

PA *modificatif*

LA LUCINIÈRE 2 / 35580 GOVEN

MAITRISE
D'OUVRAGE

SNC LA LUCINIÈRE

75, Rue de l'Alma RENNES
TEL : 02 23 35 50 96 / contact@batiamenagement.fr

BATI-AMÉNAGEMENT

TERRAVIA
Immobilier

MAITRISE
D'OEUVRE

EMETTEUR

AA RENNES-LE HAVRE

ARCHITECTE
20, Avenue Henri Fréville 35200 RENNES
TEL : 02 23 42 45 45 / aarennes@aagroup.fr / www.aagroup.fr / www.paumier-architectes.fr

AA
RENNES
LE HAVRE

QUARTA

GEOMETRE
123, rue du Temple de Blossne - 35136 ST JACQUES-DE-LA-LANDE
TEL : 02 99 30 12 12 / contact@quarta.fr

QUARTA

Mme Caroline PODER

PAYSAGISTE
Tesville, rue d'Avranches - 50240 SAINT-Aubin-de-Terregate
3, rue d'Espagne 35000 Rennes
TEL : 02.33.48.91.77 / caroline.poder@wanadoo.fr

Caroline Poder
Paysagiste Concepteur
Tesville 50240 St-Aubin-de-Terregate
3, rue d'Espagne 35000 Rennes
Tel : 02.33.48.91.77

| | | | | | | |
|------------|---|----------|-----------------|------|--------|------------|
| DATE : | OBSERVATIONS : | INDICE : | N° DE DOSSIER : | 1605 | DATE : | 19/09/2022 |
| 19/09/2022 | Modification du paragraphe "usage" du règlement. (Page 3) | | TITRE : | | | |
| | Modification de l'article 1AU 5 / UE 5 du règlement. (Page 4) | | | | | |
| | Modification du paragraphe "Dispositions particulières" du règlement. (Page 12) | | | | | |
| | Modification du paragraphe "Respect des règles d'urbanisme et respect de la construction" du règlement. (Page 13) | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

PaMod10-REGLEMENT

RAPPELS

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « **La Lucinière 2** »

Le lotissement est situé sur la commune de **GOVEN** qui est pourvue d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 mai 2009, modifié 9 fois, révisé 4 fois, la dernière modification datant du 18 novembre 2019.

Le lotissement est répertorié en zone 1AUE D'après le PLU de Goven : « La zone 1 AU est une zone où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à planter dans l'ensemble de la zone ».

Le règlement est applicable, en sens du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal et notamment des prescriptions de la zone 1 AU ou UE du PLU selon l'emplacement concerné. (Se référer au document d'urbanisme en vigueur).

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles applicables et les servitudes d'intérêt général en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement, **en complément de celles précisées par le Plan Local d'Urbanisme de la Commune.**

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur d'un lot du lotissement sera réputé avoir pris connaissance de la notice de présentation, du Règlement et du Programme des travaux.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

USAGES

Les projets architecturaux intégreront la notion d'usage élargi à toutes les fonctions utiles à la vie en maison individuelle avec les espaces de rangement nécessaires :

Placards, penderie, celliers arrière cuisine, atelier, zone de stockage pour les équipements mobiliers tels que vélos, poussettes, équipements de sport, bois de chauffage ou pellets etc...

Ces espaces devront trouver place dans le bâti, sans empiéter sur l'usage du garage strictement réservé au stationnement automobile.

Le présent règlement s'applique au lotissement « La Lucinière » à Goven.

L'ensemble des terrains à lotir est cadastré section ZS, n°255, 273, 274 et 256 pour une superficie totale d'environ 41 112 m².

Il est composé de 71 lots privatifs et 1 macrolot C.

Le macro lot C accueille 13 logements collectifs et 4 logements en intermédiaire au minimum. Il peut être divisé en 17 lots maximum.

L'opération accueille 88 logements au minimum et 88 lots au maximum.

La répartition des superficies est la suivante :

| | |
|---|----------------------|
| Superficies privatives | 26 096m ² |
| Voirie | 4 415 m ² |
| Aires de stationnements | 506 m ² |
| Espace verts | 8 720 m ² |
| Piétonniers | 1 286 m ² |
| Espace pour transformateur électrique | 31 m ² |
| Espace pour aire de présentation des déchets ménagers | 58 m ² |

REGLEMENT

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 1 / UE 1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 1 AU 2 / UE 2: OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot, excepté pour le lot C.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 / UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

L'emplacement des accès véhicules aux lots figurant au plan de composition est imposé et devra être strictement respecté.

ARTICLE 1 AU 4 / UE 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 1 AU 5 / UE 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

Les contenances exprimées au plan masse sont susceptibles de variations mineures lors de l'exécution des travaux de bornage des lots. Ces changements de contenances ne seront, en aucun cas, considérées comme des modifications.

La réunion de plusieurs lots contigus pour la construction d'une seule habitation est autorisée. Dans ce cas, il sera fait abstraction de la limite séparative entre les deux lots et de l'une des aires de parking aériens privatives.

Seule la subdivision du lot C est autorisée. **Ce lot peut accueillir 17 lots au maximum.**

ARTICLE 1 AU 6 / UE 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

La construction devra être implantée dans la zone de constructibilité figurant au plan de vente.

Par rapport aux voies automobiles, l'implantation du corps principal sera en alignement avec l'implantation du corps principal voisin pour assurer une cohérence d'ensemble à la voie.

Les lots font l'objet d'un ou plusieurs alignements du front bâti obligatoires figurant au plan de composition. Ces alignements doivent être réalisés par le volume de la construction, sur un linéaire minimum de 3 mètres.

ARTICLE 1 AU 7 / UE 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

En cas d'implantation en limite séparative, c'est le mur de la construction qui sera implanté en limite, l'égout de toit ne pourra pas dépasser de cette limite.

L'antériorité d'un projet voisin implanté en limite séparative pourra amener l'architecte conseil à imposer, aux pétitionnaires contigus, certaines mesures en vue d'harmoniser les projets entre eux.

ARTICLE 1 AU 8 / UE 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 1 AU 9 / UE 9: EMPRISE AU SOL

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 1 AU 10 / UE 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

Les lots individuels devront être, au maximum, en R+1+combles. Les lots collectifs devront être, au maximum, en R+2.

Les bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire au réseau EU/ EV.

ARTICLE 1 AU 11 / UE 11: ASPECT EXTERIEUR

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

La construction devra être implantée dans la zone de constructibilité figurant au plan de composition.

➤ Article 1AU 11-1 / UE 11-1 : Volumes

Maisons individuelles :

Les constructions seront réalisées en un ou plusieurs corps permettant, dans ce dernier cas, de dégager **un corps principal accompagné d'un ou plusieurs corps secondaires**.

Le corps principal sera, en R+C ou R+1+combles, **couvert par un toit à deux versants à 40°** dont le faitage sera orienté suivant l'indication figurant sur le plan de composition.

Les corps secondaires ont une hauteur inférieure à celle du corps principal. Ils ont également une emprise au sol inférieure à celle du corps principal.

Les corps secondaires seront couverts en terrasse.

En cas de constructions jointives sur deux lots différents, des cotes pourront être imposées par l'architecte conseil, pour harmoniser la hauteur des constructions.

Lot C et autres destinations:

Une écriture architecturale simple et respectueuse de l'environnement bâti est attendue. Le ou les volumes proposés devront s'intégrer dans le paysage architectural environnant.

Les toitures à deux versants à 40° et les toitures terrasses végétalisées ou protégées par gravillons sont autorisées.

La volumétrie générale du projet devra obtenir la validation de l'architecte conseil.

➤ Article 1AU 11-2 / UE 11-2 : Façades

Matériaux interdits

Est proscrit :

- L'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués prévus pour être recouverts d'un enduit. (Exemple : parpaings brut, brique isolante, carreaux de plâtres, béton cellulaire bruts).
- Le bardage en PVC
- Les baguettes d'angle visibles
- L'imitation de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc.)

Matériaux autorisés

- Maçonnerie enduite avec une finition talochée (lisse).
- La peinture.
- Le béton brut, lasuré ou matricé,
- Les briques brunes, noires, granit blond,
- Les bardages bois pouvant être laissé naturel ou lasuré naturel ou sombre, les bardages métalliques.

D'autres matériaux pourront être ponctuellement utilisés après validation du projet par l'architecte conseil (exemple : vêtture métallique, panneaux de fibres, ITE).

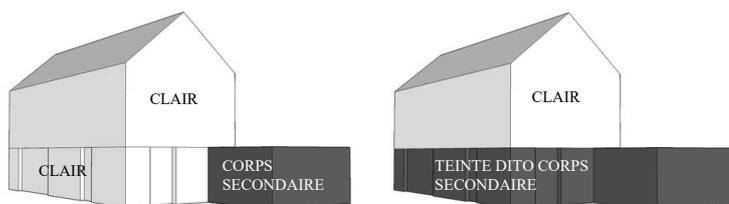
Couleurs

Maisons individuelles (hors lot C) :

Corps principal :

Le corps principal sera traité :

- soit entièrement de ton très clair (exemple : Parex G20, PRB : 013, 015, WB 001) ou de matériau ton très clair.
- soit de ton très clair (exemple : Parex G20, PRB : 013, 015, WB 001) pour la partie supérieure de la façade (H>2.15m, 2.20m, 2.50 selon la hauteur des linteaux des menuiseries) et de ton identique au corps secondaire pour partie inférieure de la façade.



Corps secondaire:

La teinte du ou des corps secondaires est libre. Tous les corps secondaires du projet seront traités de la même teinte.

Lot C et autres destinations:

Les teintes choisies devront être justifiées par la cohérence du projet global. Elles devront obtenir la validation de l'architecte conseil.

Balcons, loggias

Maisons individuelles :

Les balcons en saillie sont interdits, les loggias autorisées.

➤ **Article 1AU 11-3 / UE11-3 : Toitures**

Sont interdits

Les toits à la Mansart, croupes, coyaux, bardages verticaux en ardoise, taille d'ardoise arrondies ou à pans coupés, les bacs en tôle sèche (sauf si dissimulés derrière un acrotère de hauteur suffisante pour qu'ils ne soient pas visibles), les matériaux de couverture industriels (plaque fibre ciment, tôle ondulée, bardeau d'asphalte), les toitures en tuile, les gouttières demi-lune, les ouvrages techniques posés sur la couverture ne faisant pas l'objet d'un traitement permettant de les dissimuler à la vue du voisinage (hormis capteurs solaires).

Sont autorisés

La toiture terrasse est l'expression d'une certaine modernité. Ce type de forme ne doit pas être perturbé par des ouvrages techniques en toiture. Les ouvrages techniques devront être incorporés à la construction et rendus invisibles. Les émergences éventuelles devront faire l'objet d'un traitement architectural.

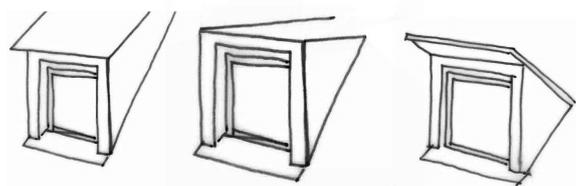
Les toits-terrasse protégés par gravillons ou végétalisés.

Les toitures végétalisées à pente faible.

Les toitures à deux versants à 40° réalisées en ardoises naturelles ou artificielles, anthracite, à bord épaufré à gouttière nantaise.

Les toitures à deux versants à 40° réalisées en zinc prépatiné, teinte sombre, à gouttière nantaise.

La lucarne rampante, la lucarne retroussée et la lucarne fronton carré uniquement :



Les lucarnes devront s'intégrer à la toiture avec des proportions harmonieuses. Elles devront être traitées entièrement de la même teinte que la toiture.

Une pente plus faible et un autre mode de couverture pourra être utilisé sur les lucarnes et ouvrages secondaires en toiture.

Les faîtages en tuile brune à emboîtement. L'égout de toit à gouttière nantaise et les descentes en zinc pré-patiné.

Dans les versants de toiture les conduits de fumée seront traités en souche enduite. Les conduits de fumée tubulaires sont autorisés.

➤ Article 1AU 11-4 / UE 11-4 : Ouvertures

Sont autorisés : Les menuiseries alu (portes d'entrée, de service, garage et fenêtres).

Les coffres volets roulants ne devront pas être apparents.

Les teintes des menuiseries seront en harmonie avec les façades du projet. Elles seront au choix :

- De la même teinte que la teinte de façade du volume principal
- De la même teinte que la teinte de façade du ou des volumes secondaires.
- De teinte gris soutenu.

L'ensemble des menuiseries (portes d'entrée, de service, garage et fenêtres) seront traités de la même teinte.

Article 1AU 11-5 / UE 11-5 : Clôtures et portails

Le projet de clôture devra figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles respecteront les préconisations ci-dessous décrites:

Principe

Les limites parcellaires seront traitées sous forme de haies. Elles pourront être doublées ou non d'une clôture. La clôture seule est interdite.

Deux types de haies seront mis en œuvre : (*voir le plan de localisation des haies et les détails de plantation en annexes*)

- Une haie taillée en limite avec le domaine public, composée de charme, de troène et/ou d'érable champêtre. Elle sera taillée à la hauteur maximale de 1.50 m.
- une haie composée en limite séparative, maintenue à la hauteur maximale de 1.80 m.
- une haie composée au fond des parcelles 49 à 52 et en limite séparative avec la coulée verte pour les lots 26, 27 et 48.

Sur les limites latérales et les limites de fond de parcelle, la clôture se situe en limite.

En façades de lot, la clôture ne doit pas être visible. Elle se situe à 1 mètre par rapport à la limite, derrière la haie située à l'intérieur de la parcelle.

Type de clôture autorisé

4 types de clôture sont autorisés.

Type 1

Clôture de type **clôture ganivelle** d'une hauteur de 1.50 maintenue par des piquets de bois ronds en châtaigner de diamètre 8 à 10cm, espacés de 2m maximum.



Il est possible d'intégrer dans la continuité de la clôture un portillon de type ganivelle d'une hauteur de 1,50 m. Dans la zone de construction, cette clôture peut être interrompue par le bâti de la construction.

Type 2

Clôture de type grillage de teinte grise d'une hauteur maximale de 1,50 m, posé sur des poteaux en bois.

Type 3

En limites séparatives avec une parcelle voisine sur une hauteur maximale de 1.80 mètres à partir du niveau de terrain le plus bas et sur un linéaire maximum de 4m à partir de la construction, il est possible d'implanter :

> Une clôture composée par un mur prolongeant la construction, traité sur ces deux faces de la même matière et de la même couleur que la façade sur laquelle il s'appuie.

> Une clôture opaque en bois fait de lames verticales.



Type 4

Lorsque la topographie l'impose, un muret de soutènement peut être autorisé. Ce dernier sera traité sur ces deux faces de la même matière et de la même couleur que la façade de la construction. Il sera d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport au terrain naturel.

Lots C et autres destinations:

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de la création d'une clôture, elle sera conforme aux prescriptions ci-dessus décrites.

➤ **Article 1AU 11-6 / UE 11-6 : Annexes**

Abris de jardin :

Surface au sol maximum 8m².

Implantation : Les abris de jardin sont implantés dans l'emprise prévue à cet effet au plan de composition.

S'ils ne sont pas intégrés à la construction, ces derniers doivent être entourés, sur trois faces, d'une haie végétale.

Ils seront de forme simple et sans décor superflu.

Matériau : bois, lames pose verticale conseillée pour la pérennité. Teinte naturelle.

Garages :

Surface au sol maximale des garages : 30m².

Lots C et autres destinations: Sans objet.

Locaux vélos, locaux poubelles :

Maisons individuelles:

Un emplacement doit être prévu sur l'unité foncière pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets. Le stationnement permanent et temporaire sur le domaine public (voirie, trottoir et espaces verts) n'est pas autorisé.

Lot C et autres destinations:

Les locaux vélos et poubelles détachés de la construction doivent être traités en cohérence avec l'architecture de la construction (matériau, teinte) et doivent parfaitement s'intégrer au paysage.

➤ **Article 1AU 11-8 / UE 11-8: Constructions en sous sol**

Les sous-sols ne sont pas autorisés sur les lots individuels.

➤ **Article 1AU 11-9 / UE 11-9 : Coffrets**

Les coffrets devront être intégrés dans la haie.

Lot C et autres destinations:

Les coffrets devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse soumise à validation de l'architecte conseil.

ARTICLE UA 12 / UE12: STATIONNEMENTS

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

➤ **Article 1AU 12-1 / UE 12-1: Secteur de stationnement**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Lot C et autres destinations:

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

Dans le cas de construction d'immeubles collectifs, le parc de stationnements aériens doit être entouré sur 3 faces d'une haie végétale fleurie.

Dans le cas d'une division foncière ultérieure de ces macro-lots en habitat individuel, les règles du paragraphe ci-dessous « Maisons individuelles » s'appliquent.

Maisons individuelles :

Le stationnement est réalisé **sur l'emprise de la parcelle**. Il est exigé, au minimum, deux places de stationnement automobile.

➤ **Article 1AU 12-2 / UE 12-2 : Aire de stationnement**

Les aires de stationnement aérien seront d'une dimension de 6 mètres par 5 mètres de profondeur.

Ils seront obligatoirement traitées soit en pavés (pierre naturelle, béton ou brique) avec joint gazon, soit en béton balayé pouvant inclure des emprises de surfaces absorbantes pour les eaux pluviales (empierrement, sablé, pleine terre, trèfle, gazon, helixine, etc.).



ARTICLE 1 AU 13 / UE 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

Les espaces libres de toute construction seront aménagés de façon à garantir le bon aspect des lieux. L'aménagement paysager devra être en harmonie avec l'environnement du projet. Les essences locales ou ayant des caractéristiques similaires seront privilégiées. Les essences trop horticoles, à feuillage pourpre, panaché, notamment pour les arbres et les grands arbustes seront abandonnées.

L'aménagement des jardins se fera dans un esprit champêtre, dans lequel le végétal aura une place de choix. Les surfaces imperméabilisées seront minimisées.

Les installations indispensables, susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réserves en combustibles, de gaz liquéfié, de collecte des eaux pluviales) seront enterrées ou intégrés à l'aménagement paysager.

ARTICLE 1 AU 14 / UE 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

La surface de plancher autorisée pour l'ensemble de l'opération est de **10190 m²**, repartis de la manière suivante :

| NUMERO DU LOT | SURFACE DU LOT | S.PLANCHER MAXIMUM | | NUMERO DU LOT | SURFACE DU LOT | S.PLANCHER MAXIMUM |
|---------------|----------------|--------------------|--|---------------|----------------|--------------------|
|---------------|----------------|--------------------|--|---------------|----------------|--------------------|

| | | | | | | |
|----|-----|-----|--|-----|------|------|
| 57 | 305 | 130 | | 93 | 339 | 140 |
| 58 | 305 | 130 | | 94 | 339 | 140 |
| 59 | 305 | 130 | | 95 | 450 | 170 |
| 60 | 305 | 130 | | 96 | 394 | 170 |
| 61 | 305 | 130 | | 97 | 357 | 150 |
| 62 | 307 | 130 | | 98 | 366 | 170 |
| 63 | 550 | 170 | | 99 | 328 | 130 |
| 64 | 350 | 150 | | 100 | 318 | 130 |
| 65 | 350 | 150 | | 101 | 300 | 130 |
| 66 | 350 | 150 | | 102 | 315 | 130 |
| 67 | 350 | 150 | | 103 | 301 | 130 |
| 68 | 350 | 150 | | 104 | 334 | 130 |
| 69 | 350 | 150 | | 105 | 305 | 130 |
| 70 | 352 | 150 | | 106 | 300 | 130 |
| 71 | 352 | 150 | | 107 | 300 | 130 |
| 72 | 352 | 150 | | 108 | 300 | 130 |
| 73 | 352 | 150 | | 109 | 374 | 150 |
| 74 | 352 | 150 | | 110 | 321 | 130 |
| 75 | 352 | 150 | | 111 | 304 | 130 |
| 76 | 352 | 150 | | 112 | 270 | 130 |
| 77 | 352 | 150 | | 113 | 290 | 130 |
| 78 | 362 | 170 | | 114 | 291 | 130 |
| 79 | 437 | 170 | | 115 | 291 | 130 |
| 80 | 344 | 170 | | 116 | 291 | 130 |
| 81 | 344 | 170 | | 117 | 291 | 130 |
| 82 | 344 | 170 | | 118 | 298 | 130 |
| 83 | 344 | 170 | | 119 | 340 | 130 |
| 84 | 344 | 170 | | 120 | 356 | 150 |
| 85 | 453 | 170 | | 121 | 356 | 150 |
| 86 | 319 | 130 | | 122 | 356 | 150 |
| 87 | 303 | 130 | | 123 | 351 | 140 |
| 88 | 337 | 140 | | 124 | 333 | 130 |
| 89 | 361 | 130 | | 125 | 326 | 130 |
| 90 | 361 | 140 | | 126 | 326 | 130 |
| 91 | 339 | 130 | | 127 | 418 | 170 |
| 92 | 339 | 140 | | C | 1938 | 1200 |

UTILISATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Les propriétaires des lots ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et équipements communs (réseaux etc..) pour une extension du présent lotissement ou une urbanisation voisine.

ASSOCIATION SYNDICALE EVENTUELLE

Il sera formé entre tous les propriétaires, présents ou à venir, du lotissement, une Association Syndicale dont tout acquéreur fera partie du fait même de son acquisition, sauf dans le cas où les espaces et équipements communs seraient rétrocédés à la collectivité.

Cette Association Syndicale sera constituée et gérée conformément aux dispositions législatives et réglementaires, ainsi qu'aux statuts de l'association qui seront remis aux acquéreurs lors de la signature de l'acte.

PROPRIETE DES ESPACES COMMUNS

La propriété des espaces communs pourra être transmise par les lotisseurs à l'Association Syndicale ou à la collectivité. (Voir § ci-dessus)

PEREMPTION DU REGLEMENT

Sauf décision contraire d'une majorité des co-lotis, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement, cesseront de s'appliquer au terme de dix ans à compter de la délivrance du permis d'aménager.

RESPECT DES REGLES D'URBANISME ET RESPECT DE LA CONSTRUCTION

Tous les permis de construire devront être visés, avant dépôt, par l'architecte conseil de l'opération :

AA GROUP RENNES - LE HAVRE
20 avenue Henri Fréville – 35200 Rennes
Tel : 02.23.42.45.45

Pour cela, il adressera à l'architecte conseil, un dossier **numérique** à l'adresse mail suivante :

Mail : aarennes@aagroup.fr

Objet du mail à préciser : LA LUCINIÈRE 2 / Dossier pour l'architecte conseil / N° de lot

Une fois le dossier numérique validé par l'architecte conseil, deux exemplaires papier seront demandés pour formuler l'avis favorable.

L'avis favorable sera transmis par écrit avec un exemplaire du dossier signé par l'architecte conseil. **Ces éléments devront être joints à la demande de permis de construire.**

Dans le dossier, il devra figurer de manière explicite sur les documents graphiques les prescriptions stipulées au présent cahier, et en particulier, le nivellement du terrain naturel, le niveau de plateforme de la construction, la pente du toit, le traitement du faitage et de l'égout de toit, la hauteur des toits à l'égout, les matériaux et les couleurs.

Devront figurer explicitement sur les façades et plans, le faitage en tuile brune à emboîtement, l'égout de toit conforme au schéma, le choix des teintes d'enduit et de menuiseries issues du présent cahier des charges. Pour les toits terrasses : les éventuels équipements et leur traitement architectural.

L'architecte se réserve la possibilité de faire adapter les projets pour permettre une meilleure harmonisation entre des volumes voisins ou liés entre eux sur deux parcelles différentes.

L'architecte pourra recevoir les pétitionnaires qui le souhaitent ainsi que leur maître d'œuvre.

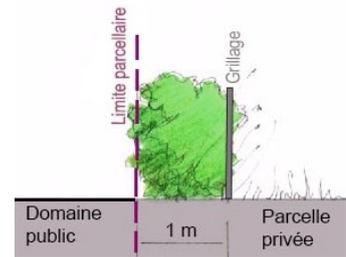
ANNEXE – TRAITEMENT DES LIMITES PARCELLAIRES

Les limites parcellaires seront soulignées de haies.
Plusieurs types de haies pourront être mis en œuvre. (Voir le plan de localisation joint)

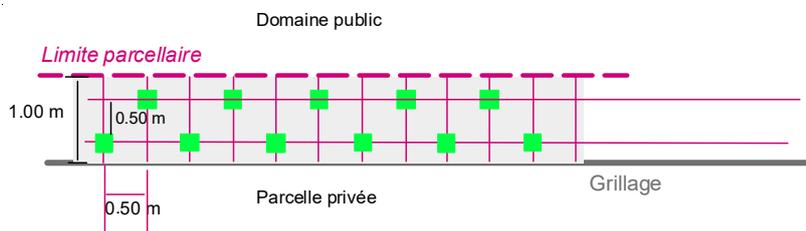
LA HAIE TAILLEE

Les limites entre les parcelles et le domaine public seront traitées sous la forme d'une haie de charme (*Carpinus betulus*) taillée à la hauteur maximale de 1,50 m. Elle composée de charme (*Carpinus betulus*), de troène (*ligustrum vulgare*), et/ou d'érable champêtre (*Acer campestre*).

En façade de lot, la clôture sera implantée en retrait de 1 m de la limite parcellaire.



Détail de plantation d'une charmille



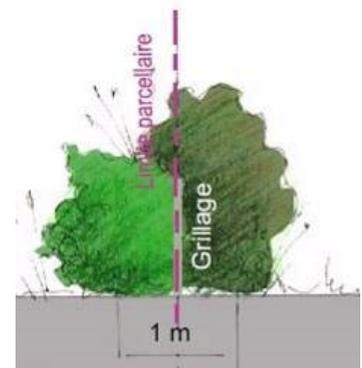
LES HAIES COMPOSEES

Les haies composées seront plantées sur les limites séparatives. Elles devront être maintenues à une hauteur maximale de 1.80 m.

Les haies seront composées des végétaux suivants, à raison de cinq essences différentes maximum dans une haie :

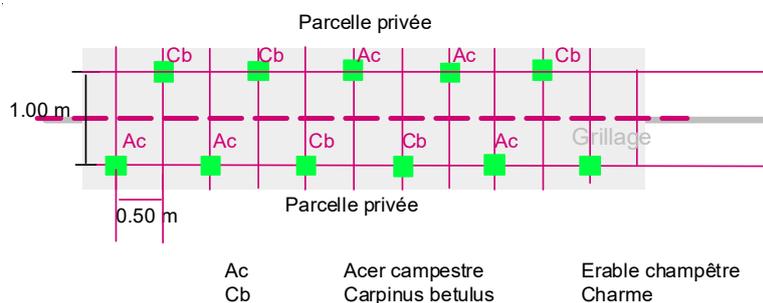
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Troène (*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens')
- Laurier tin (*Viburnum tinus*)
- Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*)
- Weigélia
- Seringat
- Buisson de beauté (*Kolkwitzia amabilis*)
- Viorne (*Viburnum opulus*)
- Spirée (*Spirea x vanhouttei* ou *Spirea arguta*)
- Rosier buissonnant

La clôture sera positionnée sur la limite séparative.

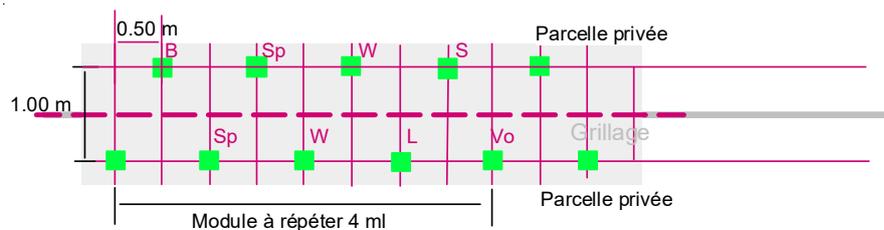


Exemples de détails de plantation

- Haie taillée, mélange de charmes et d'érables champêtres



- Haie fleurie libre



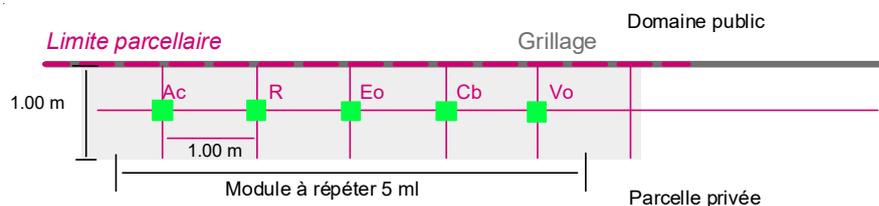
| | |
|----|--|
| B | Kolkwitzia amabilis (Buisson de beauté) |
| S | Philadelphus 'Dame Blanche' (Seringat) |
| W | Weigela 'Bristol Ruby' (Weigélia) |
| Sp | Spirea x vanhouttei (Spirée à fleurs blanches) |
| L | Viburnum tinus (Laurier tin) |
| Vo | Viburnum opulus (Viorne obier) |

LES HAIES CHAMPETRES

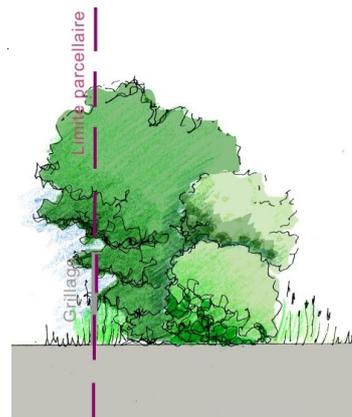
La haie pourra être doublée d'une clôture implantée sur la limite parcellaire.

Les haies seront entretenues à une hauteur maximale de 1.50 m.

Détail de plantation d'une haie champêtre



| | | | |
|----|----------------------------------|----|------------------|
| Ac | Acer campestre | Eo | Erable champêtre |
| Ee | Euonymus europaeus | Cb | Fusain d'Europe |
| Cb | Carpinus betulus | R | Charme |
| R | Rosier buisson de type églantier | Vo | Viorne obier |
| Vo | Viburnum opulus | | |



ANNEXE – Mixité sociale

Des orientations d'aménagement ont été définies pour le secteur de la Lucinière.
Les orientations concernant la thématique de la mixité sociale sont les suivantes:

Un objectif de 20 % des constructions neuves devront être affectées à du logement social :
> 15% de logement locatif social
> 5% d'accession sociale à la propriété

Il est prévu dans le lotissement dénommé « **La Lucinière 2** » de respecter ces orientations comme suit :

➤ **Répartition du logement social au sein du lotissement**

LOT C

Le lot C est réservé à la construction, au minimum, de :

- > 13 logements collectifs en locatif social.
- > 4 logements en habitat intermédiaire.