Légende règlement graphique

Généralités

Le présent règlement est complémentaire aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.
Conformément à l'article 151-21 du code de l'urbanisme, il se substitue, avec le règlement littéral du lotissement, à celui-ci sur les thématiques précisées sur le présent règlement graphique et sa légende, excepté en limite de l'unité foncière.
Pour toutes les autres, le Plan Local d'Urbanisme communal 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

- 1 seul accès automobile (garage compris) est autorisé
- Cet accès s'effectuera obligatoirement au niveau de l'enclave de stationnement indiquée au PA10
- Il est imposé deux places de stationnements par logement (garage compris)
- Le revêtement des stationnements extérieurs devra être perméable
- Il est interdit de clôturer les enclaves pour laisser un accès libre au regard d'eau pluviale.

Implantation des constructions

Ligne d'accrochage Imposée pour la construction : Les constructions principales devront s'implanter à hauteur de 50% du linéaire de la ligne d'accroche (annexe et volume secondaire non compris) ou plus ou moins 2m.

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

Zone d'incustructibilité en raison de la ligne aérienne électrique HTA

Constructibilité des lots

Toiture :
- Les toitures 4 pans et en pointe de diamant, en croupe, cintrée ou avec une ligne de bris sont interdites.
- Toiture double pente à deux pans symétriques en ardoise naturelle, pente comprise et 40 et 45° et sens de faitage imposé pour le corps principal et le volume secondaire.

Implantation en limite
Accroche du bâtiment, par le pignon, sur la limite (volume secondaire compris).
La flèche indique l'accroche du pignon.

Abris de jardins
Emplacement possible pour abri de jardin.
Un seul abri de jardin autorisé par lot, sa surface ne dépassera pas 9m².
Les abris seront implantés en retrait minimal de 2m des limites de propriété.
Les abris seront réalisés conformément au règlement littéral du lotissement.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales des lots privés se fera à la parcelle avec mise en place d'un puisard d'infiltration d'???m3 individuel à la charge de l'acquéreur du lot.

Clôtures

Généralités :
- Les clôtures seront à la charge de l'acquereur
- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec les projets architecturaux et le paysage environnent.
- Sont proscrits les matériaux composites, synthétiques, lames bois ou PVC sur treillis métal, les peintures ou lazure colorées sur le bois, les matériaux plastiques, les bâches, la brande de bruyère et les canisses, les gabions à nu ainsi que tous type de plaques de béton (panneaux, sous-bassements et les panneaux de grillages rigides)
- L'installation des clôtures devra aménager ponctuellement un espace libre de 10cm entre le terrain naturel et le bas de la clôture, afin de laisser passer la faune locale.
- Sont proscrits les haies mono-spécifiques et les végétaux suivant :

Les conifères, Laurier-palme, Griseline, Palmier, Photinia, Saule crevette, Cortaderia, Mahonia.

Haies privatives

Clôture de type 1 :
Les clôtures sont facultatives. Elles seront constituées d'une haie basse d'essences variées (arbustes et plantes vivaces) de hauteur inférieure à 1,20m. Cette haie pourra être doublée d'un grillage. Le grillage sera torsadé, non soudé, monté sur poteaux bois (en châtaignier écorcé ou chêne ou acacia) ou métal peint de teinte sombre, et sans sous-bassement béton. La hauteur hors-sol du grillage sera de 1,20m maximum. Le grillage sera implanté en retrait d'un mètre à l'intérieur de la parcelle, et la haie sera plantée devant en retrait minimal de 50cm de l'espace public.

Clôture de type 2 :
Les clôtures sont facultatives.
Les clôtures seront constituées d'un grillage torsadé, non soudé, monté sur poteaux bois (en châtaignier écorcé ou chêne ou acacia) ou métal peint de teinte sombre, et sans sous-bassement béton.
Ce grillage sera implanté selon la disposition du plan ci-contre soit à 1m à l'intérieur de la limite de lot, soit en limite séparative.L'utilisation de grillage seul est interdite.

Ce grillage sera doublé d'une haie d'essences variées d'une hauteur maximale d'1m50, plantée en retrait minimal de 50cm de la limite (voir palette végétale ci-dessous)
La hauteur hors-sol du grillage sera de 1,20m maximum.

Claustra en bois
Des dispositifs occultants attenant à la construction seront autorisés en limite séparative en alternative à la clôture de type 2.
Ils seront de bonne tenu, d'un style simple, en bois naturel ou aspect bois naturel sur une hauteur maximale de 1.80m et une longueur maximale de 3m.
Les dispositifs à claire-voie sont autorisés.
Ils pourront être végétalisés à l'aide de plante grimpante.
La clôture pourra être continue si un abri de jardin est présent en fond de lot.

Palette végétale - Haies privatives

Clôture type 1
Plantes vivaces et graminées et Arbustes bas compacts < 1.20m.
Sont à proscrire : les conifères, laurier-palmes, Griselines, Palmiers, Photinias, Saules crevette, Cortaderias.

Clôture type 2
La haie comportera 5 espèces différentes minimum appartenant à la palette préconisée ci-dessous.
Elle devra être également constituée au maximum de 2/5 d'arbustes persistants.

Vivaces et arbustes bas caducs (proportion 3/5 minimum), hauteur max. 1,80m
- Cornus (Cornouiller)
- Clethra à feuilles d'Aulne
- Salix (Saules osier et d'ornement

Vimibalis, rosmarinifolia, purpurea 'nana')
- Ribes sanguineum (Groseiller à fleurs)
- Spirea (Spirées)
- Seringat
- Syringa nain (Lila nain)
- Erica/Calluna (Bruyères)
- Grimpantes légères (Clématites, Jasmins, Passiflore…)
- Viornes « boule de neige » ou « de Burkwood » ou « opulus compactum » ou « d'hiver », « lantane », « Obier »
- Hydrangea (Hortensia et Hydrangea)
- Deutzia
- Weigelia
- Rosa (Rose)
- Syringa nain (Lila nain)
- Chaenomeles
- Hebe (Véronique arbustive)
- Abelia
- Aronia prunifolia
- Ceanothus
- Cotoneaster lucidus
- Rhamnus frangula
- Forsythia
- Escallonia

Arbustes persistants (proportion 2/5 maximum), hauteur max. 1,80m
- Pittosporum tobira nana
- Erica/Calluna (Bruyère)
- Oranger du mexique
- Fusains
- Andromède
- Viorne tin
- Euphorbes
- Osmanthe
- Pyracantha
- Troène
- Mahonia

Essences arborées sur parcelles :
Au moins 1 arbre de la liste ci-dessous sera planté sur chaque parcelles :
- Arbres fruitier : pommiers, poiriers, prunus divers, cerisier, Amélanchier...,
- Aubépine tige,
- Erable champêtre,
- Sorbier des oiseaux,
- Alisier blanc,
- Néflier.

Arbres Projetés

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

-

COMMUNE DE SAINT-GUINOUX

DOMAINE DU PRAY
Maître d'Ouvrage : HELIO

Dossier PA
PA10 - Règlement graphique

N° PLAN	1/1
N° DOSSIER	2021.123
ECHELLE	1/250°

Prigent & Associés
Société de Géomètres Experts
Bureau d'études Aménagement et Urbanisme
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

Indice	Date	Objet de la modification
A	11/01/2023	Création du plan