

Intrac	Modification(s)	Date	Établi par	Validé par
A	Etablissement du document	MAR 2019	AQ	
B	Modification	SEPT 2019	CP	
C	Modification			

ARCHITECTE - URBANISTE: **SELARL AGENE CLENET BROSSET BNR**
 141 rue de la Chapelle
 CS 71202
 35012 RENNES CEDEX
 Tél : 02 99 22 20 39

PAYSAGISTE: **QUEST'AM**
 1 Les Oies Cormues
 35011 LE BUAU CEDEX
 Tél : 02 99 14 58 70

RET VRD: **QUEST'AM**
 1 Les Oies Cormues
 35011 LE BUAU CEDEX
 Tél : 02 99 14 58 70

LEGENDE / REGLEMENT LITTERAL

Généralités

- La division de lots libres est interdite.
- Les constructions sur sous-sol sont interdites (sauf logements collectifs).
- La gestion des dénivelés s'effectuera sur la propriété privée.
- Les terrasses sont tolérées en dehors du polygone d'implantation exceptés pour les lots 21 à 23 (et zone Ne).

Stationnements :

- Un seul accès automobile (garage compris) est autorisé par lot individuel. Cet accès s'effectuera obligatoirement au niveau de l'encave de stationnement indiquée sur le PA-10, exceptés pour les enclaves "bleues" qui sont données à titre indicatif;
- Les accès véhicules seront réalisés sur un linéaire de 6,00m maximum;
- Il est imposé 2 places minimum de stationnement extérieur par logement (hors garage) sur l'encave privative, dont une pourra être couverte d'un carport.
- Pour les logements collectifs : "Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : Il est exigé 1 place de stationnement par logement. Autres logements : Il est exigé au minimum 1,5 place de stationnement par logement." Extrait P.L.U. de La Chapelle-des-Fougeretz - modification n°3 du 15 décembre 2018.
- 1 stationnement vélo/logement

Parcelles & lots

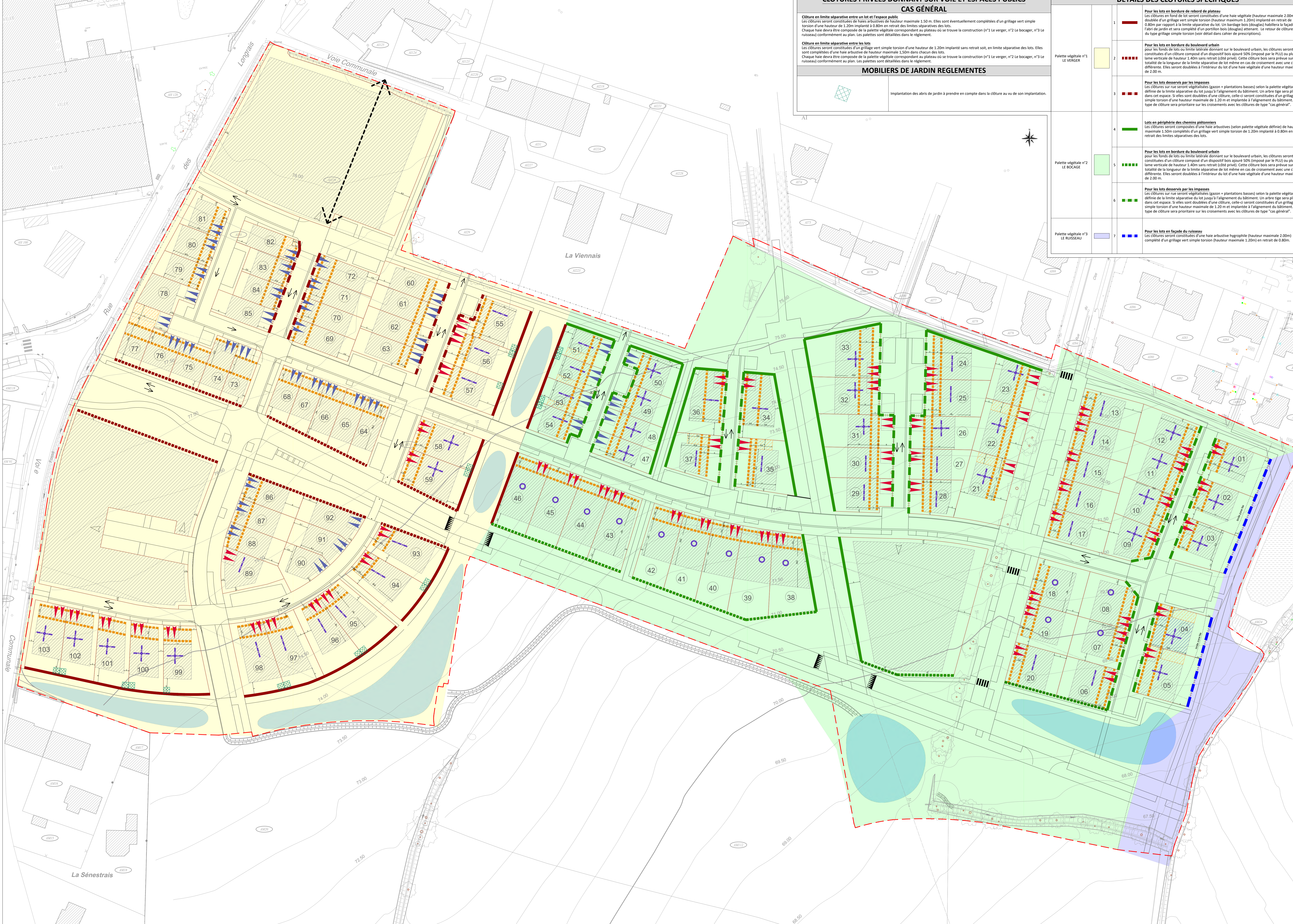
*Au moins 20 % de la superficie du terrain, assiette du projet, devront être maintenus en pleine terre. Ils pourront être aménagés en espaces paysagers. Ces espaces libres seront situés hors emplacement réservé et hors espaces de circulation et de stationnement. * PLU de La Chapelle-des-Fougeretz - modification n°3 du 15 décembre 2018.

Implantation des constructions

- Polygone d'implantation :**
 - Les constructions devront s'implanter à l'intérieur du polygone d'implantation et sur au moins une de ses limites.
- Bande d'accroche imposée pour la construction :**
 - Au moins 3m du linéaire de façade devra s'implanter à l'intérieur (ou à l'alignement de la zone d'accroche annexes et volumes secondaires compris)
- Zone à constructibilité limitée à l'édification d'un rez-de-chaussée**

Opérations d'ensemble :

- Principe de continuité piétonne à créer dans l'axe de la rue
- Accès véhicules motorisés possible



CLÔTURES PRIVÉES DONNANT SUR VOIE ET ESPACES PUBLICS
CAS GÉNÉRAL
 Clôture en limite séparative entre un lot et l'espace public
 Les clôtures seront constituées de haies arbustives de hauteur maximale 1,50 m. Elles sont éventuellement complétées d'un grillage vert simple torsion d'une hauteur de 1,20m implanté à 0,80m en retrait des limites séparatives des lots. Chaque haie devra être composée de la palette végétale correspondant au plateau où se trouve la construction (n°1 Le verger, n°2 Le bocage, n°3 Le ruisseau) conformément au plan. Les palettes sont détaillées dans le règlement.
 Clôture en limite séparative entre les lots
 Les clôtures seront constituées d'un grillage vert simple torsion d'une hauteur de 1,20m implanté sans retrait soit, en limite séparative des lots. Elles sont complétées d'une haie arbustive de hauteur maximale 1,20m dans chacun des lots. Chaque haie devra être composée de la palette végétale correspondant au plateau où se trouve la construction (n°1 Le verger, n°2 Le bocage, n°3 Le ruisseau) conformément au plan. Les palettes sont détaillées dans le règlement.
MOBILIERS DE JARDIN REGLEMENTES
 Implantation des abris de jardin à prendre en compte dans la clôture au vu de son implantation.

DETAILS DES CLOTURES SPECIFIQUES

1		Pour les lots en bordure de rebord de plateau Les clôtures en fond de lot seront constituées d'une haie végétale (hauteur maximale 2,00m) doublée d'un grillage vert simple torsion (hauteur maximum 1,20m) implanté en retrait de 0,80m par rapport à la limite séparative du lot. Un bardage bois (douglas) habillera la façade de l'abri de jardin et sera complété d'un portillon bois (douglas) attenant. Le retour de clôture sera du type grillage simple torsion (voir détail dans cahier de prescriptions).
2		Pour les lots en bordure du boulevard urbain pour les fonds de lots ou limite latérale donnant sur le boulevard urbain, les clôtures seront constituées d'une clôture composée d'un dispositif bois ajouré 50% (imposé par le PLU) ou plus en lame verticale de hauteur 1,40m sans retrait (côté privé). Cette clôture bois sera prévue sur la totalité de la longueur de la limite séparative de lot même en cas de croisement avec une clôture différente. Elles seront doublées à l'intérieur du lot d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 m.
3		Pour les lots desservis par les impasses Les clôtures sur rue seront végétalisées (gazon + plantations basses) selon la palette végétale définie de la limite séparative du lot jusqu'à l'alignement du bâtiment. Un arbre type sera planté dans cet espace. Si elles sont doublées d'une clôture, celle-ci seront constituées d'un grillage vert simple torsion d'une hauteur maximale de 1,20 m et implantées à l'alignement du bâtiment. Ce type de clôture sera prioritaire sur les croisements avec les clôtures de type "cas général".
4		Lots en périphérie des chemins piétons Les clôtures seront composées d'une haie arbustives (selon palette végétale définie) de hauteur maximale 1,50m complétées d'un grillage vert simple torsion de 1,20m implanté à 0,80m en retrait des limites séparatives des lots.
5		Pour les lots en bordure du boulevard urbain pour les fonds de lots ou limite latérale donnant sur le boulevard urbain, les clôtures seront constituées d'une clôture composée d'un dispositif bois ajouré 50% (imposé par le PLU) ou plus en lame verticale de hauteur 1,40m sans retrait (côté privé). Cette clôture bois sera prévue sur la totalité de la longueur de la limite séparative de lot même en cas de croisement avec une clôture différente. Elles seront doublées à l'intérieur du lot d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 m.
6		Pour les lots desservis par les impasses Les clôtures sur rue seront végétalisées (gazon + plantations basses) selon la palette végétale définie de la limite séparative du lot jusqu'à l'alignement du bâtiment. Un arbre type sera planté dans cet espace. Si elles sont doublées d'une clôture, celle-ci seront constituées d'un grillage vert simple torsion d'une hauteur maximale de 1,20 m et implantées à l'alignement du bâtiment. Ce type de clôture sera prioritaire sur les croisements avec les clôtures de type "cas général".
7		Pour les lots en façade du ruisseau Les clôtures seront constituées d'une haie arbustive hydrophile (hauteur maximale 2,00m) complétée d'un grillage vert simple torsion (hauteur maximale 1,20m) en retrait de 0,80m.