	5
<b>II- LA SECONDE TRANCHE OPÉRATIONNELLE</b>	<b>6</b>
<b>B- VISA DE L'ARCHITECTE URBANISTE CONSEIL DE LA ZAC</b>	<b>7</b>
<b>I- INTRODUCTION GÉNÉRALE</b>	<b>7</b>
<b>II- L'ARCHITECTE URBANISTE CONSEIL, GARANT DE LA COHÉRENCE URBAINE</b>	<b>7</b>
<b>III- LA MÉTHODE</b>	<b>8</b>
<b>C- PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES, ET ENVIRONNEMENTALES</b>	<b>9</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>10</b>
<b>I- LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGÈRES ET URBAINES</b>	<b>11</b>
I-1 Implantation de la construction	12
I-2 Le Traitement des limites	17
I-3 L'enclave privative et le traitement des abords	20
I-4 Les espaces libres	22
<b>II- LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES</b>	<b>24</b>
II-1 Les Hauteurs des constructions	25
II-2 Aspect extérieur - orientation - matériaux	25
<b>D- ANNEXES</b>	<b>53</b>
<b>I- LA FICHE DE SUIVI DES PERMIS DE CONSTRUIRE</b>	<b>54</b>
<b>II- LES PLANS DES PRESCRIPTIONS</b>	<b>56</b>

# A-PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

## I- L'OPÉRATION DANS SON ENSEMBLE

### I-1 LE PARTI D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU TERTRE

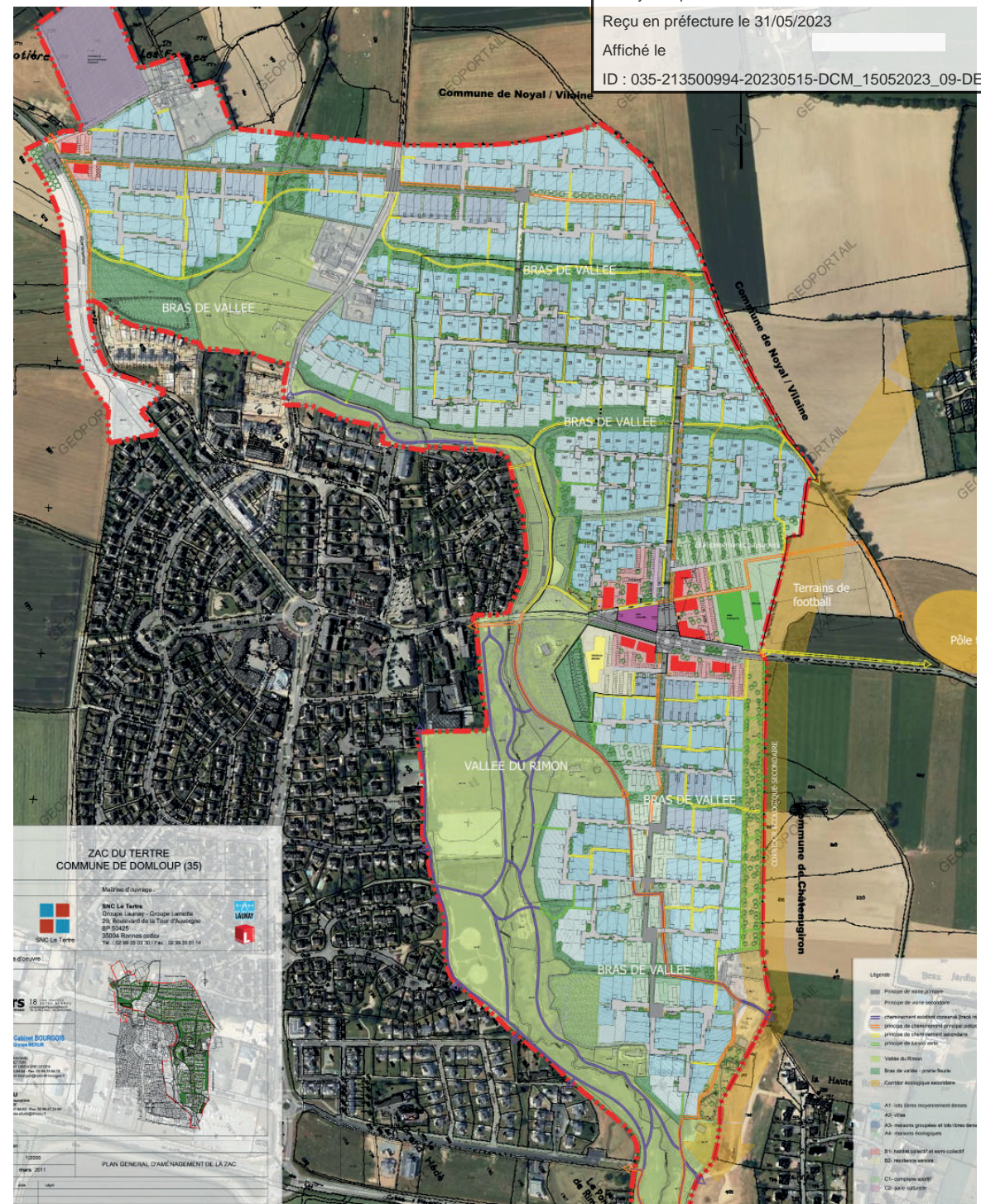
Le plan de composition de la ZAC du Tertre a été élaboré, dès l'origine du projet, dans une préoccupation des enjeux paysagers et urbains inhérents à la commune. La vallée du Rimon constitue l'élément paysager et écologique majeur, offrant une identité propre à Domloup, et un cadre de vie privilégié. Le schéma directeur de la ZAC s'organise autour du développement de la vallée et propose d'intégrer comme éléments structurants ces extensions paysagères, ou « bras de vallée ».

La vallée du Rimon forme une entité paysagère forte. De par la configuration particulière du site et la topographie accentuée aux abords de la vallée, le projet de ZAC tend à renforcer ce caractère paysager et propose d'organiser la desserte principale du futur quartier d'habitat selon un axe fort, un boulevard urbain. Cette voie primaire permet d'assurer les différentes connexions entre les voies existantes et les futurs quartiers urbains, organisés en hameaux.

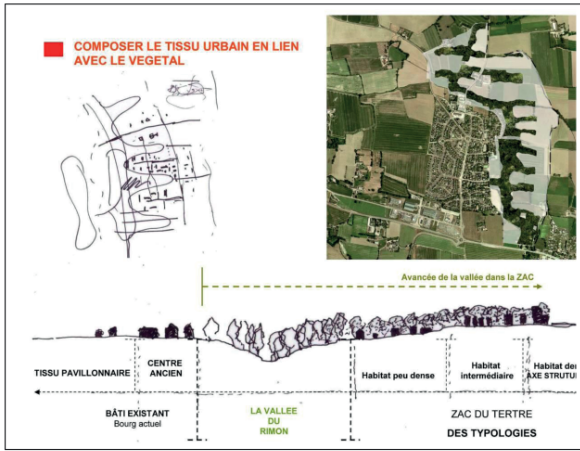
L'axe RD 32 sera renforcé à l'Est du bourg comme axe majeur, supportant l'implantation des différents équipements publics tant existant que futurs, et participera à la requalification de l'entrée Est.

La réalisation de la ZAC du Tertre constitue un enjeu urbain et paysager d'ampleur de par :

- sa localisation en périphérie immédiate de la vallée du Rimon au Nord-Est de l'agglomération,
- la préservation, le développement et la valorisation de la vallée du Rimon, assurant les grandes liaisons écologiques naturelles,
- la préservation et l'assurance de garantir un espace paysager, une coupure verte, entre Châteaugiron et Domloup, en inscrivant une zone verte entre les deux communes,
- le potentiel urbanisable de plus de 50 hectares, accompagné d'un objectif de diversification de l'habitat et favorisation d'une mixité sociale,
- la proposition d'une diversité de typologie et densité d'habitat,
- la composition d'une continuité du tissu urbain existant, du centre historique, sur l'axe structurant Est RD32 avec l'implantation d'habitats collectifs répondant à une densité de centre bourg,

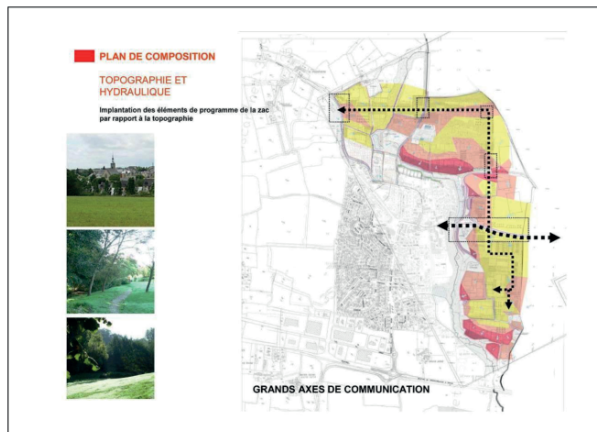


- le déploiement d'une **diversité de densités et de formes urbaines** respectueuses de l'environnement dans une préoccupation de développement durable,
- la valorisation du cadre paysager de la vallée du Rimon et le **développement d'activités ludiques et sportives**, la réhabilitation des terrains actuels situés dans la vallée et l'implantation future d'un complexe sportif, en lien avec le projet intercommunal des Tennis sur la commune de Noyal-sur-Seiche, afin de favoriser le développement des usages de loisirs verts intercommunaux de proximité,
- la préservation des perspectives sur les silhouettes de Domloup et Châteaugiron et l'**affirmation d'une identité locale par des ponctuations bâties**,



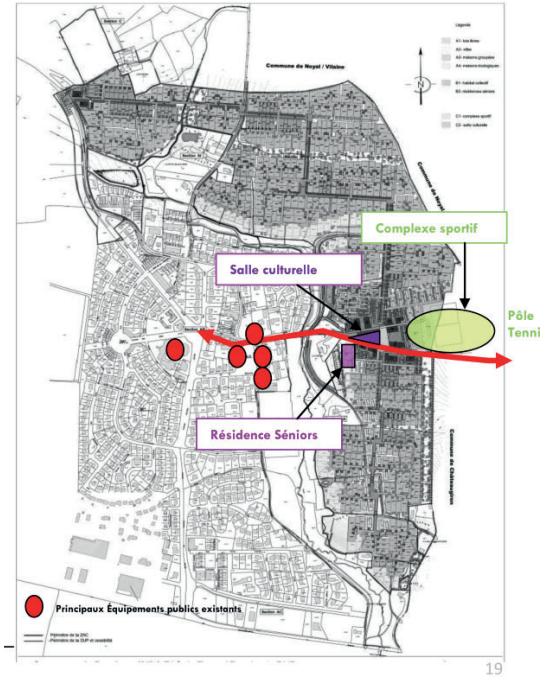
Esquisses/Développement de la vallée au cœur de la future urbanisation/Vallée du Rimon

- la **qualification des entrées Est et Nord d'agglomération**, RD32. Conforter l'axe principal du bourg sur la RD 32 et l'entrée Est, où se répartissent les différents équipements publics de la commune,



Axes routiers, structurant l'espace urbain.

- le programme des **équipements publics locaux** existant sur l'axe fort du bourg ancien,
- l'implantation stratégique des aires de stationnements, adaptée aux besoins des équipements publics et une **mutualisation cohérente de ces stationnements** dans un souci d'économie d'espaces,

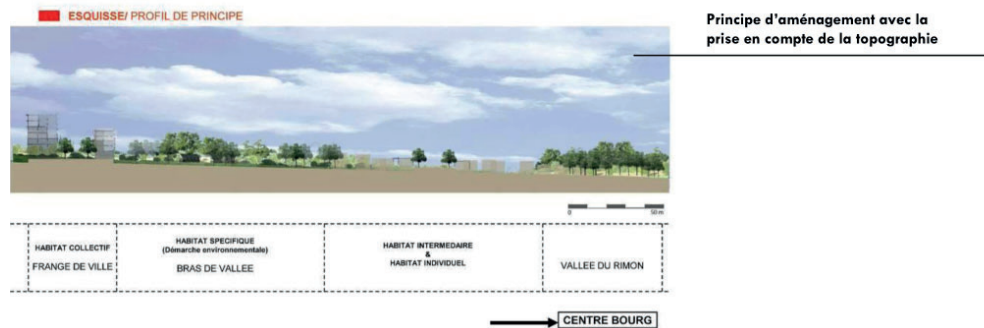


- la qualification des espaces publics, ponctuant le boulevard urbain, en différentes séquences,
- le développement des **modes de déplacements doux**, par la création d'un lien fort entre le centre ancien et les futurs quartiers (création d'une passerelle en fond de vallée pour le franchissement du Rimon) et la volonté d'assurer une porosité douce à travers l'ensemble de la ZAC du Tertre, tout en garantissant un confort des déplacements doux par un cheminement affirmé et de qualité (chemin mixte piéton /cycle), notamment au travers les « bras de vallée »,
- l'**intégration des différents ouvrages hydrauliques dans le paysage**,
- l'organisation spatiale à caractère résidentiel, proposant une répartition générale sous forme de **hameaux**, desservis par le boulevard urbain. Cette organisation spatiale permet de privilégier **un lieu de vie convivial, offrant un caractère intimiste** et de réduire les nuisances dues au boulevard urbain et ainsi sécuriser l'espace public commun, espace où les enfants peuvent évoluer, jouer avec plus de sécurité.

## I-2 LE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS DE L'ENSEMBLE DE LA ZAC

Le programme global des constructions de la ZAC du Tertre prévoit la construction d'environ 813 logements répartis de la manière suivante :

- **environ 581 logements individuels (71%)**, occupant au moins 268 000m<sup>2</sup> de terrains cessibles, et totalisant environ 140 000m<sup>2</sup> de surface Plancher (SP) :
  - environ 77 lots denses (250 à 300m<sup>2</sup>) : maisons groupées « clé en mains » et lots denses libres de constructeurs
  - environ 504 lots moyennement denses (300 à 650m<sup>2</sup>), libres de constructeurs.
- **Environ 232 logements collectifs et semi-collectifs (29%)**, dont la surface Plancher (SP) représentera environ 15 500m<sup>2</sup>.



La surface Plancher (SP) maximale affectée au programme de logements réalisés par l'aménageur est de 160 000m<sup>2</sup>.

Cette répartition proposée au stade du dossier de réalisation correspond à une réalité du marché local actuel et concilie néanmoins les orientations du dossier de création et de la municipalité par la volonté d'inscrire une diversité des formes urbaines et des densités, une mixité sociale et générationnelle dans un respect de développement durable.

La surface Plancher (SP) maximale affectée au programme des constructions de la ZAC du Tertre est de 167 000m<sup>2</sup>.

Le programme actuel est prévu en 8 grandes tranches, réparties sur les 15 années à venir. Les différentes tranches chercheront à répondre aux demandes des différents publics (accession, logement social, collectif, individuel).

L'ouverture progressive à l'urbanisation des futurs secteurs d'extensions s'effectuera selon un rythme maîtrisé et ordonné afin de répondre aux besoins de logements et de gérer ceux en équipements publics.

## II- LA SECONDE TRANCHE OPÉRATIONNELLE

Le troisième secteur opérationnel (tranche 5) d'une surface de 5 hectares environ se situe au nord de la ZAC entre la RD 32 et la route de Noyal sur Vilaine.

Elle permettra la création d'environ 110 logements dont 80 lots individuels libres et 30 logements collectifs.



Localisation de la tranche opérationnelle 5 de la ZAC du Tertre

# B- VISA DE L'ARCHITECTE URBANISTE CONSEIL DE LA ZAC

## I- INTRODUCTION GÉNÉRALE

Ce sont les règles d'implantations, de volumétrie et d'architecture exposées ci-après qui assureront la qualité de la ZAC du Tertre, en s'appuyant sur les compétences d'une équipe pluridisciplinaire.

Les constructions devront s'implanter dans le périmètre de constructibilité avec obligation de respecter les niveaux altimétriques précisés au plan de vente. Celui-ci précisera notamment les cotes NGF des implantations pour les constructions.

Toute construction doit faire l'objet d'une recherche de cohérence et de composition architecturale avec les constructions voisines. Le dernier acquéreur à présenter un permis de construire devra tenir compte du précédent et s'adapter au type de construction du premier acquéreur, afin de maintenir la cohérence architecturale recherchée.

Outre les règles générales, le cahier des prescriptions / recommandations architecturales, paysagères (dont clôtures) et environnementales constitue un véritable mode d'emploi de la parcelle.

Ce document comporte **une partie écrite et des illustrations**, et peut notamment imposer :

- **la zone dans laquelle peuvent s'implanter l'habitation et le garage,**
- **l'implantation des façades** de ces bâtiments,
- **les accolements obligatoires** (mitoyenneté),
- **l'altitude NGF de la dalle de rez-de-chaussée, de l'égout du toit, et du faitage tant de l'habitation que du garage ou de l'abri véhicule,**
- la configuration de **la toiture,**
- **les proportions des ouvertures**, l'emplacement et les dimensions de celles implantées dans les toitures,
- **la nature et la teinte des matériaux** (façades, menuiseries extérieurs...),
- **La localisation des annexes** et des abris de jardin.

**Il permet également de prescrire très précisément les types de clôtures** car elles resteront l'élément perçu en priorité de la rue créée.

**Il ne s'agit pas de dessiner les constructions futures, ni même d'imposer un plan de masse précis**, mais de définir des pleins et des vides, et par un plan d'épannelage de principe de **créer une « frise urbaine »** cohérente en particulier pour les lots denses.

## II- L'ARCHITECTE URBANISTE CONSEIL, GARANT DE LA COHÉRENCE URBAINE

Pour réussir ce type d'opération, il est nécessaire que les constructeurs observent des règles de manière à obtenir le résultat attendu, **à savoir un habitat à l'architecture maîtrisée de type hameau ou bourg.**

**Le respect de ces règles devra être vérifié par l'architecte-conseil choisi par la collectivité et l'aménageur.**

Aucune demande de permis de construire ne pourra être instruite sans que **l'architecte-conseil ait au préalable donné son accord sur le projet et en ait visé les plans.**

**Son rôle sera primordial** : il contrôlera la stricte application des règles, mais devra aussi conseiller le futur utilisateur, lui suggérer les modifications qu'il jugerait utiles, voire même leur en imposer s'il estime que le projet n'est pas en cohérence avec les principes urbains et architecturaux de la ZAC.

L'architecte-conseil donnera à l'issue des échanges son visa, pièce indispensable à joindre lors du dépôt du permis de construire en Mairie.

### Une information, très en amont, auprès des acquéreurs.

Dans ce cahier, de type « mode d'emploi architectural », les contraintes sont, **assez rigoureuses** pour que le résultat recherché soit obtenu, et suffisamment légères pour que soit favorisée la diversité et que les futurs propriétaires conservent **une grande liberté de choix.**

En outre, pour que ces contraintes soient respectées, il faut qu'elles soient comprises, acceptées et qu'**elles n'apparaissent jamais comme arbitraires.**

Elles nécessitent donc **une excellente information** préalablement à l'acquisition du terrain et **il est indispensable de convaincre les acquéreurs que, si créer sa demeure est l'œuvre personnelle, bâtir une maison est action qui intéresse la collectivité.**

**Si la distribution de leur habitation est leur affaire personnelle, l'aspect extérieur qu'elle présentera, son intégration dans l'environnement, le paysage qu'elle créera avec celles qui l'entoureront, sont aussi l'affaire de tous ceux qui les percevront.**

### III- LA MÉTHODE

L'Architecte Conseil de la ZAC a un rôle d'information, de conseil, et de vérification.

Monsieur Patrick Le Priol est chargé du suivi architectural de l'opération. Il devra à ce titre, vérifier la conformité des projets des constructions, aux plans et cahier de prescriptions réglementaires de la ZAC du Tertre de Domloup et conseillera les acquéreurs afin que l'harmonie de l'ensemble soit observée.

- Dès la première esquisse de la construction, et après signature du compromis de vente, le maître d'oeuvre choisi par l'acquéreur est invité à prendre rendez-vous avec l'Architecte Conseil de la ZAC, ce qui lui permettra d'éviter d'engager des études qui pourraient être remises en cause. Des permanences seront régulièrement tenues en Mairie de Domloup.

Au cours de ce premier échange, l'Architecte Conseil de la ZAC expose au maître d'oeuvre accompagné du pétitionnaire le contexte du projet en fournissant l'ensemble des indications concernant le projet urbain de la ZAC et les objectifs qualitatifs.

De leur côté, ces derniers font part à l'Architecte Conseil de leurs intentions. L'Architecte Conseil les oriente en fonction du projet, réagit aux premiers principes envisagés.

- L'esquisse du projet tenant compte des modifications convenues est présentée à l'Architecte Conseil lors d'un deuxième échange. Le maître d'oeuvre / constructeur expose le projet de construction à un stade PRE-PC.  
Bien que son rôle ne soit pas celui de l'instruction du permis de construire, l'Architecte Conseil vérifie la conformité du projet avec les prescriptions et/ou recommandations architecturales, paysagères (dont clôtures) et environnementales du cahier des charges de la ZAC.  
Suivant les cas, celui-ci se réserve le droit de demander des détails complémentaires à plus grande échelle, de façades ou de traitements particuliers : lucarnes...
- **Envoi du dossier PC à l'Architecte Conseil pour avis** : Le dossier PC complet tenant compte des principes convenus est adressé à l'Architecte Conseil.

Cette soumission devra se faire au moyen de la transmission de la totalité des pièces devant constituer la demande de permis de construire à l'Architecte Conseil de préférence par courrier électronique au format pdf à l'adresse suivante : [urbapaysage@agenceunivers.fr](mailto:urbapaysage@agenceunivers.fr)

ou par un courrier postal à l'adresse ci-dessous :

Agence UNIVERS Urbanisme & Paysage - 2 Bis, rue Lavoisier - 35700 Rennes

Le pétitionnaire devra s'assurer lui-même de la bonne réception de son dossier par l'agence Univers.

L'architecte conseil disposera d'un délai de 15 jours (hors congés annuels du mois d'août et de Noël) pour formuler des observations sur le dossier complet de demande de permis de construire

qu'il aura reçu de l'acquéreur. Celui-ci sera tenu, s'il y a lieu, de modifier son projet pour le mettre en conformité avec les observations émises par l'Architecte Conseil de la ZAC.

- **A l'issue de ces échanges, l'Architecte Conseil donne son visa, pièce indispensable à joindre lors du dépôt du permis de construire en Mairie.**  
Les permis de construire ne pourront être déposés en Mairie qu'après validation, sans réserve, de l'Architecte Conseil, en tenant compte des suggestions et des remarques émises par celui-ci.  
Les permis de construire ne seront instruits qu'après visa de l'Architecte Conseil.

#### Présentation des plans :

Sur le plan de masse devront figurer :

- l'emprise des constructions,
- les alignements et reculs éventuels,
- la hauteur des constructions,
- le nord,
- le niveau des plates formes, le niveau de l'égout de toit ou de la boîte à eau,
- le profil du terrain naturel et projet avec la construction,
- la nature des clôtures
- les plans de principes des encadrements bois des coffrets techniques.

Les couleurs d'enduits et de menuiseries ainsi que la nature du faîtage devront être indiqués sur les façades.

Les pentes des toitures devront être précisées sur les coupes.



Envoyé en préfecture le 31/05/2023 AVRIL 2023  
Reçu en préfecture le 31/05/2023  
Affiché le  
ID : 035-213500994-20230515-DCM\_15052023\_09-DE

## **C- PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES, ET ENVIRONNEMENTALES**

## INTRODUCTION

Ce cahier présente les prescriptions et les recommandations architecturales, paysagères et environnementales, qui devront être suivies par tous les projets de construction individuelles sur la ZAC du Tertre de Domloup (tranche opérationnelle 5) en plus des dispositions du PLU.

La ZAC du Tertre est située en zone 1AUz du PLU de Domloup.

### Rappel du PLU :

«*CARACTERE DE LA ZONE 1AUz.*

*La zone 1AUz est une zone naturelle non équipée où est prévue, à court terme, l'urbanisation d'une partie de la ZAC DU TERTRE, ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.*

*Cette zone a vocation à recevoir des constructions où prédominent l'habitat sous diverses formes (immeubles collectifs, individuel en bande et individuel isolé), les équipements publics, éventuellement accompagnés d'activités compatibles avec la ZAC DU TERTRE.»*

Chaque projet sera traité dans son **contexte urbain**, en relation avec son environnement immédiat (typologie et volumétrie du bâti, échelle urbaine, couleurs, ambiances...) ; et en fonction de son positionnement dans l'organisation urbaine ici sous la forme de hameaux (espaces publics, composition et forme urbaine).

La ZAC s'inscrit, dans **une démarche environnementale** de qualité qui se veut exemplaire.

L'objectif est de mettre en avant un certain nombre de principes liés au développement durable visant :

- o à minimiser l'impact des constructions sur l'environnement,
- o à valoriser les économies d'énergies en suscitant le recours aux énergies renouvelables,
- o à optimiser la gestion de l'eau,
- o à promouvoir des matériaux de construction à faible incidence sur l'environnement et la santé des habitants,
- o à créer des espaces de vie valorisant et privilégiant le lien social.

Le respect de ces principes doit s'accompagner d'une **production architecturale réfléchie et de qualité**, capable de prendre des distances avec les stéréotypes de l'architecture pavillonnaire conventionnelle.

Tout projet de construction initial sera soumis, dès la phase pré-projet-esquisse à l'avis de l'Architecte Conseil de la ZAC qui veillera au respect des principes sus évoqués et des dispositions du présent cahier.

Envoyé en préfecture le 31/05/2023 AVRIL 2023  
Reçu en préfecture le 31/05/2023  
Affiché le  
ID : 035-213500994-20230515-DCM\_15052023\_09-DE

## I- LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGÈRES ET URBAINES

## I-1- IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

Les surfaces des lots sont précisées dans les plans de vente.

De manière générale, la conception du bâtiment devra s'adapter au site et non le déformer pour l'adapter à la conception.

Les travaux de terrassement devront être limités autant que possible et les déblais devront être uniquement gérés à l'intérieur de la parcelle privative.

**L'altimétrie générale des projets en fonction du terrain naturel sera appréciée par l'Architecte Conseil de la ZAC dans le but de garantir l'harmonie et la qualité de l'environnement général du quartier.**

Pour certains lots, les cotes rez-de-chaussée seront imposées.

La division des lots libres en plusieurs lots, susceptibles de recevoir chacun une construction, est interdite.

Le regroupement de plusieurs lots en un seul lot est également interdit.



Plan des typologies d'habitat de la tranche opérationnelle 5 de la ZAC du Tertre

### I-1-1- GÉNÉRALITÉS

#### LE PLAN DE COMPOSITION PRÉSENTE :

- une zone constructible obligatoire (zone en bleu sur le plan)

et,

- une zone constructible recommandée par l'Architecte Urbaniste Conseil de la ZAC (zone hachurée en bleu sur le plan), qui propose une implantation des constructions optimale selon la configuration de chacun des terrains, leur orientation et la constructibilité des lots adjacents (: vis à vis éventuels, ensoleillement, ombres portées des bâtiments...)



Zone constructible



Zone constructible recommandée

Les accès aux lots se feront obligatoirement suivant les indications portées sur les plans de vente.

L'espace de stationnement (enclave privative) constituant l'accès aux lots ne pourra pas être clos en limite de la voie (interdiction de poser un portail en limite de voie).

Il pourra être autorisé de couvrir cet espace de stationnement par un car-port non fermé.



Enclave privative non close côté domaine public dédiée au stationnement de 2 véhicules (de 6m x 6m minimum) sur laquelle peut être autorisé l'implantation d'un parking couvert (car-port non fermé)

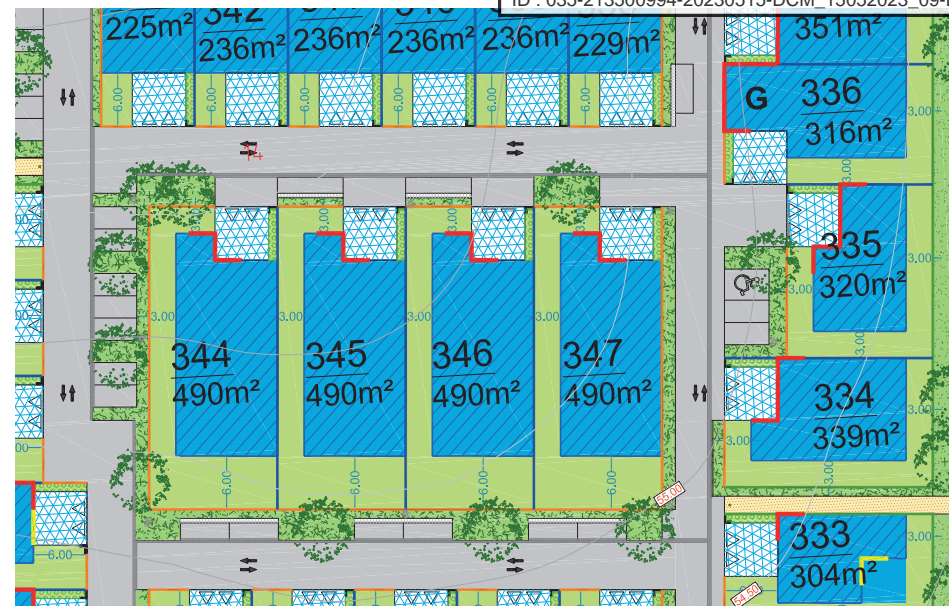
Sur certains lots, le plan de composition propose l'implantation d'un garage isolé de la construction principale. Un passage construit (à minima couvert) sera autorisé et librement implanté (sous-réserve du respect des règles d'implantation).



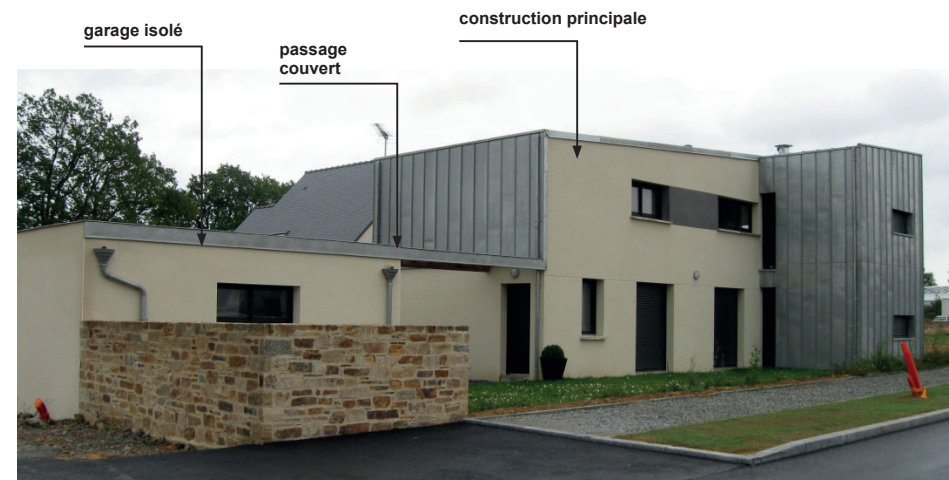
Zone d'implantation recommandée du parking couvert (garage ou car-port) pouvant intégrer les annexes



Accès direct au garage autorisé côté rue avec porte non débordante sur le domaine public



Extrait du plan de composition avec présentation de la zone constructible obligatoire (zone en bleu sur le plan) et de la zone constructible recommandée (zone hachurée en bleu sur le plan).



Exemple de garage isolé du reste de la construction principale

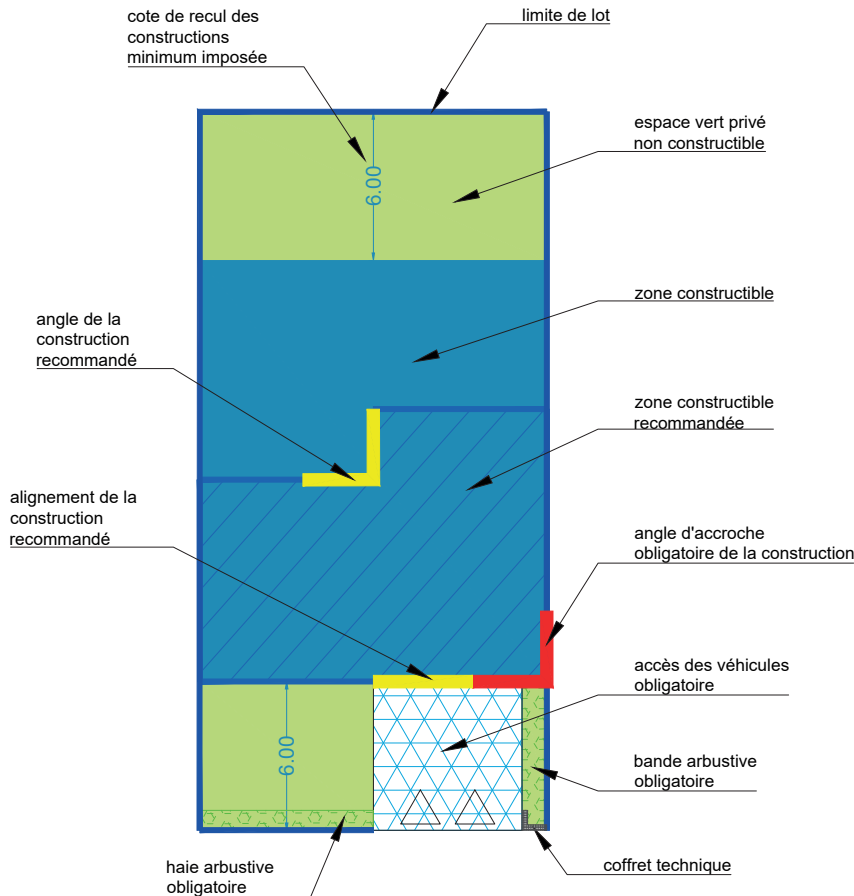
## I-1-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

### I-1-2.1 – Dispositions générales

La construction principale, les garages accolés, et les garages isolés, doivent :

- a) être implantés à l'intérieur de la zone constructible définie par le plan de composition (zone bleue) et de façon préférentielle, à l'intérieur de la zone bleue hachurée, afin de préserver les prospects et concourir à une organisation harmonieuse des constructions ;
- b) pour certains lots libres, respecter l'implantation obligatoire figurée par le trait rouge gras matérialisé sur le plan de composition de la ZAC ;

Des alignements ou angles recommandés seront également indiqués pour certains lots libres, en trait jaune gras.



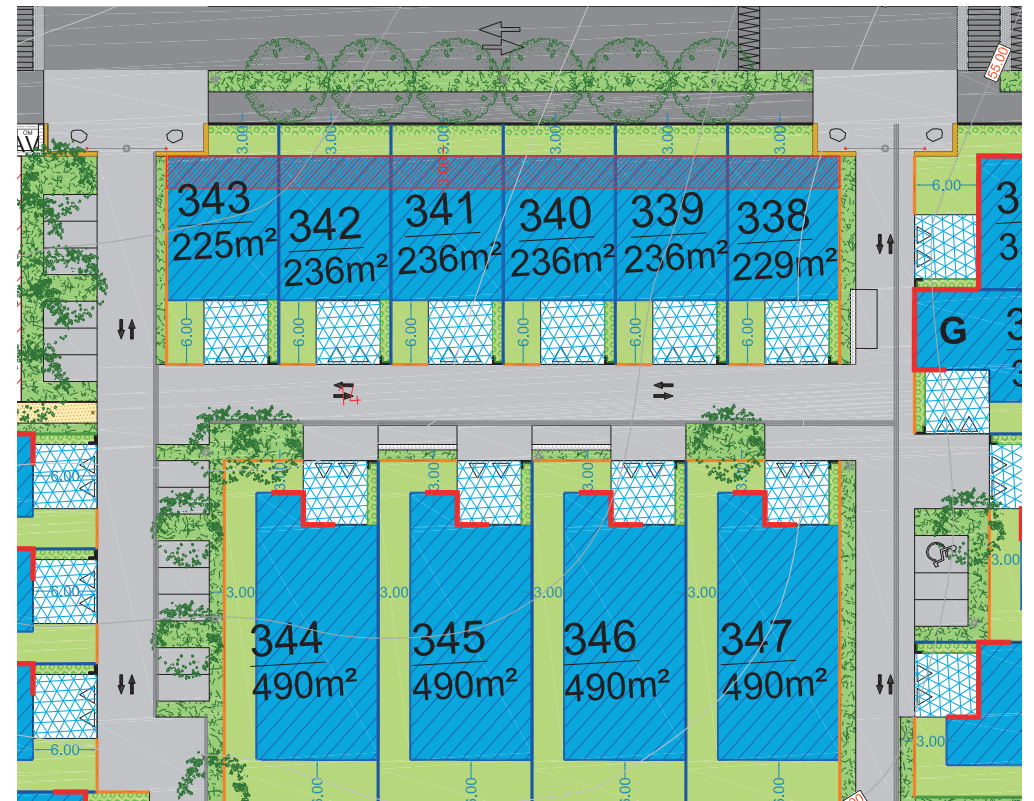
► Plan de principe des règles de constructibilité

### I-1-2.2 – Dispositions particulières d'implantation des constructions pour les lots n°338 à 343 :

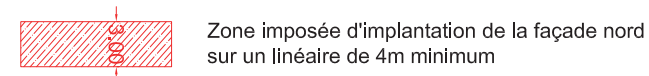
Outre les dispositions rappelées ci-dessus [a) de l'article I-1-2.1], la construction principale devra respecter les dispositions particulières résultant, pour les lots susvisés, du plan de composition et prévues pour créer une dynamique architecturale et éviter une implantation anarchique et désordonnée des constructions.

#### a) Dispositions particulières pour les lots n°338 à 343 :

- Les façades arrières des constructions donnant sur la voie primaire devront obligatoirement être implantées dans la zone imposée (zone hachurée en rouge sur le plan) entre 3 et 6m de l'alignement nord sur un linéaire de 4m minimum précisé sur le plan ci-dessous.

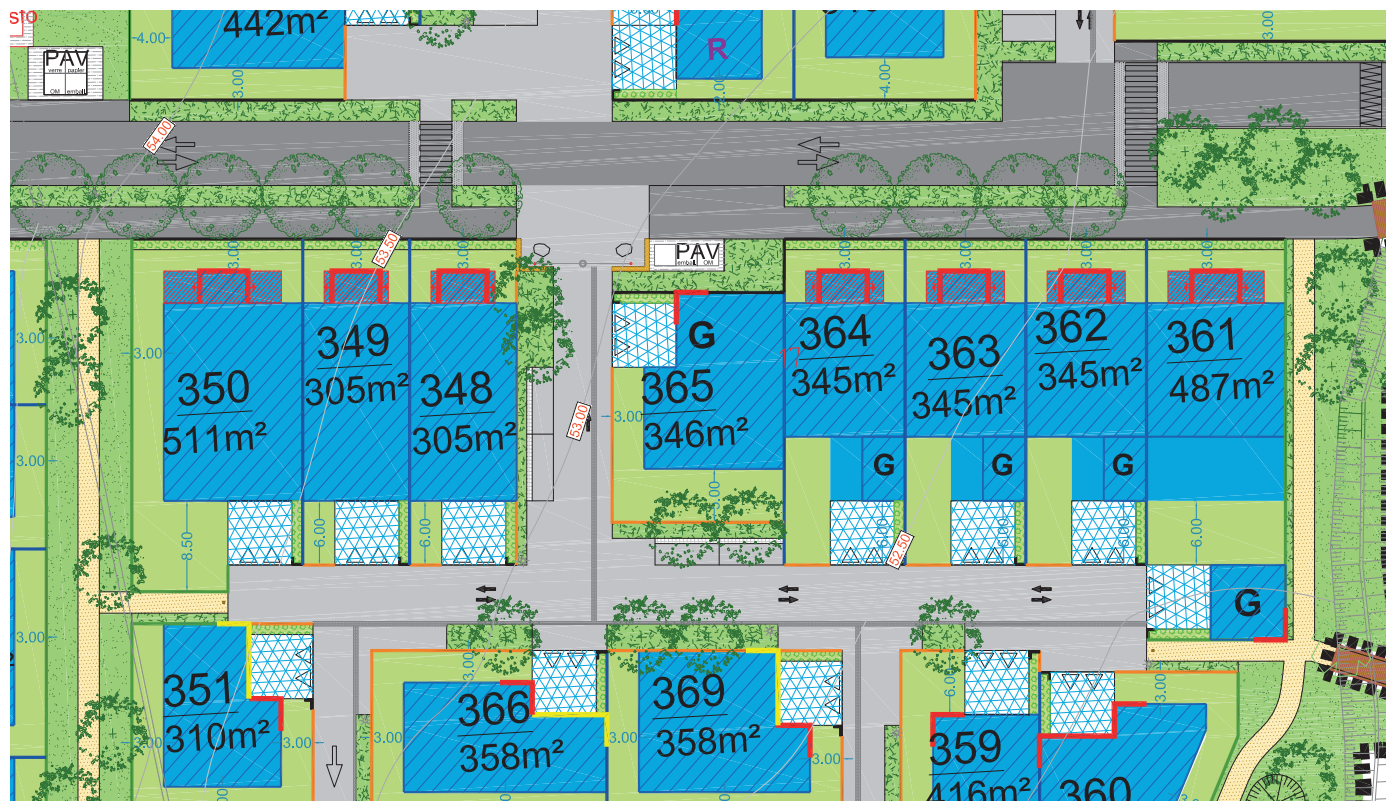


► Extrait du plan de composition




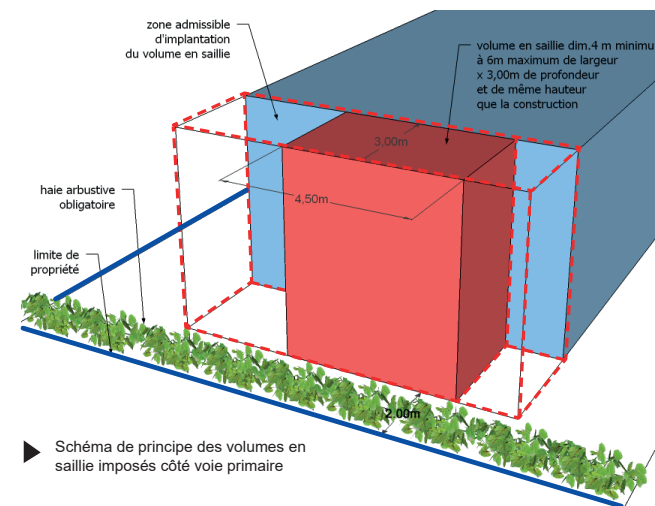
**b) Dispositions particulières pour les lots n°348 à 350 et 361 à 364 :**

- Les façades des constructions donnant sur la voie primaire devront obligatoirement comporter un volume en saillie présentant le gabarit, les dimensions et les caractéristiques précisés au schéma et au plan ci-dessous.
- Ce volume en saillie devra impérativement être implanté dans la zone délimitée par le trait fin pointillé rouge et accroché à 2 mètres de l'alignement.
- Le reste de la construction devra respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.



► Plan de principe des volumes en saillie imposés côté voie primaire

 Zone imposée d'implantation du volume obligatoire en saillie sur rue (4m minimum, 6m maximum)



► Schéma de principe des volumes en saillie imposés côté voie primaire

### I-1- 3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction principale et les constructions annexes (sauf cas particuliers pour certains abris de jardins), doivent :

- a) être implantés à l'intérieur de la zone constructible définie par le plan de composition (zone bleue) et de façon préférentielle dans la zone bleue hachurée ;
- b) pour certains lots, en sus, respecter l'implantation obligatoire figurée par le trait rouge gras matérialisé sur le plan de composition.

### I-1-4- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardins devront obligatoirement être implantés dans la zone constructible définie par le plan de composition (zone bleue).

En limite de propriété, les abris de jardin isolés de la construction principale devront être implantés à 1,50 mètre de l'alignement conformément au schéma ci-contre. Une haie arbustive sera obligatoirement plantée entre la limite de propriété et la construction annexe.



Abris de jardin accolés à la construction

Envoyé en préfecture le 31/05/2023

Reçu en préfecture le 31/05/2023

Affiché le

ID : 035-213500994-20230515-DCM\_15052023\_09-DE



## I-2- LE TRAITEMENT DES LIMITES

Le projet de clôture sera à préciser dans la demande de Permis de Construire.

Les clôtures ne sont pas obligatoires (sauf le long de la voie primaire). **Les soubassements béton sont strictement interdits.**

Les seuls matériaux autorisés pour les clôtures sont le bois et le métal. Tous les éléments visibles en béton ou en PVC sont formellement interdits.

Le choix des végétaux devra se faire obligatoirement parmi la liste des végétaux préconisés.

Les conifères et lauriers palmes sont proscrits.



Absence de clôtures entre l'espace public et l'espace privé

### a) Traitement des limites de lot côté voie publique (hors voie primaire)

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

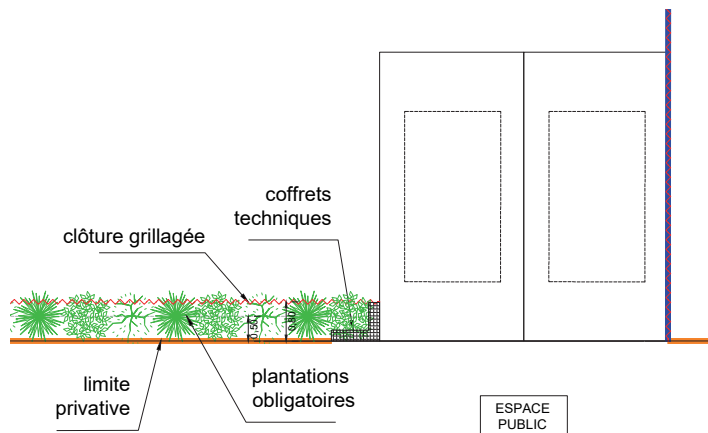
Dans le cas où une clôture est réalisée, elle devra être en grillage soudé plastifié vert ou gris anthracite d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, et sera implantée à 0,80m en retrait de la limite de propriété. Elle devra obligatoirement être doublée d'une haie arbustive moyenne plantée à 0,50m de la limite de propriété.

Les soutènements sur rue sont autorisés sous condition (voir croquis). Les dispositifs occultant, y compris sous forme de lames PVC amovibles, sont interdits.

■ Limites de lot côté voie publique



Clôtures grillagées



Chaque lot peut composer différentes limites (voir plan)

- Limites de lot côté voie publique (les clôtures sont obligatoires)
- Limites séparatives de lot
- Limites de lot avec l'espace public non ouvert à la circulation automobile (espace vert, chemin piéton...) (les clôtures ne sont pas obligatoires)
- Limites de lot côté voie primaire (clôtures réalisées par l'aménageur)

Envoyé en préfecture le 31/05/2023

Reçu en préfecture le 31/05/2023

Affiché le

ID : 035-213500994-20230515-DCM\_15052023\_09-DE

### - Ouvrages d'agrément pour les lots 337, 338, 343, 348, 370 et 384.

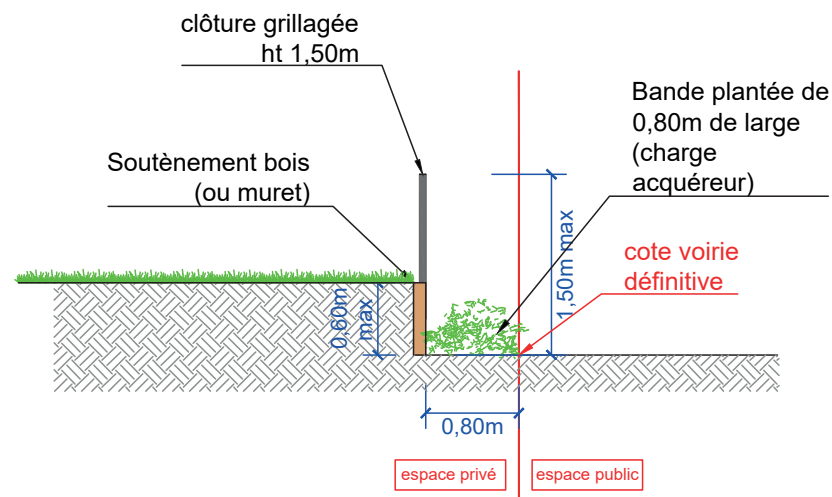
Afin de marquer les entrées de hameaux et certains angles de voies, il a été prévu des ouvrages réalisés par l'aménageur.

**Cas exceptionnels :** Afin de retenir les terres en limite de propriété de certains lots, il pourra être exceptionnellement autorisé la construction de dispositifs de soutènement sur terrain privé. Seront autorisés uniquement côté cœur de hameau et côté «doigt vert», des éléments bois. Une demande d'autorisation devra obligatoirement être faite auprès de la Mairie, et l'avis de l'Architecte Conseil de la ZAC devra être sollicité.



Principe d'éléments bois en soutènement côté «doigt vert»

### Muret de soutènement autorisé pour un dénivelé de 0,60m max



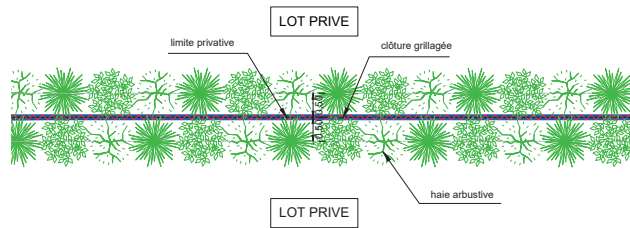
**b) Traitement des limites séparatives :**

En limite séparative avec un autre lot, la clôture sera implantée sur la limite.

Les clôtures seront constituées de grillage soudé plastifié vert ou gris anthracite à maille d'une hauteur de 1,50 mètres maximum, doublées d'une haie arbustive.

La clôture sera implantée en mitoyenneté entre deux lots.

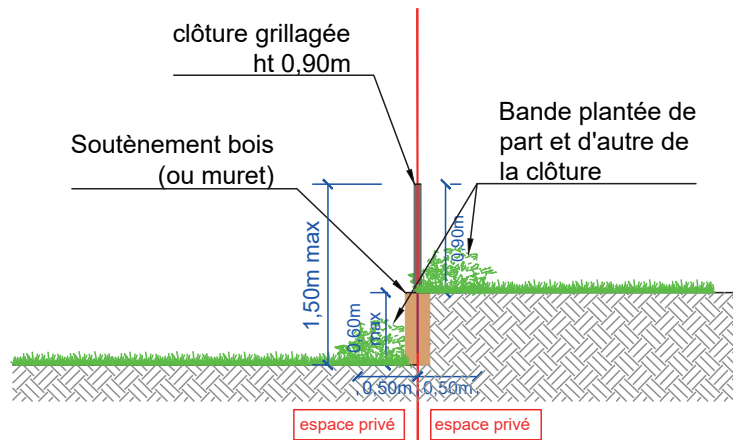
En cas de nécessité, un soutènement en bois de 0,60m de hauteur maximale par rapport au terrain naturel pourra être autorisé en limite de propriété. La hauteur maximale de l'ensemble muret et clôture ne pourra dépasser 1,50m de hauteur.



Clôtures grillagées

■ Clôtures doublées de haies variées...

**Muret de soutènement autorisé pour un dénivelé de 0,60m max en limite séparative :**



**- Dispositions constructives particulières :**

Lorsque la construction principale jouxte une limite séparative par un mur, réalisé en limite séparative et dans les mêmes matériaux que la construction principale ou par des panneaux bois (pleins ou à claire-voie), d'une hauteur maximale de 1.80 mètre et d'une longueur maximale de 4 mètres.



▶ Principe de muret en limite privative

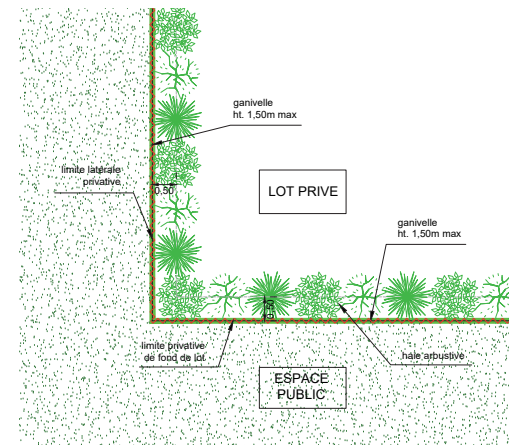


▶ Principe des panneaux bois en limite privative

**c) Traitement des limites de lot avec l'espace public non ouvert à la circulation automobile (espace vert, chemin piéton...)**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas où une clôture est réalisée, elle devra être en ganivelle de châtaignier de hauteur 1,20 mètres maximum et de teinte naturelle, implantée en limite privative. Elle pourra être doublée d'une haie arbustive moyenne plantée à 0,50m de la limite de propriété.



■ Limites de lot avec l'espace public (espace vert, chemin piéton...) traitées par des ganivelles



Ganivelle de châtaignier

#### d) Traitement des limites de lot le long de la voie primaire

En limite de propriété le long de la voie primaire, une clôture en ganivelle de châtaignier de hauteur 1,20 mètres et de teinte naturelle **sera mise en place par l'aménageur** en limite privative.

Pour les lots n°337 à 343 - 348 à 350 - 361 à 365 et 376, cette clôture sera doublée par une **haie arbustive plantée par l'aménageur** à 0,50m de la limite privative.

L'acquéreur aura l'obligation de conserver la clôture et la haie arbustive et devra les entretenir. Il sera interdit de doubler la clôture par des dispositifs occultants.

#### e) Traitement des limites de lot côté «vallée» et côté «doigt vert»

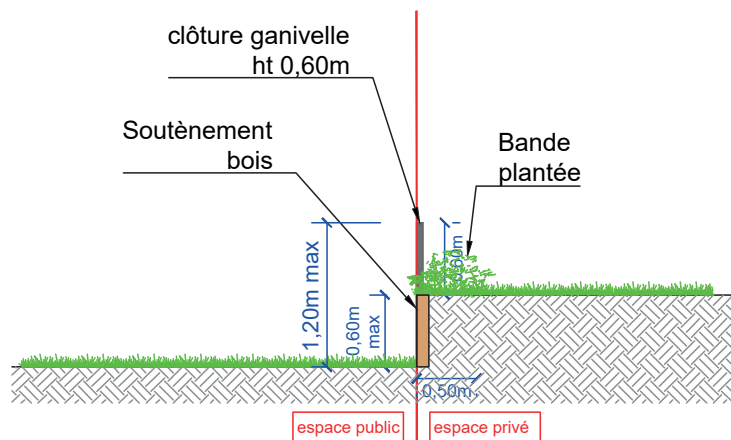
En limite de propriété le long de la «vallée» et le long des «doigts verts», une clôture en ganivelle de châtaignier de hauteur 1,20 mètres maximum et de teinte naturelle, devra obligatoirement être implantée par les acquéreurs en limite privative.

Cette clôture pourra être doublée par une haie arbustive plantée par les acquéreurs à 0,50m en retrait de la limite privative.



► Traitement de la limite de lot avec ganivelle

#### Muret de soutènement autorisé pour un dénivelé de 0,60m max :



#### f) Portails et portillons

La mise en place de portail ou portillon n'est pas obligé

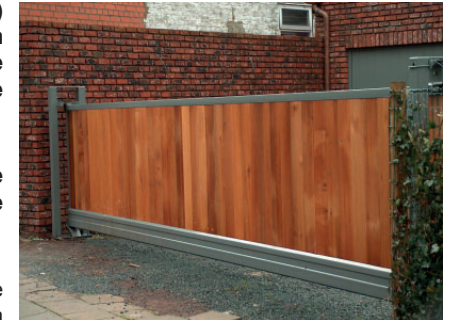
Les portails et portillons seront obligatoirement de même nature que la clôture ou en bois.

##### • Portails

**L'espace de stationnement (enclave privative) constituant l'accès aux lots matérialisé sur le plan de composition ne pourra pas être clos en limite de la voie (interdiction de poser un portail en limite de voie).**

**L'implantation des portails est autorisée exclusivement en retrait de cette enclave afin de permettre le stationnement des véhicules.**

Dans le cas où un portail est réalisé, il sera de même hauteur que la clôture (hauteur maximale 1,00m). La géométrie du portail sera simple et devra être de couleur sobre.



► Exemple de portail

Les accès aux lots constituant les emplacements privés de stationnement sont figurés au plan de composition.

Les vantaux ne pourront s'ouvrir sur l'extérieur du lot.

##### • Portillons

Les portillons seront positionnés en retour d'enclaves privatives, non closes, servant au stationnement.

Dans le cas où un portillon est réalisé côté voie publique, il sera de même hauteur et d'aspect que la clôture (hauteur maximale 1,50m). Le portillon sera de géométrie simple et de couleur sobre.

En limite de lot avec l'espace public non ouvert à la circulation automobile (espace vert, chemin piéton...), un portillon pourra être réalisé. Il sera de géométrie simple et de même hauteur et d'aspect que la clôture.



► Exemple de portillon

Envoyé en préfecture le 31/05/2023

Reçu en préfecture le 31/05/2023

Affiché le

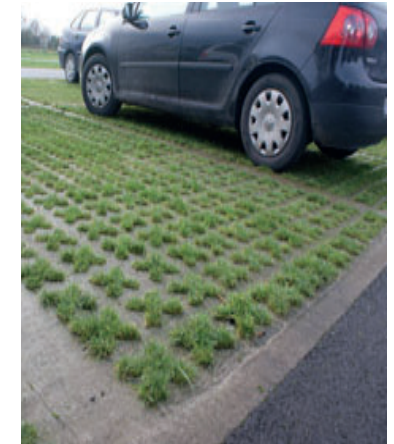
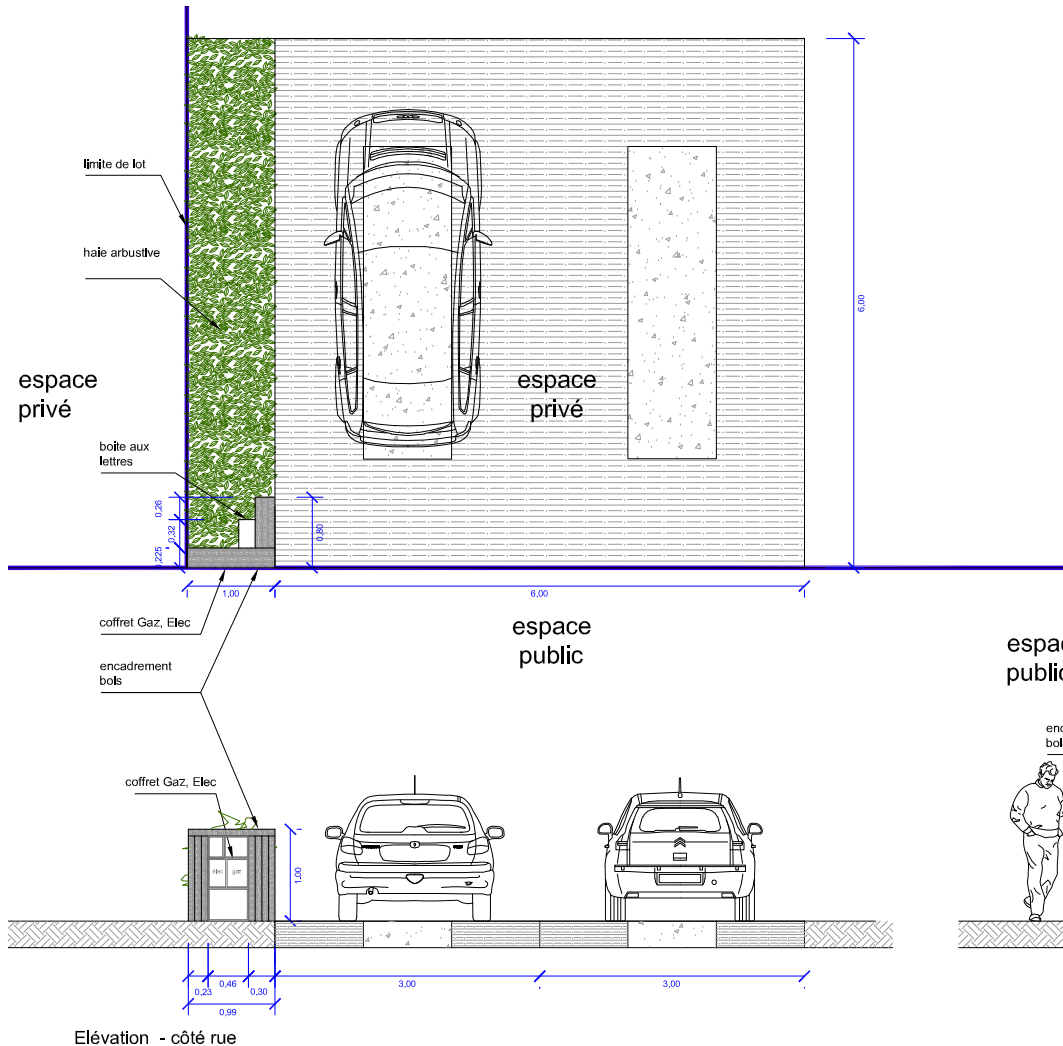
ID : 035-213500994-20230515-DCM\_15052023\_09-DE

### I-3- L'ENCLAVE PRIVATIVE ET LE TRAITEMENT DES ABORDS

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors du domaine public dans l'accès prévu au garage de chaque lot, matérialisé sur le plan de composition de la ZAC.

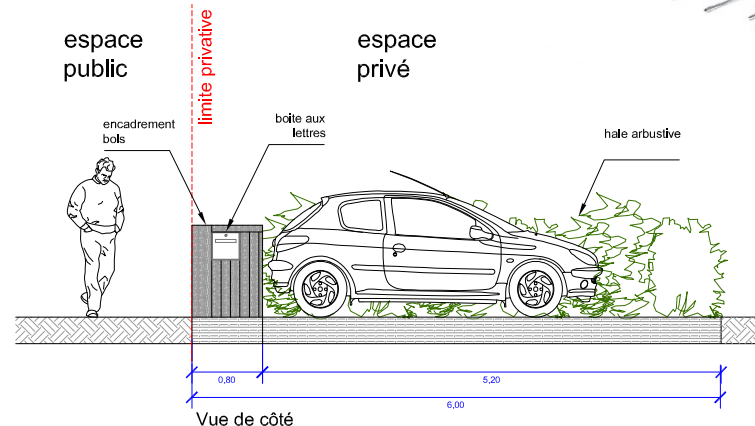
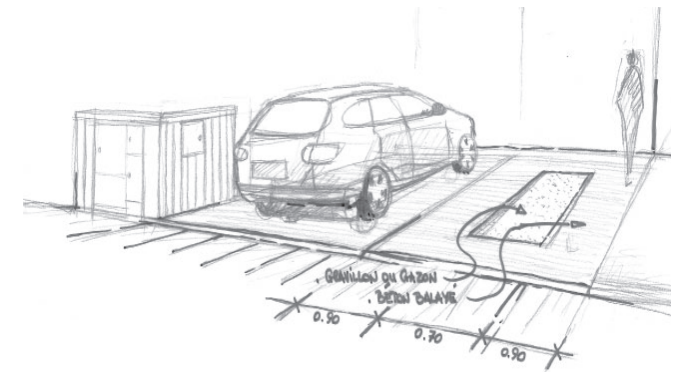
Sur chaque lot, il sera créé deux places de stationnement non closes au minimum (garage non compris), qui pourront être couvertes (car-port autorisé mais non fermé) (de 6m x 6m minimum).

Les espaces de stationnement privés seront réalisés par les acquéreurs des lots et limités à la stricte surface nécessaire à leur réalisation. Ils seront de préférence de nature perméable ( : gravillonné ou engazonné avec une bande roulante en béton, dalles alvéoles, stabilisé...).



Exemples de traitement de la placette de stationnement en revêtement perméable

Selon les indications portées au plan de composition de la ZAC, et à l'endroit prévu par ce document, des plantations moyennes seront plantées obligatoirement par les acquéreurs, à 0,50m de la limite de propriété, le long de la placette de stationnement.

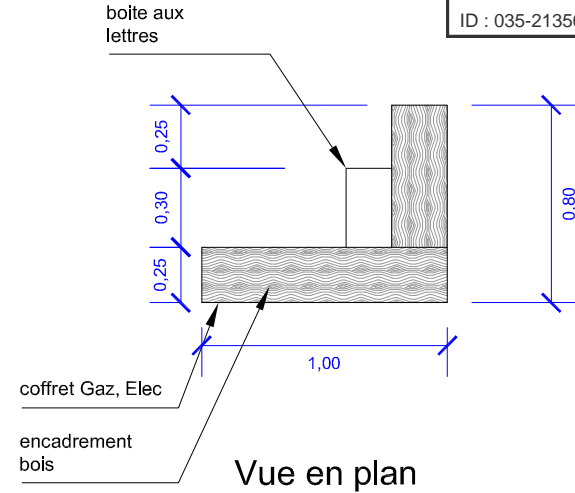


**Cas d'enclaves privatives jointives :**  
 pour rattraper les différences de niveaux entre 2 enclaves privatives jointives, il sera autorisé :  
 - en deçà de 0,30m de différence de niveau, la réalisation d'un talus.  
 - au delà de 0,30m de différence de niveau, la réalisation d'une petite maçonnerie de même aspect que la construction principale.

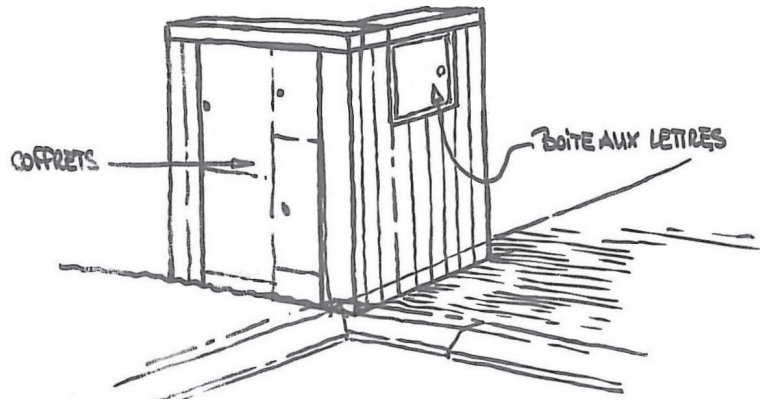
**Les encadrements bois des coffrets techniques et boîte aux lettres**

Les coffrets techniques et la boîte aux lettres seront obligatoirement intégrés dans des encadrements bois réalisés par les acquéreurs sur chacun des lots conformément aux indications figurant sur le plan de composition et suivant le croquis ci-dessous. Les acquéreurs des lots concernés seront propriétaires de ces encadrements bois et auront la charge de leur entretien. Il est expressément interdit de les démolir et de les rehausser.

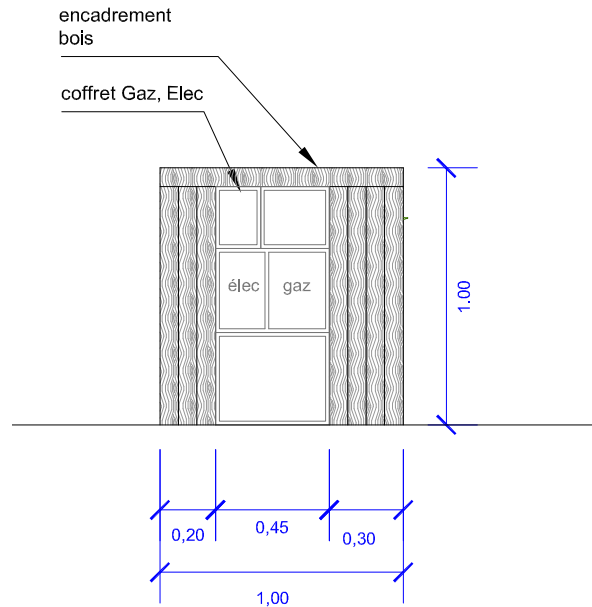
Le bois devra être en pin issu de forêts gérées durablement (certifications PEFC ou FSC) et imprégné en autoclave Classe 4 certifiée CTB B+. Il devra être raboté sur toutes les faces.



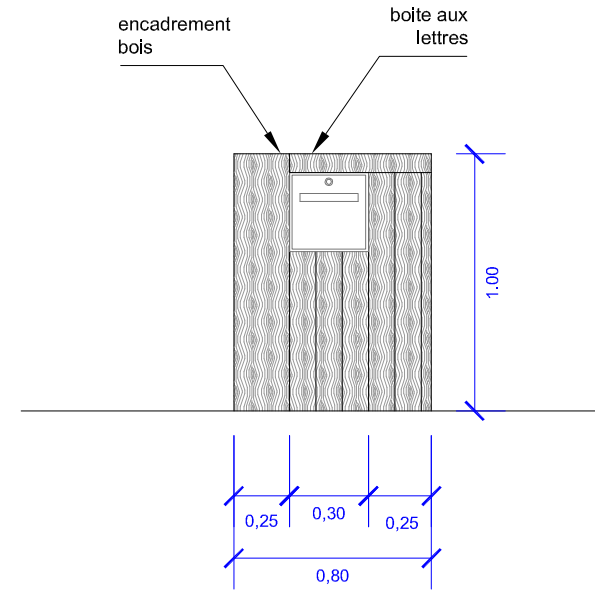
Vue en plan



► Croquis des encadrements bois des coffrets techniques et de la boîte aux lettres



Vue en élévation côté rue



Vue en élévation côté enclave privative

► Plan des encadrements bois des coffrets techniques et de la boîte aux lettres

## I-4- LES ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction ou stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Les végétaux seront choisis, dans la mesure du possible, parmi les essences locales rustiques proposées dans la liste des végétaux préconisés.

Les arbres ou arbustes à feuilles caduques seront préférés aux arbres à feuilles persistantes.

Chaque lot individuel, dont les terrains d'assiette des maisons groupées, devra être planté d'au moins un arbre fruitier.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la superficie minimale sera de 25% par rapport à la surface du lot.

Envoyé en préfecture le 31/05/2023

Reçu en préfecture le 31/05/2023

Affiché le

ID : 035-213500994-20230515-DCM\_15052023\_09-DE

## LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES



betula utilis jacquemontii

Alnus glutinosa

- Choix de végétaux de type indigène (: les arbres et arbustes d'espèces locales, rustiques et adaptés au sol et au climat de la région, sont économes en eau, en énergie et en intrants)

- Choix de végétaux peu allergisants (végétaux à proscrire : cyprès, laurier-amande, pyracantha, thuya...)

- Choix de végétaux non-toxiques (végétaux à proscrire Clématite, Baguenaudier, Chèvrefeuille, Laurier amande, Robinier faux acacia, Laurier rose, Genévrier...)



Acer campestre

### LES ARBRES PROPOSÉS

Tous les Erables (Acer) sauf les Erables à feuillage panaché et les Erables japonais.

Tous les Aulnes (Alnus).

Tous les frênes (Fraxinus excelsior), (en dehors du frêne à fleurs).

Les noyers ou faux noyer (Juglans ou Pterocarya).

Tous les chênes notamment le chêne pédonculé (Quercus robur) et le chêne écarlate (Quercus coccinea).

Cerisier sauvage ou merisier (Prunus avium, Prunus padus)

Prunier (Prunus domestica)

Tous les acacias (Robinia pseudoacacia).

Les Châtaigniers (Castanea sativa)

Bouleau (betula pendula)

Charme (carpinus betulus)

Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia L.)

Alisier blanc (sorbus aria)

Les Saules (Salix)

Ostrya carpinifolia



Corylus avellana

### Les arbres fruitiers

Les cerisiers (Prunus cerasus)

Les Poiriers (Pyrus communis)

Les Pommiers (Malus)

Noisetier (Corylus avellana)

Le noyer commun (Juglans regia)

...



Robinia pseudoacacia



Quercus robur



Haie arbustive variée

### LES ARBUSTES PROPOSÉS

Tous les Cornouillers (Cornus) sauf les Cornouillers à feuillage panaché.

Tous les Houx (Ilex) sauf les Houx à feuillage panaché.

Les Lilas (Syringa).

Toutes les Osmanthes (et notamment l'Osmanthus heterophyllus).

Tous les Saules (notamment le Salix rosmarinifolia ou le Salix caprea).

Les Escallonias (Escallonia).

Les Hortensias (Hydrangea).

Les Mahonias (Mahonia).

Les Orangers du Mexique (Choisya).

Les Spirées (Spiraea).

Tous les Sureaux (Sambucus) sauf les Sureaux à feuillage panaché.

Tous les Troènes (Ligustrum) sauf les Troènes à feuillage panaché.

Les Viornes (Viburnum).

Les Forsythias (notamment le Forsythia 'Marée d'Or').

Les genêts (notamment le Genista Lydia).

Les Symphorines (notamment le Symphoricarpos chenaultii 'Hancock').

Les Aubépines (Crataegus monogyna).

Les Buddleias.

Les Forsythias.

Les Berberis ou épine-vinette (Berberis vulgaris).

Les Sureaux (Sambucus canadensis).

Les Cotoneaster.

Les Groseilliers (Ribes).

Les Arbres aux Faisans (Leycesteria formosa).

Les Fusains (euonymus).

Envoyé en préfecture le 31/05/2023

Reçu en préfecture le 31/05/2023

Affiché le

ID : 035-213500994-20230515-DCM\_15052023\_09-DE

Afin d'augmentation de la biodiversité en milieu urbain, des haies arbustives variées seront privilégiées (les haies monospécifiques sensibles aux maladies et moins fréquentées par la faune et la flore, seront interdites). Les conifères et lauriers palmes sont proscrits.

Le choix des végétaux devra se faire obligatoirement parmi la liste des végétaux préconisés.



Plantations en pied de bâtiment

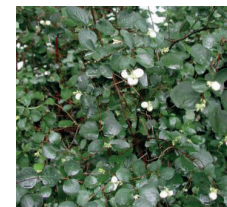
Tous les Cornouillers couvre sol (notamment le Cornus stolonifera 'Kelsey').

Toutes les plantes de terre de bruyère si leur situation le permet.

Les rosiers.

Les plantes grimpantes (glycine, chèvrefeuille, lierres...).

...



Symphoricarpos albus



Cornus alba

Envoyé en préfecture le 31/05/2023 AVRIL 2023  
Reçu en préfecture le 31/05/2023  
Affiché le  
ID : 035-213500994-20230515-DCM\_15052023\_09-DE

## II- LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES



## II-1- LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Outre les dispositions du PLU, les principes suivants s'imposent :

- La construction principale comportera au maximum trois niveaux de type R + 1 + combles ou attique.
- La hauteur des bâtiments annexes et garages non accolés à la construction principale, mesurée à partir du sol naturel sous l'emprise de la construction, ne pourra pas dépasser 4.00 m au point le plus haut des bâtiments.
- Les garages isolés ne devront comporter qu'un seul niveau.



Lotissement Les Serres Vitré



ZAC du Tertre - Domloup

► Exemples de construction

## II-2- ASPECT EXTÉRIEUR - ORIENTATION - MATÉRIEAUX

La RT 2020 est en vigueur depuis le 1er janvier 2022. Elle impose la construction de bâtiments à énergie positive et de maisons passives. La RE 2020 introduit des changements majeurs par rapport à la RE 2012: renforcement de la sobriété, prise en compte de l'empreinte environnementale des bâtiments et meilleure anticipation de l'inconfort d'été.

### II-2-1 - LA CONSTRUCTION PRINCIPALE ET LES EXTENSIONS :

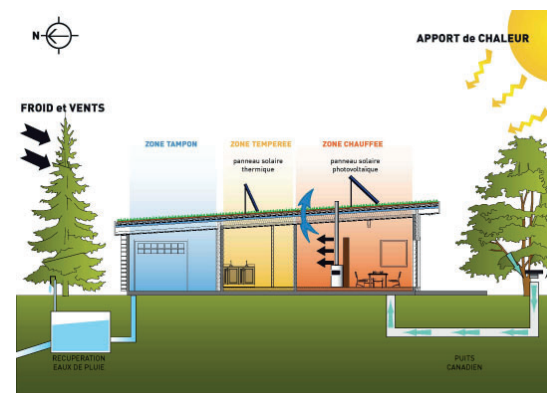
#### a) Conception bioclimatique :

Afin de minimiser l'impact des constructions sur l'environnement et d'optimiser l'emploi de matériaux de construction à faible incidence sur l'environnement et la santé des habitants de la ZAC (terre, bois, briques, verre, zinc, isolants naturels non allergènes...), l'implantation et l'orientation optimales des constructions seront privilégiées dans l'élaboration du projet architectural.

Chaque constructeur devra attacher beaucoup d'importance et de soin à l'architecture de son bâtiment. L'ostentatoire et la complexité ne sont pas recherchés. C'est au contraire la simplicité des volumes, leurs bonnes proportions et la mise en valeur ponctuelle de matériaux «nobles» issus des traditions régionales qui sont demandées.

Les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale, tant au niveau des choix formels qu'au niveau de la pertinence du positionnement et de l'intégration du bâtiment dans le site.

Les constructeurs devront veiller :



- A optimiser les apports en lumière naturelle et en ensoleillement (tout en évitant les éblouissements), afin de limiter l'éclairage artificiel ;
- A profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes de l'été.

Les choix de localisation, d'orientation et de conception du logement doivent lui permettre d'être confortable en hiver comme en été, sans dépense énergétique excessive.

Il est rappelé que le respect de ces principes doit s'accompagner d'une production architecturale réfléchie et de qualité, capable de prendre des distances avec les stéréotypes de l'architecture pavillonnaire conventionnelle.

Tous les éléments faisant référence à un pastiche d'architecture régionale sont à écarter (chalets, etc...). Les frontons sont interdits.

La volumétrie générale et l'aspect des constructions seront appréciés par l'Architecte Conseil de la ZAC dans le but de garantir l'harmonie et la qualité de l'environnement général du quartier.

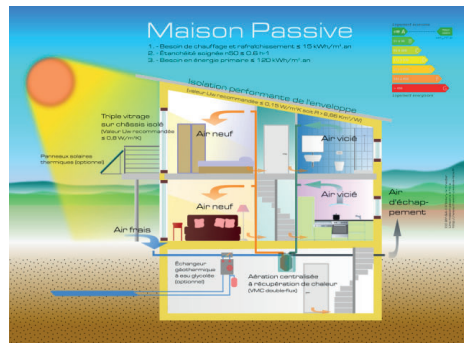
## b) Énergies renouvelables et matériaux durables

- Les projets de construction prévoiront de préférence l'utilisation d'énergie renouvelable.

Pour information, les sources d'énergies renouvelables sont les énergies éolienne, solaire, géothermique, houlomotrice, marémotrice et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz.

- Les matériaux utilisés répondront de préférence aux exigences de qualité environnementale suivantes :

- Économie des ressources naturelles pour fabriquer les matériaux, les recycler et les valoriser en fin de vie ;
- Matériaux à forte performance thermique procurant un meilleur confort tout en limitant l'utilisation de chauffage en hiver ou de climatisation en été ;
- Prise en compte de la facilité d'approvisionnement, de fabrication des matériaux à proximité de la zone de construction et de mise en œuvre.



Les constructeurs veilleront à utiliser de préférence des matériaux certifiés « NF environnement » ou « écolabel européen » et du bois éco certifié.



► Construction bioclimatique des habitations

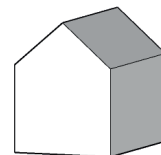
## c) les toitures :

Les toitures à deux pans, à un seul pan, les toitures admises. Les toitures mixtes peuvent être envisagées.

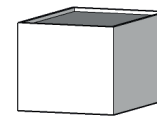
Les toitures à deux versants auront une pente de 45°.

Les toitures mono pente sont autorisées. Elles auront une pente comprise entre 20 et 45°.

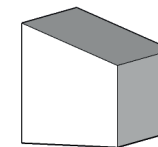
### Types de toitures autorisées



Toitures double pans



Toitures terrasses

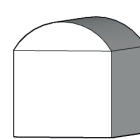


Toitures monopente

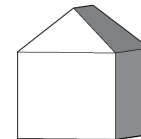
Les toitures à 4 pans (croupes, 1/2 croupes, brisées ou « pointes de diamant ») ne sont pas autorisées, ainsi que les toitures courbées.

Les autres « modèles » de toiture (matériaux ou forme) sont soumis à accord de l'architecte urbaniste de la ZAC.

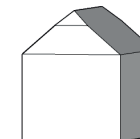
### Types de toitures interdites



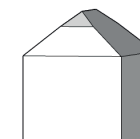
Courbée



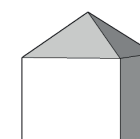
Croupe



1/2 Croupe



Toit brisé



«Pointe de diamant»

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux naturels (ardoises, zinc...) ou d'aspect naturel. L'utilisation de l'acier est autorisée pour la réalisation des toitures-terrasses.

Il est fortement préconisé de « végétaliser » la toiture terrasse pour améliorer le confort thermique de la construction.



► La végétalisation des toitures terrasses sera recommandée

#### d) Les ouvertures :

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 PVC sont autorisées. Mais les menuiseries bois ou métal seront recommandées.

Les couleurs des menuiseries seront de préférence de teinte grise, bleue, verte ou brune. Elles s'apparenteront de préférence aux couleurs RAL suivantes :

- RAL gris : 7000, 7001, 7004, 7011, 7012, 7031, 7040, 7042, 7045, 7046,
- RAL bleus : 5000, 5001, 5005, 5007, 5008, 5009, 5010, 5017, 5019, 5023,
- RAL verts : 5018, 5020, 6000, 6016, 6011, 6010, 6021, 6019, 6026, 6028.
- RAL bruns : 8014, 8016, 8017, 8028.

Le noir et le blanc sont autorisés.

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.

#### e) Les murs et façades :

L'aspect des enduits sera lissé.

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.

Sur les toits d'ardoises, les gouttières seront à la nantaise (V en zinc).

#### II-2-2 - LES GARAGES ACCOLÉS ET LES GARAGES ISOLÉS (À L'EXCEPTION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES) :

Les murs extérieurs des garages accolés ou isolés doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois.

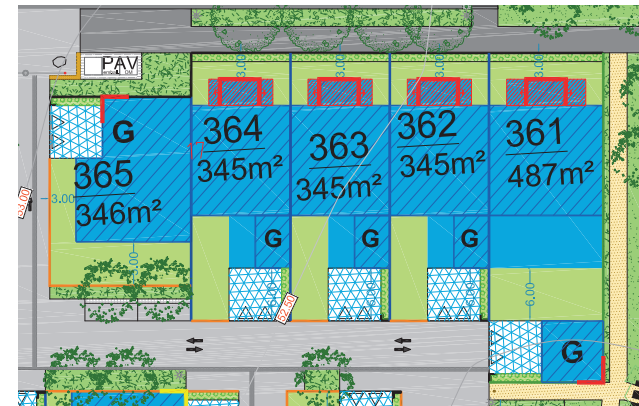
Les toitures-terrasses sont imposées pour les garages isolés et les garages ne comportant qu'un seul niveau, accolés à la construction principale.

La couleur des portes de garage sera de préférence la même que celle des menuiseries extérieures de manière à obtenir une unité de traitement.

Le constructeur cherchera à proposer à l'architecte une menuiserie et portes de garage.

Dans certains cas indiqués sur le plan de composition, l'accès direct au garage côté rue pourra être autorisé à condition que la porte soit non débordante sur le domaine public.

De même, sur certains lots, il ne pourra être autorisé qu'un garage en rez-de-chaussée (**R**) pour préserver les vues.



Principes d'aménagement des garages isolés du reste de la construction



Zone d'implantation recommandée du parking couvert (garage ou car-port) pouvant intégrer les annexes



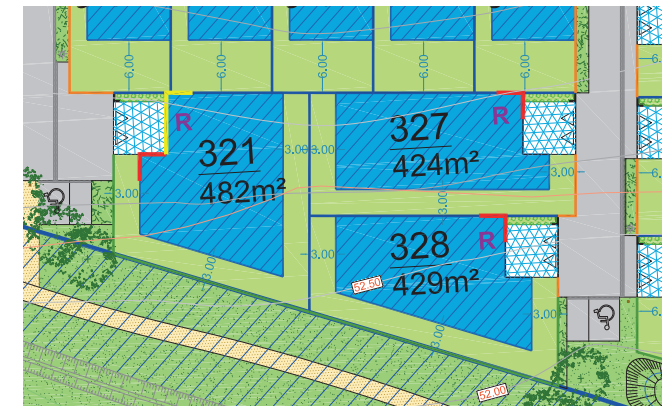
Accès direct au garage autorisé côté rue avec porte non débordante sur le domaine public



Garage en rez-de-chaussée uniquement



Principes d'aménagement des garages en rez-de-chaussée uniquement



## LES GARAGES ISOLÉS ET CAR-PORTS



Car-ports intégrés à la construction principale



Car-ports avec cellier



Car-port avec portillon intégré

Les garages isolés et les carports seront construits dans le même matériau que la construction principale ou en bois. L'utilisation de matériaux d'aspect contemporain tels que le métal ou le béton devra être soumise à l'Architecte Conseil de la ZAC et devra présenter une unité de couleurs et de gabarit.

Garages isolés de la construction principale



## II-2-3 - LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes (hors abris de jardin) devront être de nature similaire à la construction ou réalisés en bois.

Les toitures des constructions annexes (à l'exception des serres et du volume couvrant les piscines) seront de type toiture-terrasse ou mono pente en matériaux naturels.

Les abris de jardins devront obligatoirement être en bois. Les toitures des abris de jardins seront de type toiture-terrasse ou toiture avec pente (mono pente ou double pente) en matériaux naturels.

Envoyé en préfecture le 31/05/2023

Reçu en préfecture le 31/05/2023

Affiché le

ID : 035-213500994-20230515-DCM\_15052023\_09-DE



Exemple d'abri de jardin avec toiture-terrasse



Exemple d'abri de jardin non autorisé : maçonnerie traditionnelle non autorisée

# LES TYPOLOGIES D'HABITAT

## LOTS LIBRES MOYENNEMENT DENSES





© Alain Potignon

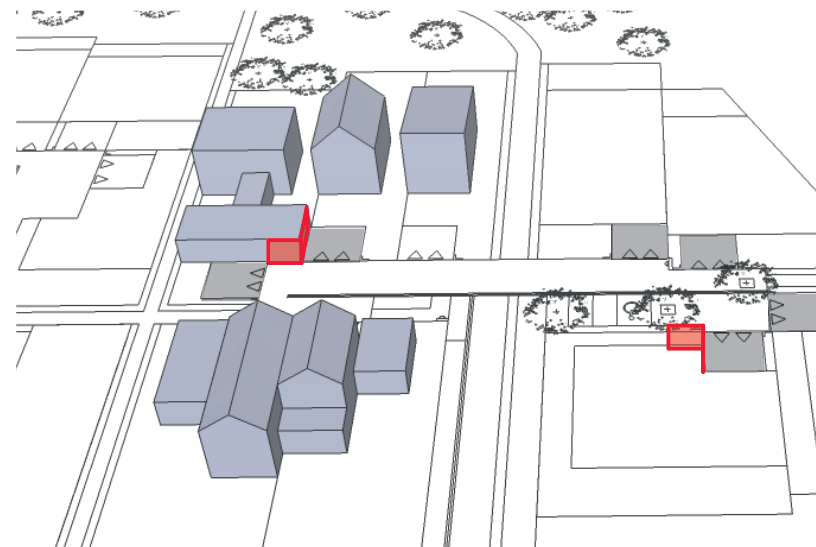


© Fischelitzmann

► Exemple de maisons individuelles

**Légende**

-  Alignement partiel de la construction
-  Volume indicatif de la construction



► Exemples de réalisation de «volumes en saillie»

## LES TYPOLOGIES D'HABITAT

### LOTS LIBRES DENSES SITUÉS



► Exemples de réalisations d'habitat dense



Envoyé en préfecture le 31/05/2023 AVRIL 2023  
Reçu en préfecture le 31/05/2023  
Affiché le  
ID : 035-213500994-20230515-DCM\_15052023\_09-DE

## D- ANNEXES





Envoyé en préfecture le 31/05/2023  
Reçu en préfecture le 31/05/2023  
Affiché le  
ID : 035-213500994-20230515-DCM\_15052023\_09-DE


### FICHE DE SUIVI DES PERMIS DE CONSTRUIRE

(La présente fiche est un document de travail destiné au Maître d'Ouvrage de la ZAC, la Commune de Domloup, et les Services Instruction dont l'objectif est d'exposer de manière synthétique les résultats de l'examen des Permis de construire effectué par l'Architecte Conseil. Toute diffusion de ce document est interdite).

## I- LA FICHE DE SUIVI DES PERMIS DE CONSTRUIRE

<b>OBJET : Le Domaine du Tertre - Domloup</b>	<b>LOT N° 00</b>
<b>MAITRE D'OUVRAGE : SNC le Tertre</b>	

<b>Nom du propriétaire :</b> <b>Adresse :</b>  <b>Tél. :</b> <b>E-mail :</b>  <b>Notaire :</b>	<b>Nom du maître d'œuvre :</b> <b>Représenté par :</b> <b>Adresse :</b>  <b>Tél. :</b> <b>E-mail :</b>
--	---

<b>Plan de situation :</b> 	<b>Plan de masse :</b>
--	------------------------

<b>Date de la 1<sup>ère</sup> réunion :</b>	<b>Lieu :</b>
---	---------------

<b>Date de la 2<sup>ème</sup> et dernière réunion :</b>	<b>Lieu :</b>
---	---------------

**Avis de l'Architecte Conseil :** favorable (sans réserve)  favorable (avec réserve)

Nature des réserves (qui pourront être reprises sous forme de prescriptions dans l'arrêté portant permis de construire)

.....

suspensif  défavorable

<b>Avis de l'Architecte Conseil à l'issue de la 1<sup>ère</sup> réunion (: stade esquisses)</b>	
<b>I- LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGERES ET URBAINES</b>	
I-1- Implantation de la construction – plan masse	
I-2- Le Traitement des limites	
I-3- L'enclave privative et le traitement des abords	
I-4- Les espaces libres	
<b>II- LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES</b>	
II-1- Les Hauteurs des constructions – volumétrie générale	
II-2- Aspect extérieur - orientation – matériaux (construction principale et annexes)	
<b>III- LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES</b>	Vu en réunion
Thème : architecture et paysage.....	<input type="checkbox"/>
Thème : techniques constructives et matériaux.....	<input type="checkbox"/>
Thème : acoustique.....	<input type="checkbox"/>
Thème : énergie.....	<input type="checkbox"/>
Thème : eau.....	<input type="checkbox"/>
Thème : déchets.....	<input type="checkbox"/>
Thème : l'entretien des espaces verts : une gestion différenciée.....	<input type="checkbox"/>
Thème : stationnement.....	<input type="checkbox"/>

<b>Avis de l'Architecte Conseil à l'issue de la 2<sup>nd</sup> réunion (: stade pré-PC)</b>	
<b>I- LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGERES ET URBAINES</b>	
I-1- Implantation de la construction – plan masse	
Fournir le formulaire d'attestation de prise en compte de la réglementation thermique 2012 <i>Pièce à fournir dans le dossier PC :</i> PCMI11 : copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de m <sup>2</sup> constructible sur la parcelle. Joindre seulement les pages 1, 12 (compléter l'article 16 par la SHON maximale du lot) et 14 du cahier des charges de cession de terrain.	
I-2- Le Traitement des limites	
I-3- L'enclave privative et le traitement des abords	
I-4- Les espaces libres	
<b>II- LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES</b>	
II-1- Les Hauteurs des constructions – volumétrie générale	
II-2- Aspect extérieur - orientation – matériaux (construction principale et annexes)	
<b>III- LES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES</b>	Vu en réunion
Thème : architecture et paysage.....	<input type="checkbox"/>
Thème : techniques constructives et matériaux.....	<input type="checkbox"/>
Thème : acoustique.....	<input type="checkbox"/>
Thème : énergie.....	<input type="checkbox"/>
Thème : eau.....	<input type="checkbox"/>
Thème : déchets.....	<input type="checkbox"/>
Thème : l'entretien des espaces verts : une gestion différenciée.....	<input type="checkbox"/>
Thème : stationnement.....	<input type="checkbox"/>

Envoyé en préfecture le 31/05/2023

Reçu en préfecture le 31/05/2023

Affiché le

ID : 035-213500994-20230515-DCM\_15052023\_09-DE

Envoyé en préfecture le 31/05/2023

Reçu en préfecture le 31/05/2023

Affiché le

ID : 035-213500994-20230515-DCM\_15052023\_09-DE

## **II- LES PLANS DES PRESCRIPTIONS**

# LEGENDE

-  Périmètre de la tranche 5
-  Zone constructible
-  Zone constructible recommandée
-  Zone d'implantation recommandée du parking couvert (garage ou car-port) pouvant intégrer les annexes
-  Accès direct au garage autorisé côté rue avec porte non débordante sur le domaine public
-  Garage en rez-de-chaussée uniquement
-  Angle obligatoire de la construction
-  Mitoyenneté imposée pour tout ou partie de la construction (y compris le garage) (4m minimum)
-  Angle recommandé de la construction / maison en "L"
-  Zone imposée d'implantation de la façade nord sur un linéaire de 4m minimum
-  Zone imposée d'implantation du volume obligatoire en saillie sur rue (4m minimum, 6m maximum)
-  Enclave privative non close côté domaine public dédiée au stationnement de 2 véhicules (de 6m x 6m minimum) sur laquelle peut être autorisé l'implantation d'un parking couvert (car-port non fermé)
-  Espace vert public
-  Espace vert privé non constructible
-  Haie arbustive obligatoire sur terrain privé
-  Coffret technique obligatoirement intégré dans une haie arbustive ou dans la construction du car-port
-  Limites de lot côté voie publique (les clôtures ne sont pas obligatoires)
-  Limites séparatives de lot
-  Limites de lot avec l'espace public non ouvert à la circulation automobile (espace vert, chemin piéton,...) (les clôtures ne sont pas obligatoires)
-  Limites de lot côté voie primaire (clôtures réalisées par l'aménageur)

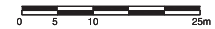


Envoyé en préfecture le 31/05/2023  
 Reçu en préfecture le 31/05/2023  
 Affiché le  
 ID : 035-213500994-20230515-DCM\_15052023\_09-DE

## Commune de Domloup (35) / ZAC du Tertre

### CRPAPE- T5.1- Plan des prescriptions et/ou des recommandations par hameau - lots 314 à 343 - échelle 1/750

date : juin 2022








**LEGENDE**

- Limites de lot côté voie publique (les clôtures ne sont pas obligatoires)
- Limites séparatives de lot
- Limites de lot avec l'espace public non ouvert à la circulation automobile (espace vert, chemin piéton...) (les clôtures ne sont pas obligatoires)
- Limites de lot côté voie primaire (clôtures réalisées par l'aménageur)

LEGENDE

-  Périimètre de la tranche 5
-  Zone constructible
-  Zone constructible recommandée
-  Zone d'implantation recommandée du parking couvert (garage ou car-port) pouvant intégrer les annexes
-  Accès direct au garage autorisé côté rue avec porte non débordante sur le domaine public
-  Garage en rez-de-chaussée uniquement
-  Angle obligatoire de la construction
-  Mitoyenneté imposée pour tout ou partie de la construction (y compris le garage) (4m minimum)
-  Angle recommandé de la construction / maison en "L"
-  Zone imposée d'implantation de la façade nord sur un linéaire de 4m minimum
-  Zone imposée d'implantation du volume obligatoire en saillie sur rue (4m minimum, 6m maximum)
-  Enclave privative non close côté domaine public dédiée au stationnement de 2 véhicules (de 6m x 6m minimum) sur laquelle peut être autorisée l'implantation d'un parking couvert (car-port non fermé)
-  Espace vert public
-  Espace vert privé non constructible
-  Haie arbustive obligatoire sur terrain privé
-  Coffret technique obligatoirement intégré dans une haie arbustive ou dans la construction du car-port
-  Limites de lot côté voie publique (les clôtures ne sont pas obligatoires)
-  Limites séparatives de lot
-  Limites de lot avec l'espace public non ouvert à la circulation automobile (espace vert, chemin piéton...) (les clôtures ne sont pas obligatoires)
-  Limites de lot côté voie primaire (clôtures réalisées par l'aménageur)

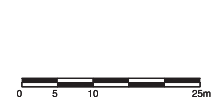




LES FOSSES

LEGENDE

- Limites de lot côté voie publique (les clôtures ne sont pas obligatoires)
- Limites séparatives de lot
- Limites de lot avec l'espace public non ouvert à la circulation automobile (espace vert, chemin piéton...) (les clôtures ne sont pas obligatoires)
- Limites de lot côté voie primaire (clôtures réalisées par l'aménageur)


















Envoyé en préfecture le 31/05/2023

Reçu en préfecture le 31/05/2023

Affiché le

ID : 035-213500994-20230515-DCM\_15052023\_09-DE

## LEGENDE

-  Périmètre de la tranche 5
-  Zone constructible
-  Zone constructible recommandée
-  Zone d'implantation recommandée du parking couvert (garage ou car-port) pouvant intégrer les annexes
-  Accès direct au garage autorisé côté rue avec porte non débordante sur le domaine public
-  Garage en rez-de-chaussée uniquement
-  Angle obligatoire de la construction
-  Mitoyenneté imposée pour tout ou partie de la construction (y compris le garage) (4m minimum)
-  Angle recommandé de la construction / maison en "L"
-  Zone imposée d'implantation de la façade nord sur un linéaire de 4m minimum
-  Zone imposée d'implantation du volume obligatoire en saillie sur rue (4m minimum, 6m maximum)
-  Enclave privative non close côté domaine public dédiée au stationnement de 2 véhicules (de 6m x 6m minimum) sur laquelle peut être autorisé l'implantation d'un parking couvert (car-port non fermé)
-  Espace vert public
-  Espace vert privé non constructible
-  Haie arbustive obligatoire sur terrain privé
-  Coffret technique obligatoirement intégré dans une haie arbustive ou dans la construction du car-port
-  Limites de lot côté voie publique (les clôtures ne sont pas obligatoires)
-  Limites séparatives de lot
-  Limites de lot avec l'espace public non ouvert à la circulation automobile (espace vert, chemin piéton...) (les clôtures ne sont pas obligatoires)
-  Limites de lot côté voie primaire (clôtures réalisées par l'aménageur)



Commune de Domloup (35) / ZAC du Tertre

CRPAPE- T5.3- Plan des prescriptions et/ou des recommandations par hameau - lots 350 à 369 et 385 à 393 - échelle 1/750

date : juin 2022

0 5 10 25m







### LEGENDE

- Limites de lot côté voie publique (les clôtures ne sont pas obligatoires)
- Limites séparatives de lot
- Limites de lot avec l'espace public non ouvert à la circulation automobile (espace vert, chemin piéton...) (les clôtures ne sont pas obligatoires)
- Limites de lot côté voie primaire (clôtures réalisées par l'aménageur)

## Commune de Domloup (35) / ZAC du Tertre

CRPAPE- T5.3- Plan des prescriptions des clôtures par hameau - lots 350 à 369 et 385 à 393 - échelle 1/750

date : juin 2022

