

# Étude Préliminaire

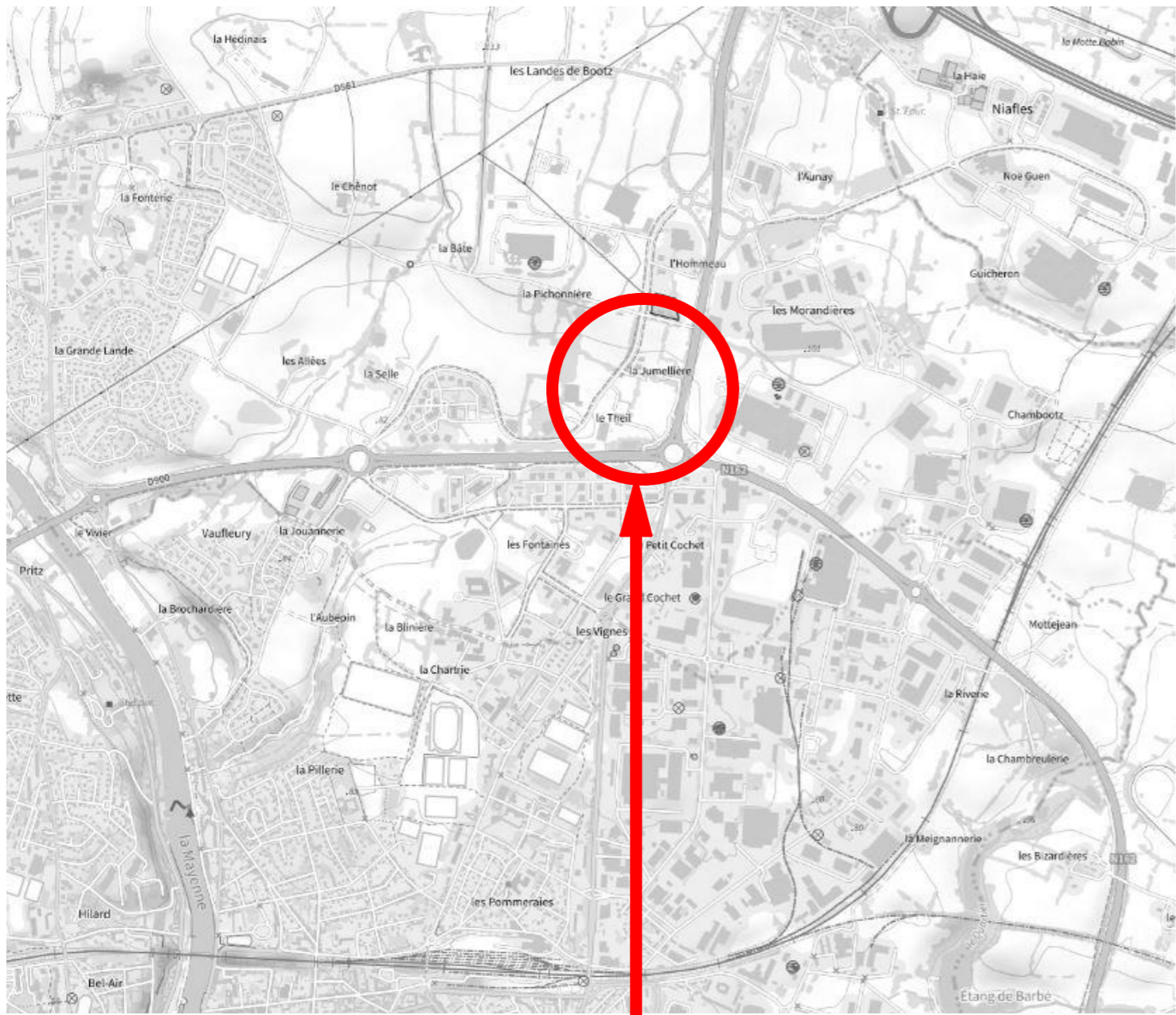
## Immo Concept

Construction d'un atelier et bureaux  
associés à CHANGE



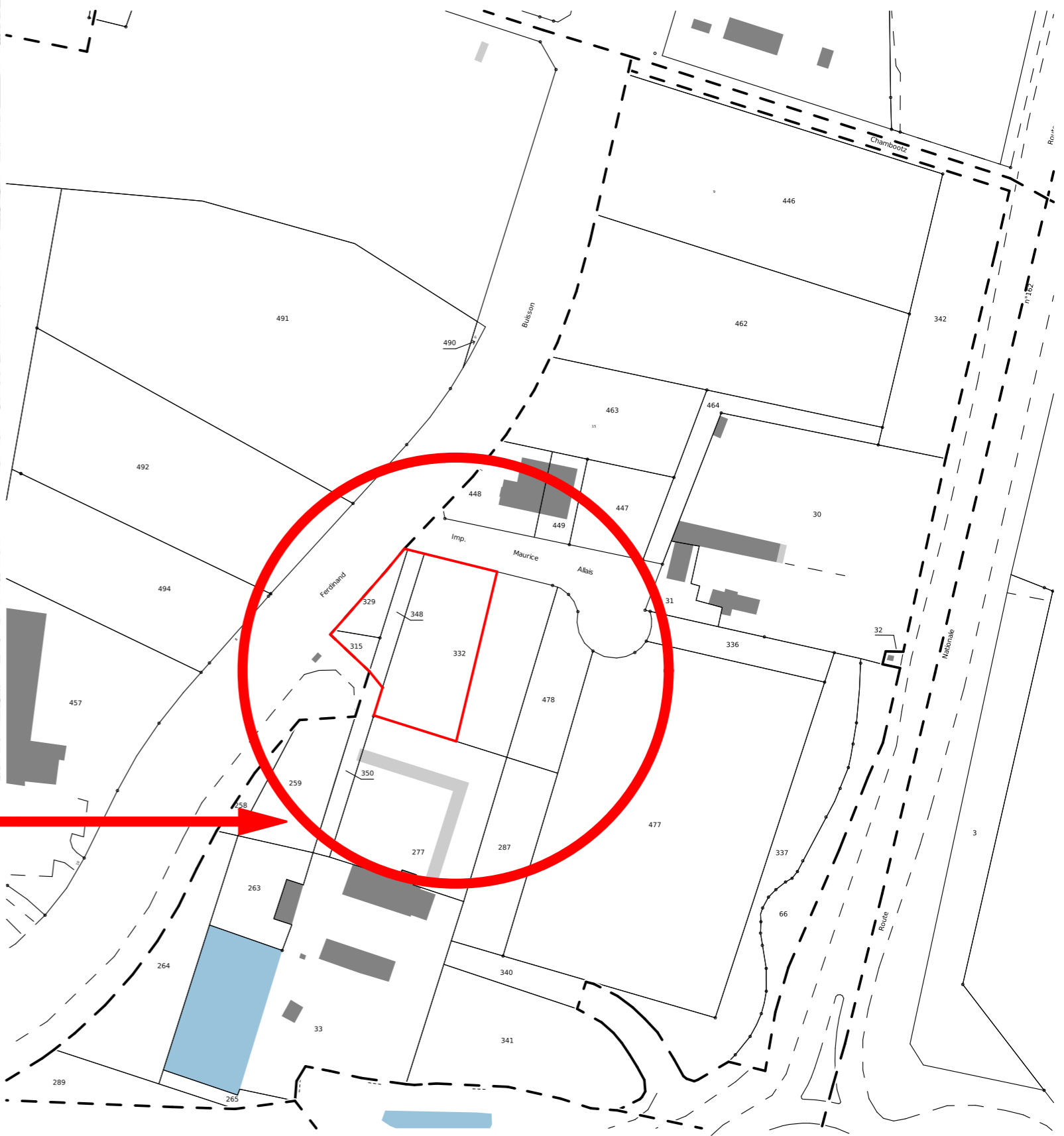
**atelier phi**  
10 T rue Lanjuinais 35000 RENNES  
Tél : 02 99 51 74 48 - mèl : pvillard@atelierphi.archi  
S.A.S.U. d'Architecture au capital de 2 500 € - 827 785 668 R.C.S. Rennes  
Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes sous le N°S18828  
Tous droits réservés - Atelier φ





Plan de situation 1:20000

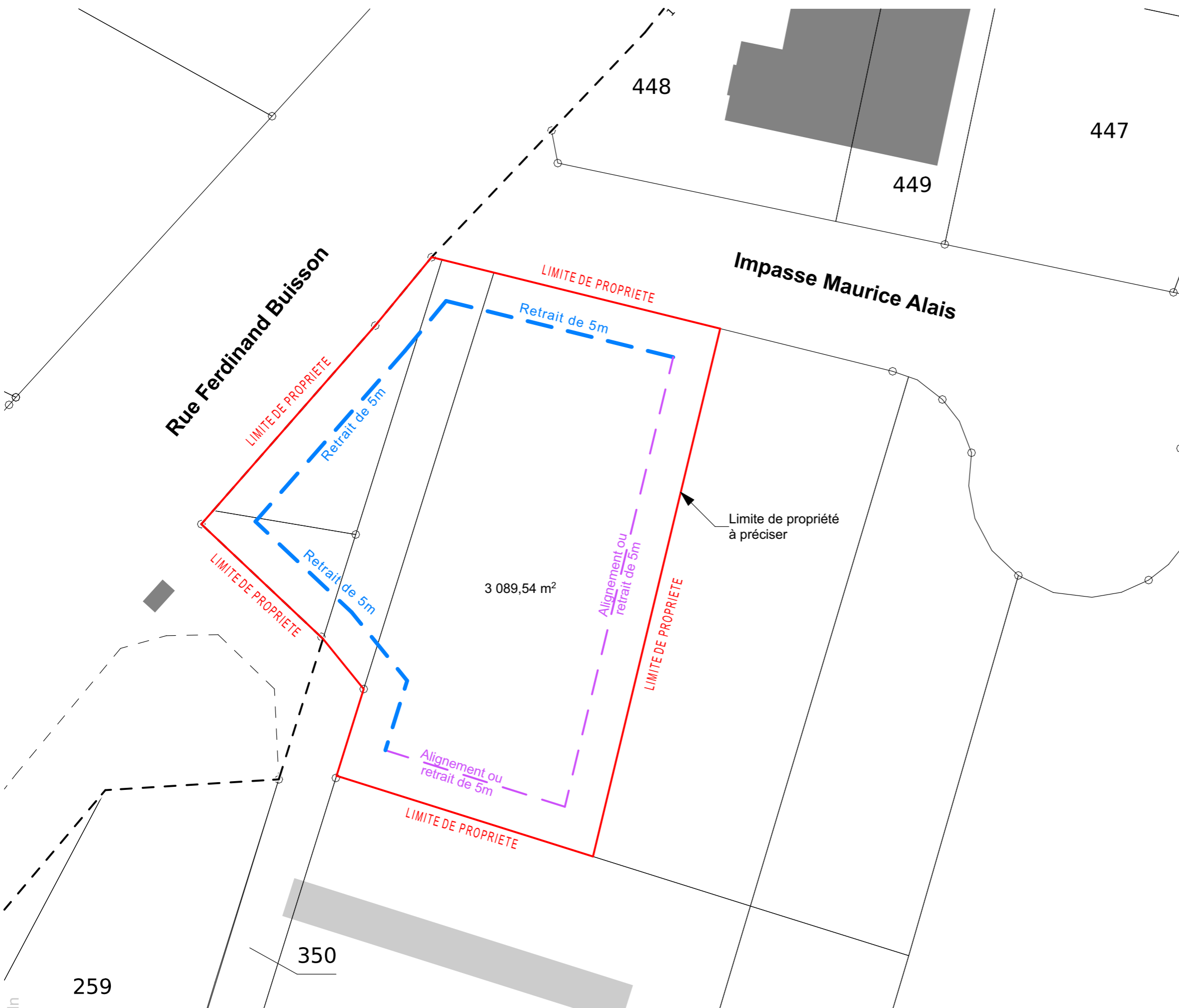
**Projet**



Plan de cadastre 1:2000



Maitre d'ouvrage :	<b>IMMO CONCEPT</b>	20/06/2023	Phase projet :	<b>PRE</b> indo	N° de projet :	<b>ICACH</b>	
Projet :	Construction d'un atelier et bureaux associés Impasse Maurice Alais, 53810 CHANGE		Format d'impression :	<b>A 3</b>	atelier phi 10 T rue Lanjuinais 35000 RENNES Tél : 02 99 51 74 48 - mèl : pvillard@atelierphi.archi S.A.S.U. d'Architecture au capital de 2 500 € 827 785 668 R.C.S. Rennes Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes sous le N°S18828		
01	Situation -1:20000, 1:2000		Ces documents sont la propriété de la société atelier phi Architectes et ne peuvent être reproduits sans son autorisation				



**Zone UEm (ZA mixte)**  
**N° parcelles :** 000 YI 348, 315, 329, 332p / limites propriété à préciser.  
**Surface du terrain :** ±3 090m².

**Occupation des sols :**  
 - Industrie, entrepôt, commerces, accueil clientèle, bureaux = occupation autorisée.

**Recul de la construction par rapport à :**  
 - Limites séparatives : En limite ou retrait de 5m.  
 - Limites voie publique : Retrait de 5m.

**Ht de la construction :** non réglementé.

**Emprise au sol :** non réglementé.

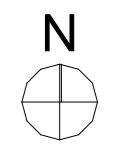
**Toitures/façades :** toles ondulées interdites, matériaux non brillants, toitures végétalisées autorisées, façades non règlementées.

**Stationnement :**  
 - non réglementé  
 - Vélo : bâtiments à usage de bureaux >200m² et ERP = 1 local pr 2roues à intégrer au RDC ou dans l'environnement immédiat si impossible autrement. surface min de 2% de la SdP

**Espace vert & coefficient de végétalisation :**  
 - Espaces perméables : 15% min surface parcelle.  
 - 50% des espaces perméables seront paysagers.  
 - Zones de stockage, annexes techniques, citernes et aires de manoeuvre dissimulées par des linéaires végétaux.  
 - Essences locales.  
 - stationnements autorisés dans marges de recul. 1 arbre pour 4 places de stationnement.  
 - Stationnements de plus de 5 places : composition paysagère.

**Gestions des eaux pluviales :**  
 - 70% de surfaces imperméables maximum.  
 - Pour les parcelles de plus de 2 000 m², mise en oeuvre de mesures compensatoires pour infiltrer ou réguler les débits d'eaux pluviales. Infiltration obligatoire lorsque les conditions le permettent. Débit de fuite imposé de 3L/s/Ha

**Clôtures :**  
 Pas d'obligations d'en mettre une mais s'il y en a :  
 - Soit haie pouvant être doublée d'un grillage.  
 - Soit grillage seul de teinte sombre.  
 - Soit mur de soutènement si nécessité en limites séparatives



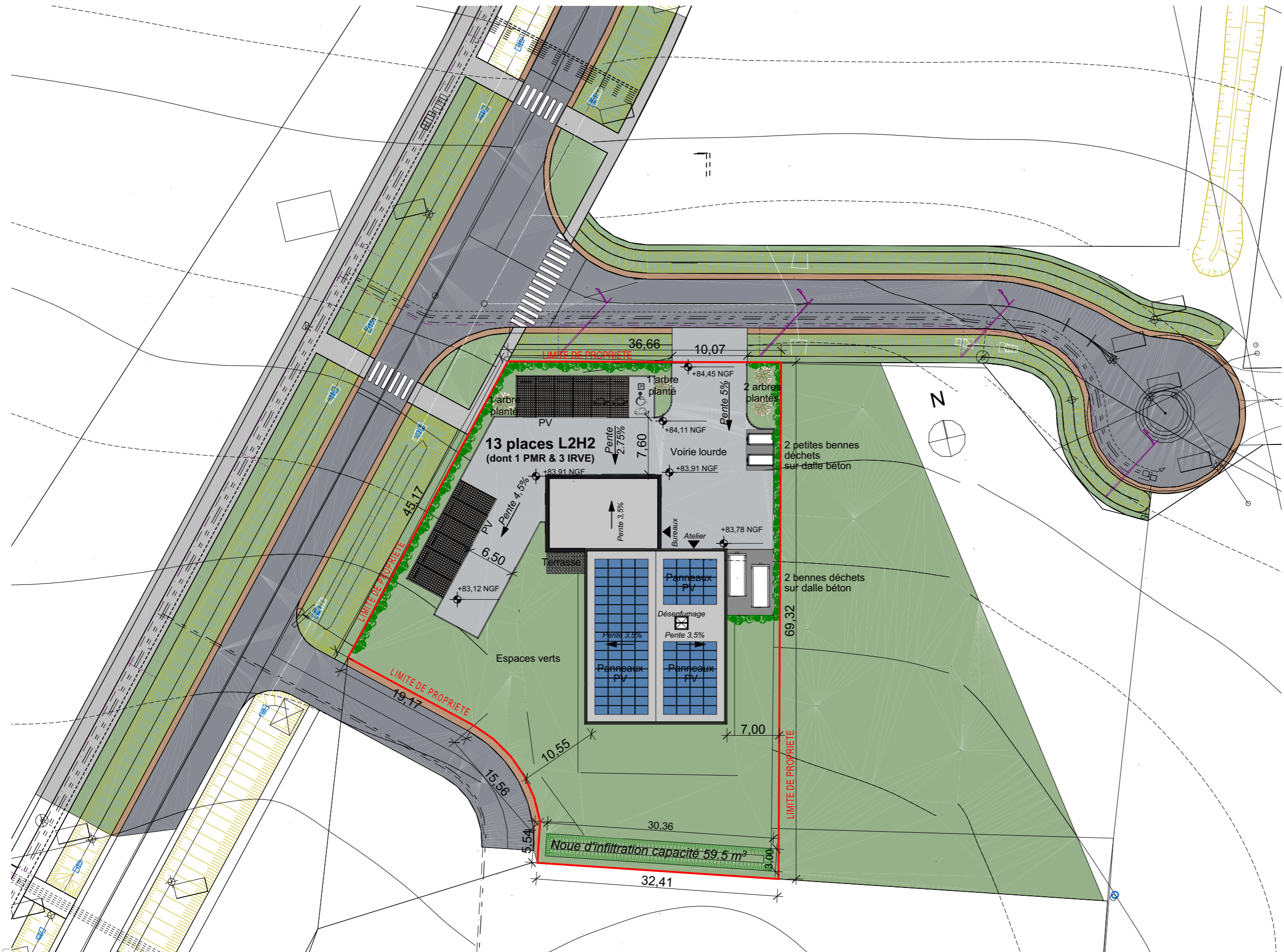
259  
 Analyse réglementaire 1:500

 <b>C.R.Bât</b> ingénierie PAYS DE LOIRE	Maître d'ouvrage : <b>IMMO CONCEPT</b>	20/06/2023	Phase projet : <b>PRE</b> ind°	N° de projet : <b>ICACH</b>	 atelier phi 10 T rue Lanjuinais 35000 RENNES Tél : 02 99 51 74 48 - mèl : pvillard@atelierphi.archi S.A.S.U. d'Architecture au capital de 2 500 € 827 785 668 R.C.S. Rennes Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes sous le N°S18828
	Projet : Construction d'un atelier et bureaux associés Impasse Maurice Alais, 53810 CHANGE		Format d'impression : <b>A 3</b>	02 Analyse réglementaire -1:500	

Ces documents sont la propriété de la société atelier phi Architectes et ne peuvent être reproduits sans son autorisation

ESQ02 ICACH.pln





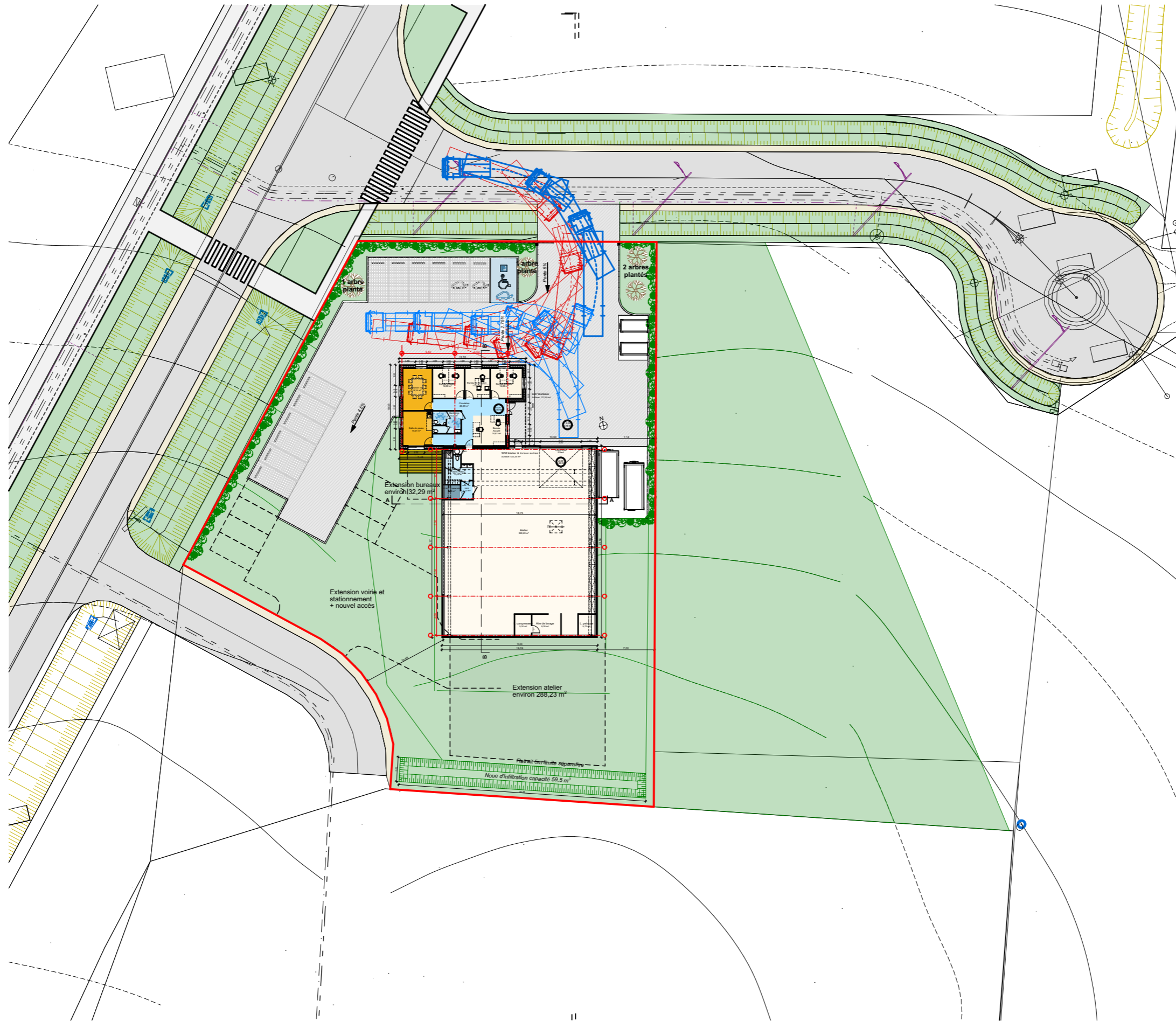
ESQ02 ICACH.pln



Maître d'ouvrage : <b>IMMO CONCEPT</b> 03	20/06/2023	Phase projet : <b>PRE</b> indo	N° de projet : <b>ICACH</b>
	Projet : <b>Construction d'un atelier et bureaux associés</b> <b>Impasse Maurice Alais, 53810 CHANGE</b>		atelier phi 10 T rue Lanjuinais 35000 RENNES Tél : 02 99 51 74 48 - mël : pvillard@atelierphi.archi S.A.S.U. d'Architecture au capital de 2 500 € 827 785 668 R.C.S. Rennes Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes sous le N°S18828
Plan de masse -1:500		Format d'impression : <b>A 3</b>	

Ces documents sont la propriété de la société atelier phi Architectes et ne peuvent être reproduits sans son autorisation





Maitre d'ouvrage :  
 20/06/2023  
 Phase projet :  
 N° de projet :  
 04

**IMMO CONCEPT**  
 Construction d'un atelier et bureaux associés  
 Impasse Maurice Alais, 53810 CHANGE

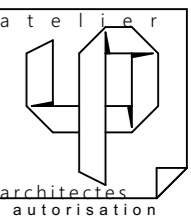
20/06/2023

Phase projet :  
**PRE** indo

N° de projet :  
**ICACH**

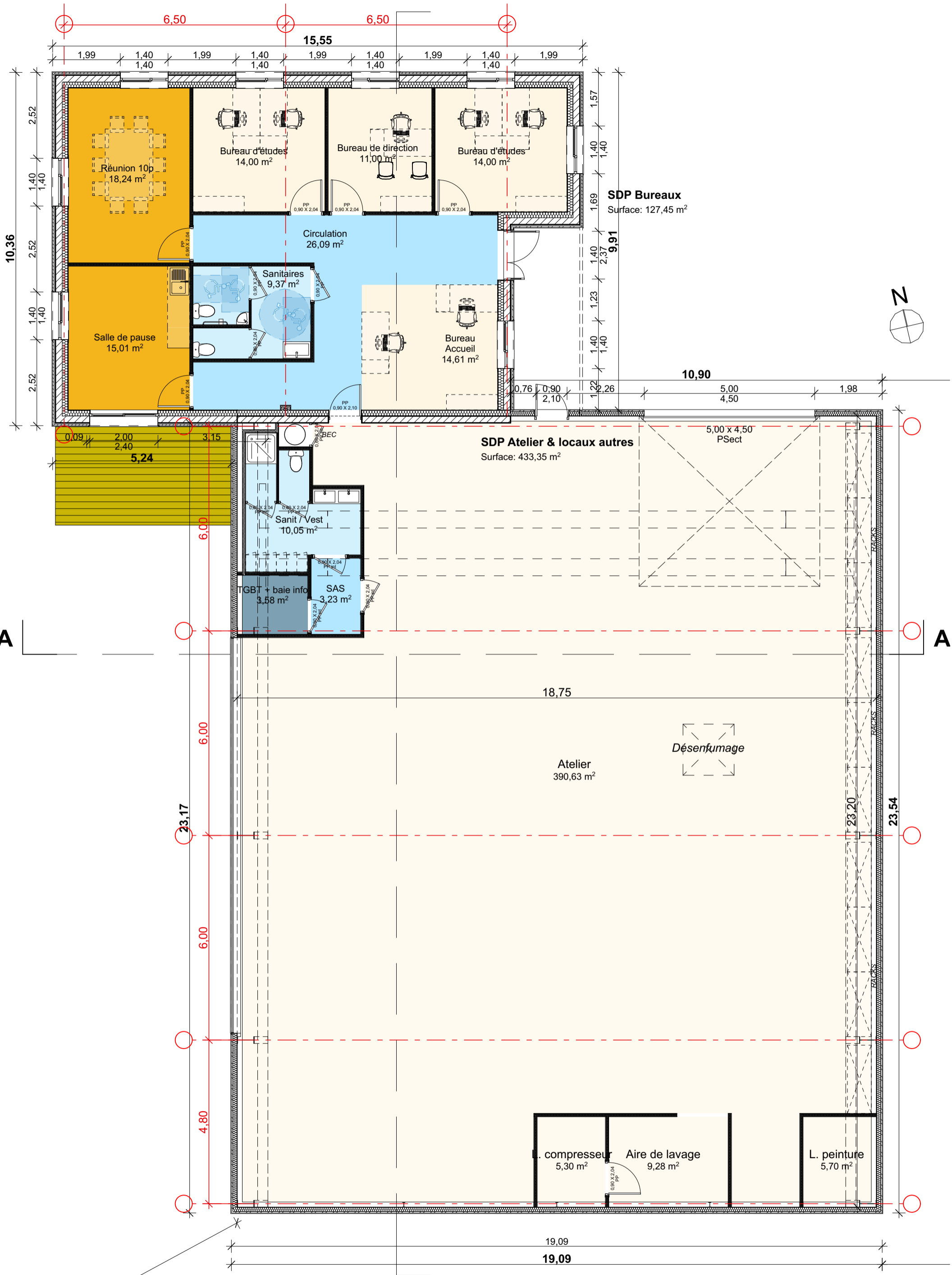
Format d'impression :  
**A 3**

atelier phi  
 10 T rue Lanjuinais 35000 RENNES  
 Tél : 02 99 51 74 48 - mèl : pvilleard@atelierphi.archi  
 S.A.S.U. d'Architecture au capital de 2 500 €  
 827 785 668 R.C.S. Rennes  
 Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes sous le N°S18828



04 Plan du rez-de-chaussée -1:500, 1:50

Ces documents sont la propriété de la société atelier phi Architectes et ne peuvent être reproduits sans son autorisation

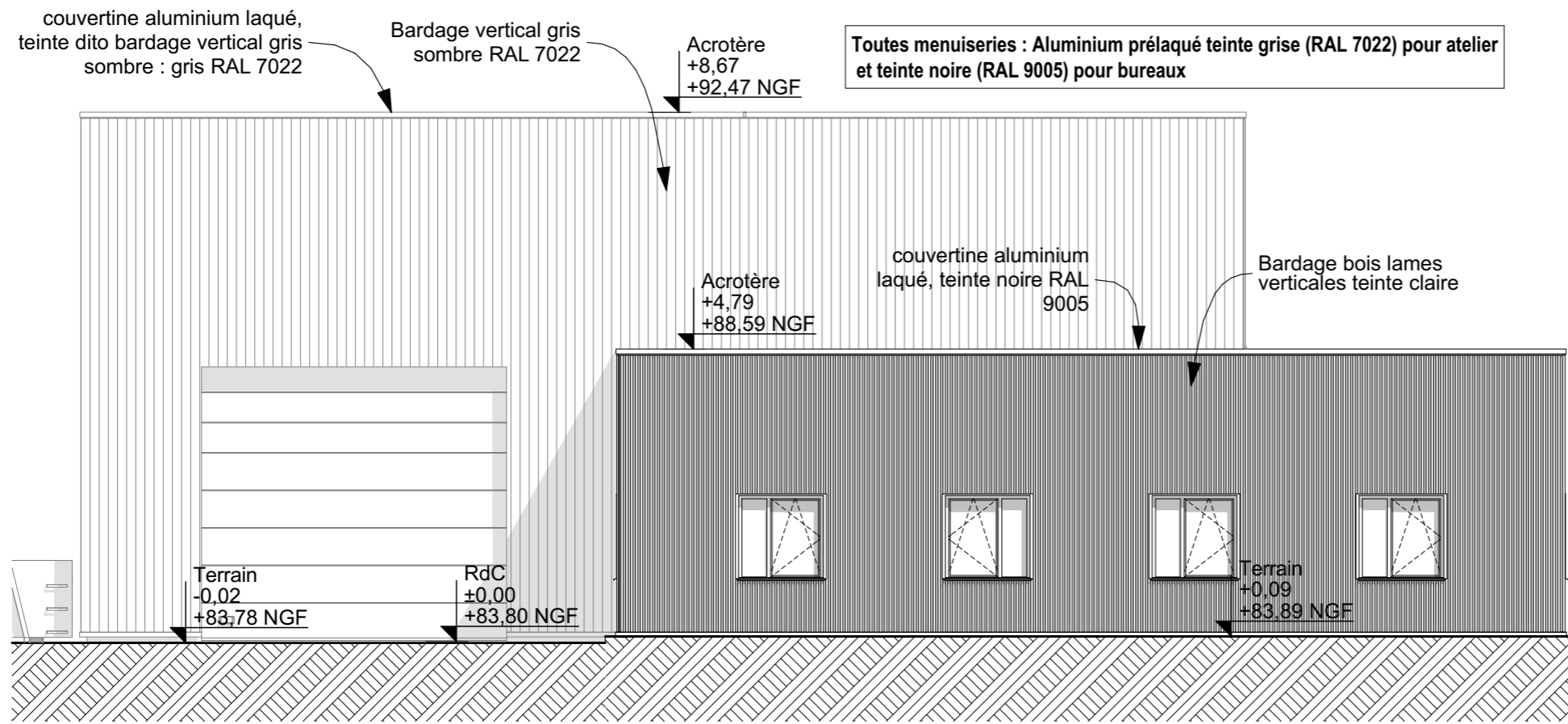


ESQ02 ICACH.pln

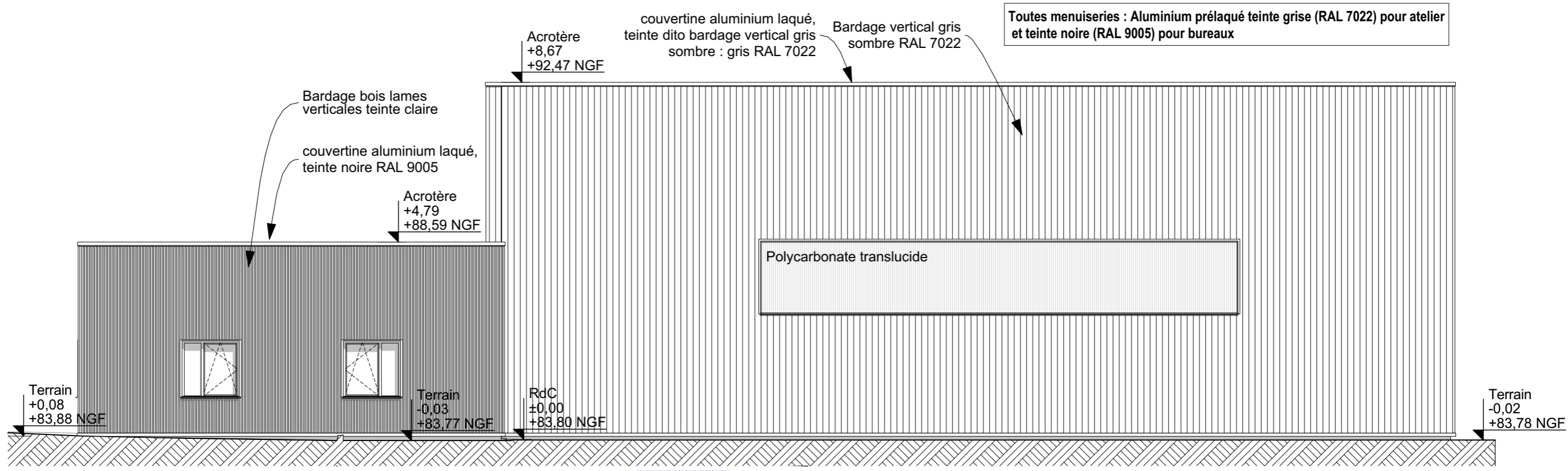


Maitre d'ouvrage :	<b>IMMO CONCEPT</b>	Date :	20/06/2023	Phase projet :	<b>PRE</b> indo	N° de projet :	<b>ICACH</b>
Projet :	Construction d'un atelier et bureaux associés Impasse Maurice Alais, 53810 CHANGE		Format d'impression :	<b>atelier phi</b> 10 T rue Lanjuinais 35000 RENNES Tél : 02 99 51 74 48 - mèl : pvillard@atelierphi.archi S.A.S.U. d'Architecture au capital de 2 500 € 827 785 668 R.C.S. Rennes Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes sous le N°S18828			
05	Plan du rez-de-chaussée -1:100		<b>A 3</b>				

Ces documents sont la propriété de la société atelier phi Architectes et ne peuvent être reproduits sans son autorisation



Façade nord



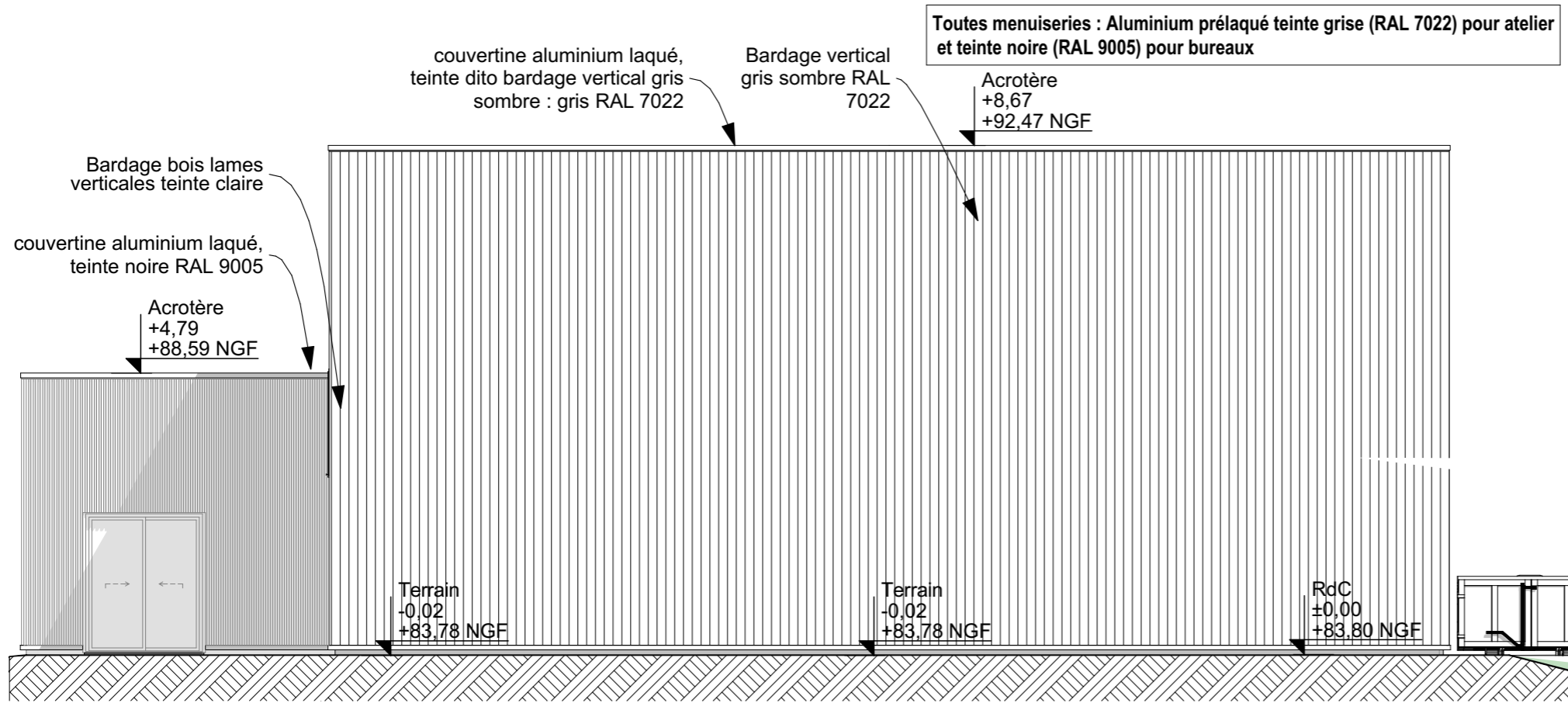
Façade ouest



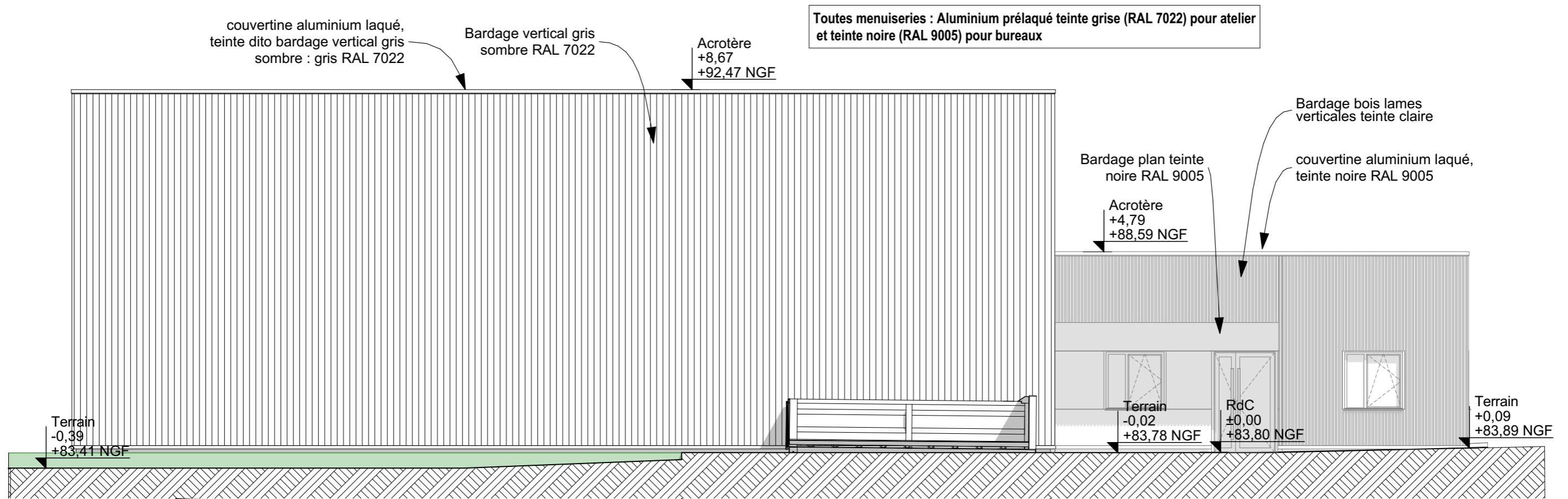
Maitre d'ouvrage :	<b>IMMO CONCEPT</b>	20/06/2023	Phase projet :	<b>PRE</b> indo	N° de projet :	<b>ICACH</b>
Projet :	Construction d'un atelier et bureaux associés Impasse Maurice Alais, 53810 CHANGE		Format d'impression :	<b>A 3</b>	atelier phi 10 T rue Lanjuinais 35000 RENNES Tél : 02 99 51 74 48 - mèl : pvillard@atelierphi.archi S.A.S.U. d'Architecture au capital de 2 500 € 827 785 668 R.C.S. Rennes Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes sous le N°S18828	
06	Façades -1:100					

Ces documents sont la propriété de la société atelier phi Architectes et ne peuvent être reproduits sans son autorisation

ESQ02 ICACH.pln



Façade sud

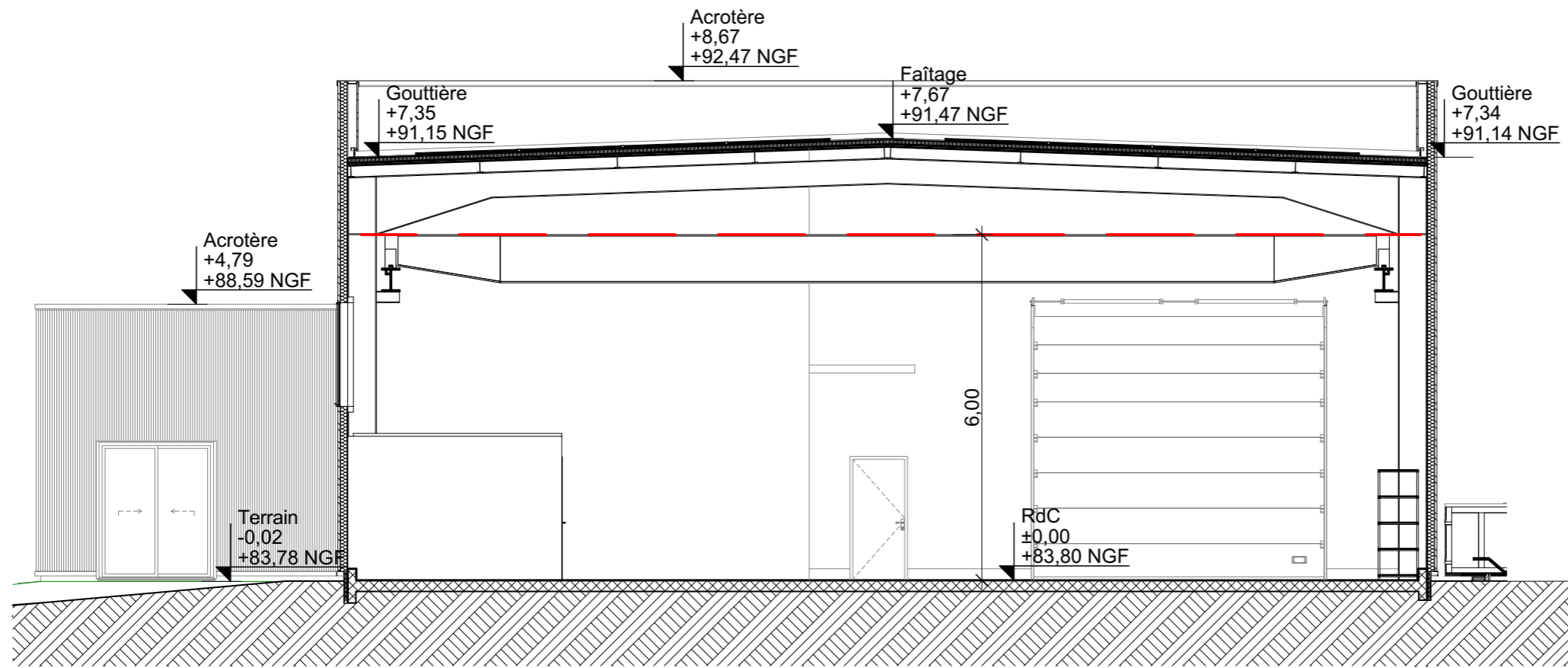


Façade est

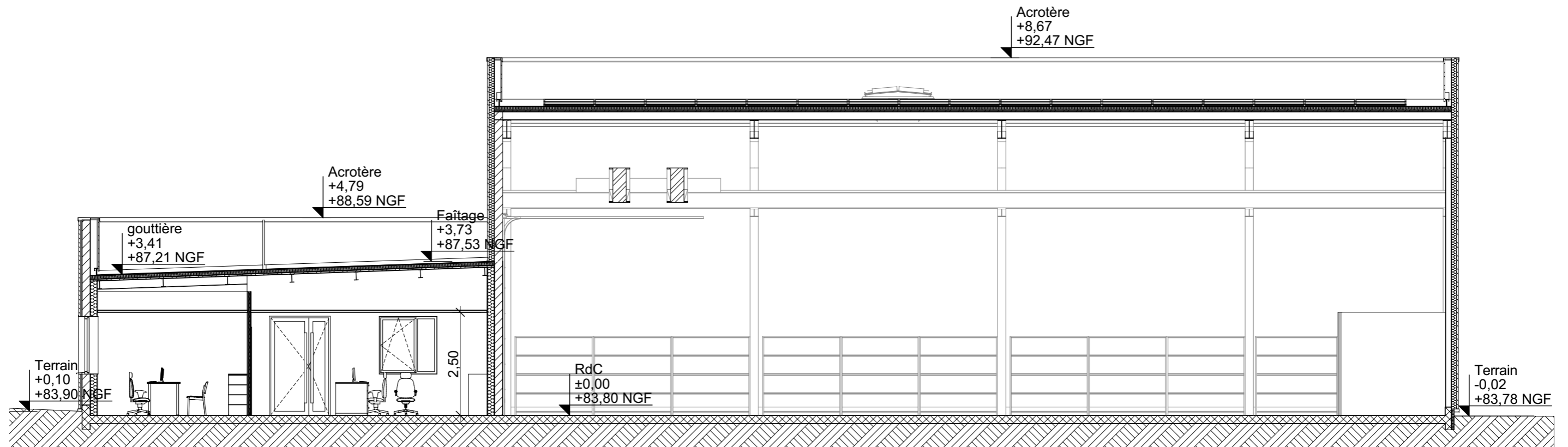


Maitre d'ouvrage :	<b>IMMO CONCEPT</b>	20/06/2023	Phase projet :	<b>PRE</b> indo	N° de projet :	<b>ICACH</b>	
Projet :	Construction d'un atelier et bureaux associés Impasse Maurice Alais, 53810 CHANGE		Format d'impression :	<b>A 3</b>	atelier phi 10 T rue Lanjuinais 35000 RENNES Tél : 02 99 51 74 48 - mèl : pvillard@atelierphi.archi S.A.S.U. d'Architecture au capital de 2 500 € 827 785 668 R.C.S. Rennes Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes sous le N°S18828		
	07	Façades -1:100		Ces documents sont la propriété de la société atelier phi Architectes et ne peuvent être reproduits sans son autorisation			





Coupe A



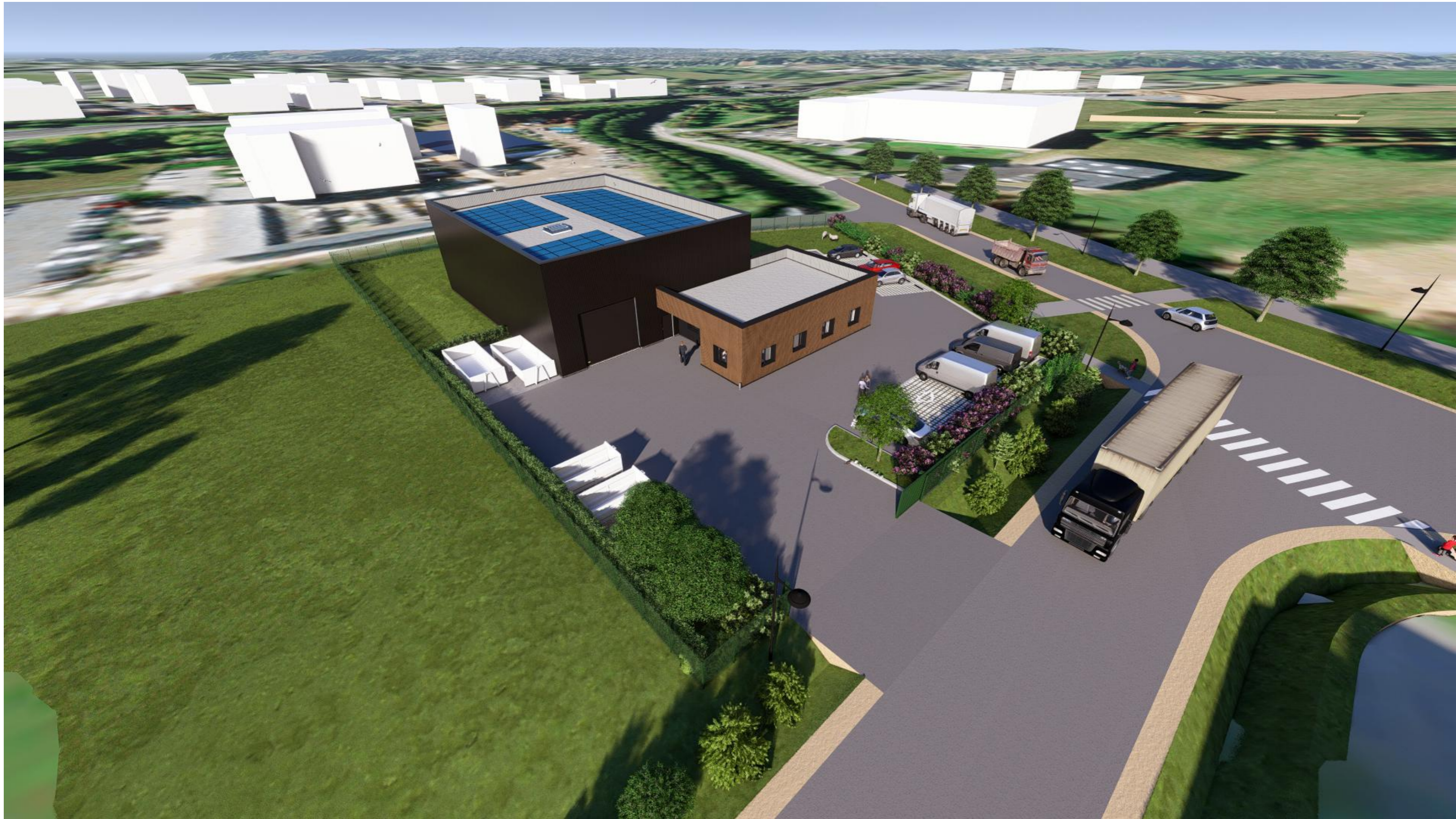
Coupe B 1:100



Maître d'ouvrage :	<b>IMMO CONCEPT</b>	20/06/2023	Phase projet :	<b>PRE</b> indo	N° de projet :	<b>ICACH</b>
Projet :	Construction d'un atelier et bureaux associés Impasse Maurice Alais, 53810 CHANGE		Format d'impression :	<b>A 3</b>	atelier phi 10 T rue Lanjuinais 35000 RENNES Tél : 02 99 51 74 48 - mèl : pvillard@atelierphi.archi S.A.S.U. d'Architecture au capital de 2 500 € 827 785 668 R.C.S. Rennes Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes sous le N°S18828	
08	Coupes -1:100					

Ces documents sont la propriété de la société atelier phi Architectes et ne peuvent être reproduits sans son autorisation





ESQ02 ICACH.pln



Maître d'ouvrage : <b>IMMO CONCEPT</b> 20/06/2023	Phase projet : <b>PRE</b> indo	N° de projet : <b>ICACH</b>	
09	Perspective	Ces documents sont la propriété de la société atelier phi Architectes et ne peuvent être reproduits sans son autorisation	





ESQ02 ICACH.pln



Maître d'ouvrage : <b>IMMO CONCEPT</b> 20/06/2023	Phase projet : <b>PRE</b> indo	N° de projet : <b>ICACH</b>	
10	Perspective	Ces documents sont la propriété de la société atelier phi Architectes et ne peuvent être reproduits sans son autorisation	





ESQ02 ICACH.pln



Maître d'ouvrage : <b>IMMO CONCEPT</b> 20/06/2023	Phase projet : <b>PRE</b> indo	N° de projet : <b>ICACH</b>	
11	Perspective	Ces documents sont la propriété de la société atelier phi Architectes et ne peuvent être reproduits sans son autorisation	





ESQ02 ICACH.pln



Maître d'ouvrage : <b>IMMO CONCEPT</b> 20/06/2023	Phase projet : <b>PRE</b> indo	N° de projet : <b>ICACH</b>	
12	Perspective	Ces documents sont la propriété de la société atelier phi Architectes et ne peuvent être reproduits sans son autorisation	





ESQ02 ICACH.pln



Maitre d'ouvrage :	<b>IMMO CONCEPT</b>	20/06/2023	Phase projet :	<b>PRE</b> indo	N° de projet :	<b>ICACH</b>	
Projet :	Construction d'un atelier et bureaux associés Impasse Maurice Alais, 53810 CHANGE		Format d'impression :	<b>A 3</b>	<b>atelier phi</b> 10 T rue Lanjuinais 35000 RENNES Tél : 02 99 51 74 48 - mèl : pvilleard@atelierphi.archi S.A.S.U. d'Architecture au capital de 2 500 € 827 785 668 R.C.S. Rennes Inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes sous le N°S18828		
	<b>13</b>	Perspective					

Ces documents sont la propriété de la société atelier phi Architectes et ne peuvent être reproduits sans son autorisation