

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 présent règlement graphique, à celui-ci sur les thématiques précisées sur le présent règlement graphique et sa légende. 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 privées

- L'accès s'effectuera obligatoirement au niveau de l'encave de stationnement indiquée au PA10.
- Il est imposé deux places de stationnement par logement.
- Le revêtement des stationnements extérieurs devra être perméable.
- Il est obligatoire d'installer des enclaves pour laisser un accès libre au regard d'eau pluviale.
- Il est possible d'installer des enclaves pour laisser un accès libre au regard d'eau pluviale dans le polygone d'implantation.
- Les carports sont autorisés sur l'encave privée seulement pour les lots 11 à 15 et 25 à 29.

Implantation des constructions

Bande d'acrotiche imposée pour la construction - Les constructions principales devront être implantées dans la bande d'acrotiche imposée par le règlement graphique et littéral (PA10) (annexe et volume secondaire non compris dans les 50%).

Polygone d'implantation - Les constructions (volumes principaux et secondaires) devront être implantées 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, enfrée 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 faîtage imposé pour le corps principal.
- La flèche indique la ligne de faîtage.

Implantation en limite

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

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.

Clôtures

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 élever la clôture de 90 cm du terrain naturel, afin de laisser passer la faune locale.
- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec les projets architecturaux et le paysage environnement.
- Sont prescrits les matériaux composites, synthétiques, lames bois ou PVC sur treillis métal, les peintures ou lazurs colorées sur le bois, les matériaux plastiques, les bâches, la matière de bryère et les canisses, les gâches 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 jointifs de teinte grise ou en bois type bambou.
- Si des systèmes de clôture sont installés, ils devront être en bois ou en acier sans sous-bassement béton, sans remplissage et sans le décal de dalle.
- Voir ANNEXE AU RÈGLEMENT / LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES

Haies privées

Clôture de type 1 :

Elles seront constituées d'une haie basse d'essences variées (arbrustes et plantes vivaces) de hauteur maximale d'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 miroyen 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 plantées 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 alternant 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

Préfecture

15, rue de la République

Société de Conception Espace

Bureau d'Urbanisme Aménagement et Urbanisme

15, rue de la République

35000 Saint-Guinoux

02 99 59 79 28 - 06 84 02 59 78 37 17

E-mail : aménagement@stguinoux.fr

N° PLAN	1/1	
N° DOSSIER	2021.123	
ECHELLE	1/250°	
Index	Date	Objet de la modification
A	12/01/2024	Création du plan
B	07/10/2024	Modification