

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 dérénècles s'effectuera sur la propriété privée.

Enclaves privatives

- L'accès s'effectuera obligatoirement au niveau de l'enclave de stationnement indiquée au PA10.
- Il est impératif deux places de stationnements par logement.
- 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.
- Il est possible d'ajouter un garage en complément des stationnements aériens. Il doit s'implanter dans le polygone d'implantation.
- Les carpports sont autorisés sur l'enclave privative seulement pour les lots 11 à 15 et 25 à 29.

Implantation des constructions

Bande d'accrochage imposée pour la construction : Les constructions principales devront s'implanter à hauteur de 50% de leur linéaire de façade dans la bande d'accroche d'une largeur de 2m comme indiqué au plan règlement graphique et littéral (PA10). (annexe et volume secondaire non compris dans les 50%).

Polygone d'implantation : Les constructions (volumes principaux et secondaires) devront s'implanter à l'intérieur du polygone d'implantation.

Zone inconstructible 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, pente comprise entre 35 et 50° et sens de faîte imposé pour le corps principal.
La flèche indique la ligne de faîte.

Implantation en limite

Accroche du bâtiment, sur la limite (volume secondaire compris).

La flèche indique l'accroche du bâtiment.

Abris de jardins
Emplacement possible pour abri de jardin. Un seul abri de jardin autorisé par lot, sa surface ne dépassera pas 9m².

Eaux pluviales
La gestion des eaux pluviales des lots privés se fera à la parcelle avec mise en place d'un puits d'infiltration de 3,5m³ individuel.

Cloûtures

Généralités :
- Les grillages sont facultatifs et les haies sont obligatoires.
- Pour les clôtures, prévoir des passages de 20cm par 20cm au niveau du sol à minima tous les 5m, ou sur élévation de 10 à 20 cm du terrain naturel, afin de laisser passer la faune locale.
- Les clôtures seront à la charge de l'acquéreur.
- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec les projets architecturaux et le paysage environnant.
- Sont proscrits les matériaux composites, synthétiques, lames bois ou PVC sur treillis métal, les peintures ou lauze 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).
- Si des grillages sont installés, ils devront être à mailles larges ou non jointives de teinte grise ou en bois type ganivelle, ou système à claire-voie (en châtaignier écorcé ou chêne ou acacia) sans sous-bassement béton, sauf indication contraire dans le détail des clôtures ci-dessous.
- voir ANNEXE AU RÈGLEMENT / LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES

Haies privatives

Clôture de type 1 :
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 d'une hauteur hors-sol 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.
Le grillage sera mitoyen au niveau des limites séparatives.

Clôture de type 2 :
Elles seront constituées d'une haie d'essences variées d'une hauteur maximale d'1m80, plantée en retrait minimal de 50cm de la limite (voir palette végétale ci-dessous).
Cette haie pourra être doublée d'un grillage d'une hauteur hors-sol de 1,80m maximum.

Clôture de type 3 :
Elles seront constituées d'une haie bocagère plantée par l'aménageur. La haie aura une hauteur maximale d'1m80, plantée en retrait minimal de 50cm de la limite (voir palette végétale ci-dessous).
Cette haie pourra être doublée d'un grillage d'une hauteur hors-sol de 1,80m maximum, à la charge de l'acquéreur.

Clôture de type 4 :
Des dispositifs occultants attenant à la construction seront autorisés en limite séparative.
Une première partie pourra être de type claustra bois occultant (de teinte naturelle, non peint) sur une profondeur de 4m depuis le mur du bâtiment, et d'une hauteur d'2m maximum.
Le reste de la clôture pourra être en grillage d'une hauteur hors-sol de 1,80m maximum.

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

COMMUNE DE SAINT-GUINOUX

DOMAINE DU PRAY
Maître d'Ouvrage : HELIO AMENAGEMENT

Dossier PA
PA10 - Règlement graphique

N° PLAN 1/1

N° DOSSIER 2021.123

ECHELLE 1/250°



Société de Géomètres Experts
Bureau d'études Aménagement et Urbanisme
106 A, rue Eugène Pottier
35000 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	12/01/2024	Création du plan
B	07/10/2024	Modification
C	24/04/2025	Modification

