Département d'Ille-et-Vilaine
Commune de CANCALE
Rue de l'épinette

PA10.1 - REGLEMENT GRAPHIQUE

Lotissement "Le Clos de l'Epinette" - 9 lots

Système RGF93 projection CC48. Echelle : 1/250
Edition le : 03/06/2021
Dossier numéro : 2020.099/ 210422

Maître d'ouvrage

Hélio AMÉNAGEMENT
170 Rue de Saint-Malo
35 000 RENNES
Tél : 02.99.85.93.59
Responsable dossier : DECOFOUR Clément

Prigent & Associés
Société de Géomètres Experts
Agence de Rennes
106 A, Rue Eugène Pottier
35 000 Rennes
Tél : 02.99.79.28.19
Fax : 02.99.78.37.17
E-Mail : rennes@prigent-associes.fr

Légende espace public

- Périmètre
- Arbres existants
- Haie existante
- Arbres Projetés
- Limite de lot
- Voirie en enrobé
- Cheminement piétonnier
- Noue
- Voirie en pavé joint gazon
- Espace vert
- Clôture ganivelle

Légende règlement graphique

Généralité

Le présent règlement est complémentaire aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur. Conformément à l'article 151-21 du code de l'urbanisme, il se substitue à celui-ci sur les thématiques précisées sur le présent règlement graphique et sa légende, exceptés en limite de l'unité foncière.
Pour toutes les autres, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur s'applique.
- Les divisions et fusions de lots libres sont interdites.
- Les constructions sur sous-sol sont interdites.
- La gestion des dénivelés s'effectuera sur la propriété privée.

Enclaves privatives

l'accès automobile s'effectuera obligatoirement au niveau des accès privatifs indiqués sur le PA4 et ce PA10. Le revêtement des stationnements extérieurs devra être perméable.

- Les accès possédant un stationnement en enfilade devront respecter les dimensions des stationnements PMR, soit 5m de long sur 3.30m de large pour une place. L'emprise globale du stationnement en enfilade sera donc de 10m de long sur 3.30m de large.
- Cas particulier du lot 7, la deuxième place de stationnement (celle à l'intérieur du lot) peut être transformé en garage.

- Les accès possédant une enclave double devront respecter les dimensions de 5m sur 5m

Implantation des constructions

Polygone d'implantation : Les constructions devront s'implanter à l'intérieur du polygone d'implantation.

Ligne d'accrochage imposée pour la construction : Les constructions principales devront s'implanter à l'alignement de la ligne d'accroche (annexe et volume secondaire non compris).

Constructibilité des lots

Abris de jardins

- Polygone d'implantation : Les abris de jardins devront s'implanter à l'intérieur du polygone d'implantation et sur au moins une limite.
- Un seul abri de jardin est autorisé par lot.
- Les matériaux autorisés sont : le bois et le métal de teinte sombre ou de teinte naturel.
- Les abris de jardin en PVC sont interdits.

Toiture

Les toitures quatre pans et en pointe de diamant, en croupe, cintrées ou avec une ligne de bris sont interdites.

Toitures doubles pente (entre 40° et 45°) et sens de faîtage imposés pour le corps principal. Toitures à deux pans ou monopentes (minimum 30°) autorisées pour les volumes secondaires.

Implantation en limite

Accroche du bâtiment sur la limite séparative.

Clôtures

Haies

- Les haies seront à planter sur le linéaire indiqué, hors implantation du bâti et des abris de jardin.
- Les haies seront plantées avec un retrait minimal de 80 cm.
- Les haies seront doublées d'un grillage simple galvanisé, d'une hauteur maximale de 1,20m.
- Toutes les plantations de haies sont obligatoires et à la charge des acquéreurs, sauf indications contraires.

Clôtures

- Toutes les clôtures sont obligatoires et à la charge des acquéreurs, sauf indications contraires.
- Les clôtures en limites séparatives de lots seront obligatoirement mitoyennes et implantées sur la limite séparative. Le détail des clôtures autorisées est indiqué dans le PLU et dans le règlement littéral du lotissement.
- L'installation des clôtures devra aménager un espace libre de 10 cm entre le terrain naturel et le bas de la clôture, afin de laisser passer la faune locale.
- Les soubassements béton sont interdits.
- Les clôtures en grillage plastifiée, PVC, fibro ciment sont interdits.

- Clôture en limite séparative avec le cheminement piéton et les espaces verts de l'opération.
- La hauteur maximum est de 1.20m.
- La clôture sera obligatoirement de type ganivelle châtaignier.

- Clôture en limite séparative avec la voie de l'opération obligatoire, hors implantation du bâti.
- La hauteur maximum est de 1.20m.
- La clôture sera obligatoirement de type palissade bois, à lame verticale.

Murs

- Muret obligatoire à la charge de l'acquéreur.
- Muret bas en pierre, d'environ 60cm de haut, surmonté d'une lisse verticale bois à claire voie, d'environ 80cm de haut.
- Les boîtes aux lettres existantes rue Masson et celles des lots n°8 et 9 seront intégrées dans le muret en pierre.

- Muret technique à la charge de l'aménageur.
- Habillage en pierre des coffrets
- Hauteur de 1.20 maximum.

- Muret facultatif à la charge de l'acquéreur.
- Muret à créer pour faciliter la gestion des dénivelés entre les lots n° 7, 8 et 9.
- Le muret aura un revêtement en pierre lorsqu'il est en limite des rues de l'épinette et Masson.
- Le muret aura un revêtement en enduit lorsqu'il est réalisé en fond de lots

Autres

Rangée de pavés 10x10, à la charge de l'aménageur, permettant le marquage des enclaves de chaque lots.

Côte dalle minimale 49.25 NGF — La côte indiquée est la côte NGF de plancher fini du bâtiment