



LOTISSEMENT LES COPRINS 3 ARGENTRE



COMMUNE D'ARGENTRE

10 Place de l'Eglise
53210 ARGENTRE
02 43 37 30 21
mairie@argentre.fr

Avril 2021

Dépôt initial



Le présent règlement s'applique aux 54 lots du lotissement « Les Coprins 3 » à Argentré.

Il est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou futurs locataires doivent en recevoir communication.

Il vient compléter les dispositions du P.L.U.i. qui reste applicable

Les dimensions, formes, superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition et de servitudes ci-annexé, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du P.L.U.i. applicables au jour du permis d'aménager ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

N.B. : la position des limites et la superficie des lots ne seront définitives qu'après bornage sur le site par le géomètre expert.

Article R151-21

Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article [L. 151-15](#), qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

L'exercice d'une profession libérale ou assimilée sera autorisé à condition qu'il ne nuise pas à la tranquillité du lotissement (*il devra notamment être prévu sur les lots concernés, le stationnement nécessaire à l'activité sous réserve de préserver le caractère paysager du lotissement*), et sous réserve que l'architecture de la construction lui confère un caractère d'habitation. Il s'agit bien ici de professions libérales ou assimilées sans qu'aucun stockage extérieur lié à ses activités ne soit autorisé.

1.2. Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des haies et arbres identifiés au plan de composition PA 4.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement,
- les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent ou à usage d'annexe à une habitation, garages

collectifs de caravanes, habitations légères de loisirs,

- les dépôts et les décharges de toute nature,
- les entreprises de cassage de voiture et de transformation des matériaux de récupération,
- l'ouverture de carrières.

1.3. Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres,
- l'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'elles ne compromettent pas et ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées dans les zones constructibles portées au plan PA4.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées dans les zones constructibles portées au plan PA4, de plus :

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres de la limite séparative.
- soit avec un recul d'au moins 1,90m de la limite séparative si la construction ne présente pas d'ouverture sur cette limite.

Les piscines devront s'implantées avec un recul de 3m de la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

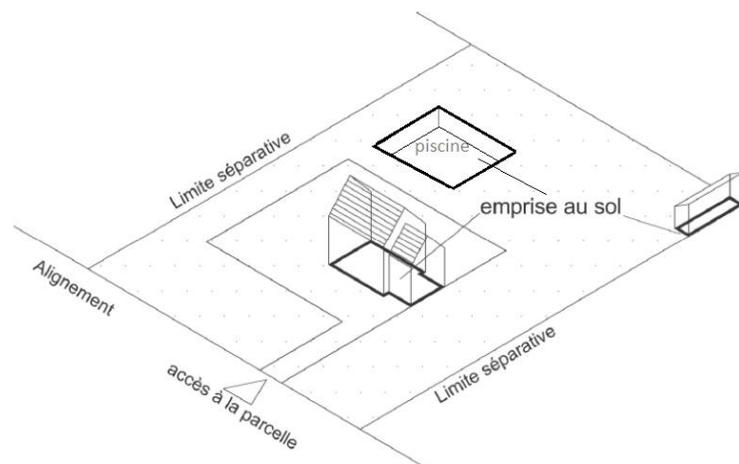
2.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

2.4. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



De plus, la surface de plancher maximale des lots est définie selon le tableau de répartition annexé au présent règlement.

2.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée est fixée à 6 mètres à l'égout et 8,80 mètres au faîtage ou à l'acrotère, calculée par rapport au niveau du terrain naturel, et ce en tout point de la construction.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur des bâtiments annexes (abris de jardin, atelier,...), hors garages, mesurée à partir du sol naturel sous l'emprise de la construction, ne pourra pas dépasser 2,50 m au point le plus haut des bâtiments.

Article 3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de l'article 3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions respecteront les prescriptions décrites dans l'annexe « Prescriptions environnementales et énergétiques ».

3.1. Volume et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

3.2. Toitures

Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée).

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

Les couvertures devront être réalisées en ardoises naturelles ou matériau de module et d'aspect similaire, en acier, en zinc quartz ou par une membrane d'étanchéité à base de bitume ou autres matériaux dans le cas des toitures-terrasses. La végétalisation des

toitures-terrasses est fortement préconisée.

Les toitures à quatre pans, à deux pans, à un seul pan et les toitures-terrasses sont autorisées.

Les toitures à deux pans seront à 35° minimum.

3.3. Façades

La proportion de parois vitrées situées au nord, est limitée à 10 % au maximum de l'ensemble des parois vitrées du logement, celui étant défini avec une tolérance de 15° vers l'Est ou l'Ouest.

3.4. Clôtures

▪ Clôtures sur rue et emprise publique

Elles seront constituées d'une haie plantée par la commune pouvant être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie du côté de la propriété. Les haies devront être composées d'essences locales (Cf. Annexe 1 du présent règlement)

Les matériaux de type plaques et poteaux en béton, de types PVC sont interdits ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 1,50 mètre.

▪ Clôtures en limites séparatives

Entre lot, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles sont réalisées, elles seront constituées d'une haie pouvant être doublée d'un grillage. Les haies devront être composées d'essences locales. (Cf. Annexe 1 du présent règlement)

En cas de nécessité technique, un mur de soutènement pourra être réalisé.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives et espace public est limitée à 1,50 mètre.

Par exception, lorsque la construction est implantée en limite

séparative, une clôture occultante (mur enduit ou claustra en panneaux bois ou d'aspect similaire au bois) peut être mise en place sur une hauteur maximale d'1,80 mètre et sur une longueur maximale de 6 mètres dans le prolongement du mur de la construction qui est en limite vers le fond de parcelle.

Portails

Ils seront réalisés en lames de bois debout ajourés ou en métal ou en PVC (une préférence devra être donnée aux bois locaux traités à cœur tel que le châtaignier).

La couleur des portails métal et PVC sera obligatoirement de même couleur que les menuiseries extérieures de l'habitation.

Les vantaux ne pourront s'ouvrir sur l'extérieur du lot.

Ils seront d'une hauteur de 1,50m maximum.

3.5. Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables. Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une intégration dans la construction et d'une insertion paysagère soignée.

3.6. Intégration des réseaux

Les réseaux téléphoniques et électriques doivent être enterrés.

Les groupes d'habitations doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé.

Les réseaux électriques doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique avérée, ils seront intégrés au bâti.

En cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies.

3.7. Déchets ménagers

Le tri sélectif et les ordures ménagères résiduelles seront déposés dans les points de collectes existants (conteneurs collectifs).

Article 4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 40% de la surface totale du terrain doivent être développés en espaces perméables et plantés d'arbres de haut jet.

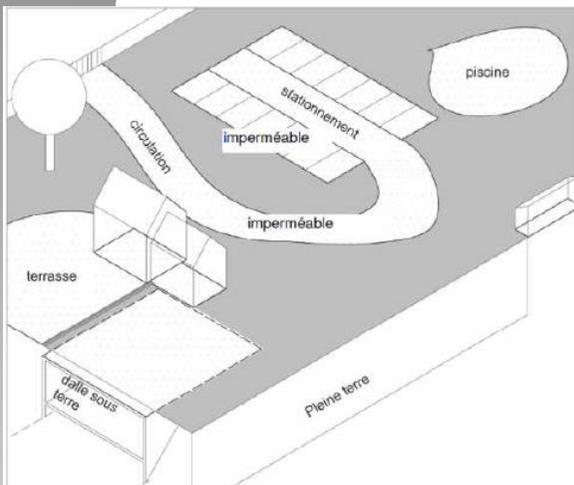
Un espace « perméable » doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- sa surface est perméable,
- sur une profondeur minimum de 2,30 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les espaces paysagers et plantés développés en espaces perméables peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

Les toiles de paillage en polypropylène de couleur verte, havane ou noire sont interdites.

4.2. Traitement des espaces libres



Les espaces en gris, perméables, garantissent l'infiltration des eaux

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

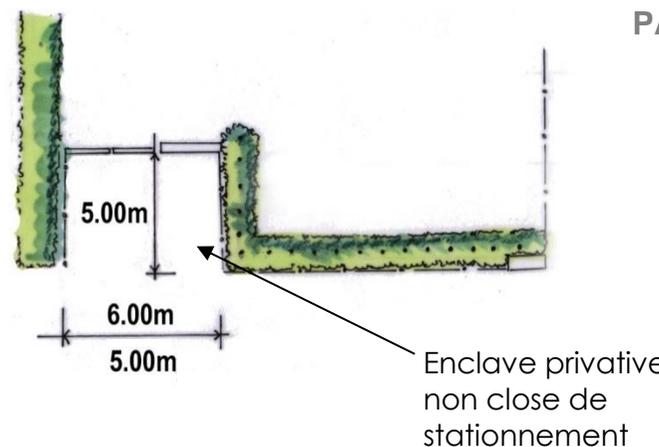
Cette composition privilégie :

- la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins,
- la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

La protection des noues, talus, fossés, mares, haies et des plantations existantes doit être assurée au maximum ; l'abattage ainsi que l'arrachage sans compensation par la plantation d'arbre à développement équivalent est interdit.

Article 5 - Stationnement

Chaque lot sera doté d'un accès constituant deux places de stationnement non closes pouvant être couverte par un abri de type car port ou d'une toiture terrasse d'une hauteur maximale de 3m50. L'emplacement et de cet accès est indiqué au plan de composition et imposé. Celui-ci sera en revêtement semi-perméable. (Cf. Annexe 2). La largeur des accès sera de 6 mètres pour l'ensemble des lots sauf pour les lots 3, 11, 20, 24 et 33 qui respecteront une largeur de 5 mètres.



Equipements et Réseaux

Article 6 - Desserte par les voies publiques ou privées

Le lotissement est desservi par le lotissement Les Coprins 2. Les terrains seront desservis à partir des voies réalisées dans le cadre de la viabilisation du lotissement.

Chaque lot sera doté d'un accès constituant deux places de stationnement non closes pouvant être couverte. L'emplacement de cet accès est indiqué au plan de composition et imposé.

Article 7 - Desserte par les réseaux

Toute modification d'implantation altimétrique et/ou planimétrique des boîtes de branchement, coffrets, citerneaux et autres ouvrages techniques sera à la charge financière (coûts de l'éventuelle démarche administrative et des coûts de travaux) exclusive de l'acquéreur. Dans tous les cas, la nouvelle implantation devra être agréée par le maître d'œuvre, le maître d'ouvrage et les services de la commune.

Les boîtes de branchement, citerneaux et coffrets devront impérativement être accessibles depuis l'extérieur des lots.

7.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable. Un citerneau, posé au niveau du sol naturel, sera implanté à l'intérieur de chaque propriété.

7.2. Assainissement des eaux usées

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées par l'intermédiaire de la boîte de branchement posée à cet effet. Un regard de branchement, posé au niveau du sol naturel, sera implanté à l'intérieur de chaque lot.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

7.3. Eaux pluviales

Toute opération, construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau public d'eaux pluviales par l'intermédiaire d'une boîte de branchement prévue à cet effet. Un regard de branchement, posé au niveau du sol naturel, sera implanté à l'intérieur de chaque lot.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Conformément aux articles 640 et 641 du Code civil, les acquéreurs des lots devront mettre en place à l'intérieur des lots tous les dispositifs nécessaires de type caniveau « aco drain » permettant de collecter les eaux pluviales et de ruissellement des accès aux lots et des surfaces imperméabilisées des lots avant leur écoulement sur la voirie.

La gestion des eaux pluviales par infiltration est fortement conseillée. La réalisation et le dimensionnement des ouvrages d'infiltration (puisard, jardins de pluie, noues, tranchées drainantes...) devront faire l'objet d'une étude spécifique et obtenir l'accord du lotisseur avant mise en œuvre. Le bon fonctionnement des ouvrages d'infiltration et de récupération est de la seule responsabilité de l'acquéreur.

Les recommandations de construction et d'entretien concernant les puisards ou tranchées d'infiltrations sont annexées dans le document « Annexe Gestion Eaux pluviales »

D'une manière générale, les eaux pluviales devront, en priorité, être maîtrisées ou conservées sur la parcelle, le réseau collectif ne recueillant alors que les excédents. Le cahier des charges du lotissement détaille les modalités d'accompagnement technique et financier de chaque acquéreur de lot.

7.4. Communications électroniques

Les branchements aboutiront à des citerneaux ou des coffrets placés en limite de propriété.

Les lignes de communications électroniques doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, cette impossibilité d'installation en souterrain devra être démontrée.

Essences locales

Haut-jet

Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
 Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
 Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
 Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
 Charme commun (*Carpinus betulus*)
 Châtaignier (*Castanea sativa*)
 Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
 Chêne sessile (*Quercus petraea*)
 Cormier (*Sorbus domestica*)
 Érable champêtre (*Acer campestre*)
 Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
 Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
 Merisier (*Prunus avium*)
 Noyer commun (*Juglans regia*)
 Orme champêtre (*Ulmus minor*)
 Orme lisse (*Ulmus laevis*)
 Peuplier noir (*Populus nigra*)
 Pin sylvestre (*Pinus sylvestris*)
 Poirier commun (*Pirus communis*)
 Saule marsault (*Salix caprea*)
 Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)
 Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
 Tremble (*Populus tremula*)

Arbustes

Bourdaie (*Rhamnus frangula*)
 Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
 Épine noire (*Prunus spinosa*)
 Fragon (*Ruscus aculeatus*)
 Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
 Houx (*Ilex aquifolium*)
 Néflier (*Mespilus germanica*)
 Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
 Noisetier commun (*Corylus avellana*)
 Osier à bois jaune (*Salix viminalis*)
 Saule blanc (*Salix alba*)
 Saule roux (*Salix atrocinerea*)
 Sureau noir (*Sambucus nigra*)
 Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
 Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
 Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Arrêté préfectoral relatif aux autorisations de coupes par catégorie

ARBRES DE PREMIERE GRANDEUR

Aesculus hippocastanum L.	Maronnier d'Inde
Fagus sylvatica L.	Hêtre
Fraxinus excelsior L.	Frêne commun
Platanus hybrida Brot.	Platane
Populus canescens (Ait.) Sm.	Peuplier grisard
Populus tremula L.	Tremble
Quercus petraea (Mattus) Liebl.	Chêne sessile
Quercus robur L.	Chêne pédonculé
Robinia pseudeacacia L.	Robinier faux Acacia
Tilia tomentosa Mench.	Tilleul argenté
Tilia x europaea	Tilleul commun

ARBRES FEUILLUS DE DEUXIEME GRANDEUR

Acer platanoides L.	Erable plane
Acer pseudoplatanus L.	Erable sycomore
Alnus glutinosa (L.) Gaertn.	Aulne glutineux
Castanea sativa Mill.	Châtaignier
Populus alba L.	Peuplier blanc
Prunus avium L.	Merisier
Tilia cordata Mill.	Tilleul à petites feuilles
Tilia platyphyllos Scop.	Tilleul à grandes feuilles

ARBRES FEUILLUS DE TROISIEME GRANDEUR

Acer campestre L.	Erable champêtre
Betula pendula Roth	Bouleau verruqueux
Betula pubescens Ehrh.	Bouleau pubescent
Carpinus betulus L.	Charme
Juglans regia L.	Noyer commun
Pyrus piraster Burgsd.	Poirier commun
Salix alba L.	Saule blanc
Salix fragilis L.	Saule cassant
Sorbus aria (L.) Crantz	Alisier blanc
Sorbus domestica L.	Cornier
Sorbus torminalis (L.) Crantz	Alisier torminal

ARBRES FEUILLUS DE QUATRIEME GRANDEUR

Malus pumila Mill.	Pommier commun
Malus sylvestris Mill.	Pommier sauvage
Prunus persica Batsch.	Pêcher
Pyrus communis L.	Poirier
Quercus pubescens Willd.	Chêne pubescent
Quercus pyrenaica Willd.	Chêne tauzin
Sorbus aucuparia L.	Sorbier des oiseaux
Sorbus latifolia (Lam.) Pers.	Alisier de Fontainebleau

ARBUSTES BUISSONNANTS HAUTS

Buxus sempervirens L.	Buis
Corylus avellana L.	Coudrier
Frangula alnus Mill.	Bourdaine
Ilex aquifolium L.	Houx
Laburnum anagyroides Med.	Cytise
Prunus cerasifera Ehrh.	Prunier myrobalan
Prunus padus L.	Cerisier à grappe
Salix atrocinerea Brot.	Saule roux
Salix caprea L.	Saule Marsault
Salix viminalis L.	Saule de vanniers
Sambucus nigra L.	Sureau noir
Syringa vulgaris L.	Lilas des jardins
Prunus mahaleb L.	Cerisier de Sainte Lucie
Viburnum tinus L.	Laurier tin

ARBUSTES BUISSONNANTS BAS

Cornus alba L.	Cornouiller blanc
Cornus mas L.	Cornouiller mâle
Cornus sanguinea L.	Cornouiller sanguin
Cytisus scoparius (L.) Link	Genêt à balais
Euonymus europaeus L.	Fusain d'Europe
Ligustrum vulgare L.	Troène
Mespilus germanica L.	Néflier
Prunus spinosa L.	Prunellier
Rhamnus catharticus L.	Nerprun purgatif
Ribes nigrum L.	Cassis
Ribes rubrum L.	Groseillier rouge
Ribes sanguineum Pursh.	Groseillier sanguin
Ribes uva-crispa L.	Groseillier à maquereau
Rosa canina L.	Eglantier
Viburnum lantana L.	Viome lantane
Viburnum opulus L.	Viome obier

Des accès semi-perméables (coefficient d'imperméabilisation = 0,5)



Toiture végétalisée (coefficient d'imperméabilisation = 0,5)





Structure nid d'abeille remplie de gravillons



Pavés non jointifs engazonnés



Pavés non jointifs joints



Bande de roulement pavés ou dalle avec complément en gravillon



Structure nid d'abeille engazonnée



Structure béton engazonnée



Structure béton alvéolé engazonnée



Structure béton alvéolé avec bande de roulement



Mélange terre-pierre

