

PA10

REGLEMENT

**AMENAGEMENT DU DOMAINE DU KREISKER
CLOHARS-FOUESNANT**

Maitrise d'ouvrage



ACCESSION SOCIALE
POUR LE FINISTÈRE

AXOFI
Cité administrative
6, Boulevard du Finistère
29000 Quimper

Maitrise d'œuvre



Tristan la Prairie Architecte
41, rue Jean Macé
29200 Brest



Onésime
Collectif Bento
39, rue de la République,
29200 Brest



Le BIHAN & Associés
54, Impasse de trélivalaire
29300 Quimperlé

SEPTEMBRE 2017 A4

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ART.1 Portée du Règlement

ART.2 Opposabilité

ART.3 Obtention du permis de construire

II. RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Préambule

ART.4 Nature de l'occupation

ART.5 Desserte des réseaux

ART.6 Accès et stationnements

ART.7 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

ART.8 Implantation par rapport aux limites séparatives

ART.9 Volume et aspect

III. RÈGLEMENT PAYSAGER

ART.10 Talus et arbres à conserver

ART.11 Clôture entre le lot et l'espace public

ART.12 Clôture en limite séparative

ART.13 Plantations

ART.14 Fossés

ART. 15 Collecte des ordures

ART.16 Boîtes aux lettres

IV. POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ART.17 Surfaces de plancher

ART.18 Désignation des lots

ANNEXES

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ART.1 Portée du Règlement

Le présent règlement s'applique au domaine du KREISKER situé sur la commune de Clohars-Fouesnant. Ce règlement fixe, en application des textes en vigueur et notamment du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des lots. Il se conjugue avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clohars-Fouesnant.

ART.2 Opposabilité

Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit domaine. Il doit être rappelé dans tout acte translatif, ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente, ou de chaque location, de revente ou de locations successives. Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition.

ART.3 Obtention du permis de construire

Dans l'emprise du domaine, toutes les constructions (y compris travaux de clôtures, abris de jardin, véranda, piscine, etc...), quelles qu'en soit la nature, l'importance et la destination, sont soumises à l'obligation de permis de construire ou à déclaration préalable.

II. RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Préambule

Toute construction devra respecter les dispositions applicables en matière d'urbanisme sur la commune de Clohars-Fouesnant, complétées par le plan de composition et les dispositions ci-après, destinées à l'intégration de chaque projet individuel privé sur le site et sur son terrain.

Néanmoins, les dispositions du présent règlement pourront subir d'exceptionnelles adaptations sur avis de l'architecte-conseil.

ART.4 Nature de l'occupation

- > Les terrains sont destinés à la construction d'habitations individuelles.
- > Il ne pourra être édifié sur chaque lot qu'une seule construction à usage d'habitation, à l'exception du macro-lot. La réunion de deux lots contigus en une seule main n'est pas autorisée.

ART.5 Desserte des réseaux

- > Certains lots présentent des servitudes en raison de réseaux pré-existant. Toute construction est interdite dans l'emprise de ces servitudes, de même que la plantation d'arbres ou arbustes à développement moyen ou fort.

ART.6 Accès et stationnements

- > Les accès aux lots seront disposés selon les indications portées sur le plan de composition.
- > Les aires de stationnement privatives devront être ouvertes sur le domaine public, elles seront traitées en revêtement perméable pour permettre l'infiltration de l'eau de pluie.
- > Pour certains lots l'espace de stationnement est positionné en recul de la limite de lot, se référer au plan de composition. Cet espace de recul sert à faciliter les manœuvres depuis l'aire de stationnement, il est traité dans le même matériau que celle-ci.

ART.7 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

a) Règle générale :

- > L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones définies pour chaque lot sur le plan de composition et respecter les contraintes qui y sont inscrites.
- > Les constructions seront implantées de manière à dégager la majeure partie du jardin au sud, sud-ouest, ou ouest de la parcelle pour un ensoleillement maximal.

b) Orientation du faitage principal :

- > Le faitage ou la façade principale devra être parallèle à au moins une des limites parcellaires.

c) Extensions et annexes:

- > Les extensions sont soumises à autorisation d'urbanisme suivant les dispositions réglementaires en vigueur.
- > La construction d'annexes devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire.
- > L'autorisation de construire ces annexes peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure.

ART.8 Implantation par rapport aux limites séparatives

- > Toute construction devra respecter les reculs prévus au plan de composition.

ART.9 Volume et aspect

a) Formes et volumes :

- > Se reporter au plan de composition et au PLU pour les contraintes de hauteur de la construction.
- > Les volumes devront présenter un plan rectangulaire prononcé pour le bâtiment principal, auquel peuvent venir se rajouter des volumes secondaires de façon perpendiculaire ou en continuité. Dans tous les cas, privilégier la simplicité des volumes.
- > Les mitoyennetés sont encouragées.
- > Si un garage est réalisé, il devra toujours faire partie du projet global.
- > Les constructions sur sous-sol ou cave ne sont pas autorisées.
- > Les pignons ne dépasseront pas 8 mètres de large

b) Choix architecturaux :

- > Se reporter au PLU pour les prescriptions générales.
- > Les enduits seront de ton clair (blanc ou blanc cassé). Les bandes d'enduit entre deux fenêtres sont à éviter.
- > Les bardages de pignons en ardoise ou en matériau synthétique sont proscrits.

c) Orientation :

- > Tenir compte des éléments naturels (soleil, vents...) pour déterminer l'orientation de la construction et son organisation intérieure. Dans la mesure du possible les pièces de vie sont placées au sud pour un ensoleillement maximal en hiver.

d) Toitures :

- > Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles s'harmonisent avec les constructions environnantes.
- > Les toitures des volumes principaux sont couvertes en ardoises naturelles de schiste avec des pentes de couvertures égales et symétriques et sont comprises entre 38 et 45 degrés maximum, ne débordant pas sur les pignons. Les toitures des volumes secondaires plus bas que les volumes principaux, peuvent être couvertes de pentes de toitures plus faible.
- > Les toitures à 4 pentes sont interdites.
- > Les toitures à croupes sont proscrites.
- > Les couvertures en ardoises de synthèse sont proscrites.
- > Les débords de toit à l'égout de toiture sont limités à 30 centimètres.
- > Les châssis de toiture sont encastrés dans le plan de la toiture de façon à ce que le vitrage soit placé au nu de l'ardoise, ils ne seront pas équipés de coffres de volets roulants extérieurs. Ils sont axés dans la mesure du possible sur les baies de façade.
- > Les éventuelles souches de cheminée sont enduites et non bardées d'ardoises.
- > Les éventuels conduits de cheminée en métal sont d'aspect mat, de teinte noire ou gris anthracite (RAL 7016).

e) Garages/ annexes et abris de jardin :

- > Les garages en sous-sol sont interdits sur terrain sans déclivité.
- > Les abris de jardin ne sont pas forcément des espaces clos, ni une réduction sommaire d'un chalet de montagne. La liberté de création est autorisée ! Les matériaux utilisés devront être d'origine naturelle, le bois est à privilégier, le PVC et le bac acier sont interdits. Pour la toiture les couvertures goudronnées, en fibrociment ou ardoise de synthèse sont proscrits. Les annexes devront respecter un recul minimum de 2m par rapport au pied de talus.

f) Matériaux :

- > L'utilisation de matériaux durables et sains doit être privilégiée.
- > Les matériaux de placage imitant un rendu naturel (bardages pastiches ou artificiels par exemple) sont interdits, sauf projet d'architecture innovante. Si le béton apparent est employé, il devra être banché, lisse, tramé, matricé ou lasuré.
- > Des protections contre les salissures liées au ruissellement d'eau de pluie sur les façades sont à prévoir.

g) Performances énergétiques :

A partir du 1er janvier 2013, toute construction neuve doit respecter la réglementation thermique en vigueur dite RT2012. Des combinaisons entre conception du bâti et équipements techniques permettent d'atteindre les performances demandées.

h) Ouvertures :

- > Les constructions seront majoritairement ouvertes en façade sud.
 - > Limiter le nombre d'ouvertures de formes différentes pour garantir une harmonie d'ensemble.
 - > Les percements des étages doivent présenter des proportions plus hautes que larges.
 - > Les pignons ne seront pas ou très peu percés.
 - > Les coffres de volets roulants sont intégrés dans l'épaisseur de la façade.
- > Les menuiseries, volets, portes (dont garage), portillons, portails en PVC sont interdits compte tenu de leur fragilité et des risques sanitaires qu'ils présentent.

III. RÈGLEMENT PAYSAGER

ART.10 Talus et arbres à conserver

- > Certaines limites de lots sont constituées par des talus boisés, soit implantés en mitoyenneté soit intégralement inclus dans le lot. Ces talus sont à conserver impérativement et à entretenir régulièrement. Reportez vous au guide d'entretien en annexe.
- > Afin de garantir la pérennité des talus, une distance minimale de 2m devra être respectée pour toutes les constructions y compris les annexes et abris de jardin.
- > Les arbres repérés au plan de vente seront autant que possible conservés et l'implantation de la maison devra prendre en compte la bonne protection du système racinaire et du houppier.

ART.11 Clôture entre le lot et l'espace public

Les clôtures entre le lot et l'espace public sont réalisées par l'aménageur (hors portails). Si elles ne sont pas constituées par un talus existant, ces clôtures sont traitées de la façon suivante : haie + clôture. La clôture est réalisée en ganivelles de châtaigner de hauteur 1,20m. La clôture est volontairement implantée en retrait de 0,50 m de la limite de propriété, et doublée d'une haie implantée de part et d'autre.

- > La clôture est à conserver, de même que les plantations qui ont été réalisées. Lors du chantier de la maison veillez à préserver les plantations. La ganivelle sera remplacée à l'identique le cas échéant (usure, destruction, ...)
- > L'entretien de la haie plantée de part et d'autre de la clôture est à votre charge. Veillez à tailler les branchages aussi du côté du domaine public.

ART.12 Clôture entre deux parcelles

> Les matériaux utilisés pour la construction des clôtures devront être en harmonie avec l'environnement et, en particulier, avec les matériaux de façade.

> Sont interdits:

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les clôtures en PVC ou autres matériaux plastifiés ainsi que les bâches en plastique sur talus.
- les éléments en béton préfabriqués non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

> Sont autorisés:

- les haies végétales variées favorisant la biodiversité,
- les clôtures grillagées, claustra ajourés, treillages ou clôtures à claire-voie doublés d'une haie,
- les clôtures en bois non opaque ou ganivelles,
- les bâches biodégradables (de jute, de coco...) pour couvrir les talus

> Les haies seront constituées d'au moins 3 essences différentes. Les haies de végétaux d'essences locales employés en mélange sont préconisées. L'utilisation d'essences à croissance rapide type Thuya ou Laurier-palme est interdite.

> La hauteur de la clôture devra répondre à celle des clôtures avoisinantes et sera portée à 1,80 m de hauteur maximum. Les clôtures pleines, en bois ne sont autorisées que sur un linéaire limité de 3 m, afin de protéger les vues sur une éventuelle terrasse.

Dans tous les cas les clôtures ne sont pas une obligation !

ART.13 Plantations

- > Les acquéreurs seront tenus d'assurer et d'entretenir leurs plantations réalisées au moyen d'essences locales. Le mélange des essences sera obligatoire, tant sur le plan des couleurs et des formes, que sur le choix des espèces caduques ou persistantes ou encore des espèces florifères ou non.
- > Les conifères sont interdits.

> Les arbres et arbustes doivent être plantés à une distance raisonnable des limites de propriétés (arbres : 2 m minimum, arbuste 0,5 m minimum).

ART.14 Fossés

> Les fossés matérialisés au plan de vente sont à conserver impérativement. Il sont nécessaires pour assurer le bon écoulement des eaux pluviales.

ART.15 Collecte des ordures

> Un point de collecte des déchets est prévu à l'entrée du quartier. Les acquéreurs devront y déposer leurs déchets triés (ordures ménagères, déchets à recycler, verre) à l'exception des lots 9 et 10 qui gèrent leur ordures selon le système en place sur le domaine de l'Olivier.

ART.16 Boîtes aux lettres

> Des boîtes aux lettres groupées sont implantées en entrée de quartier. Exception faite pour les lots 9 et 10 qui gèrent leur courrier avec le domaine de l'Olivier.

IV. POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ART.17 Surfaces de plancher

La Surface de Plancher maximale va de 150 m² à 200 m² pour les lots libres, et est de 700 m² pour le macro-lot.

ART.18 Désignation des lots

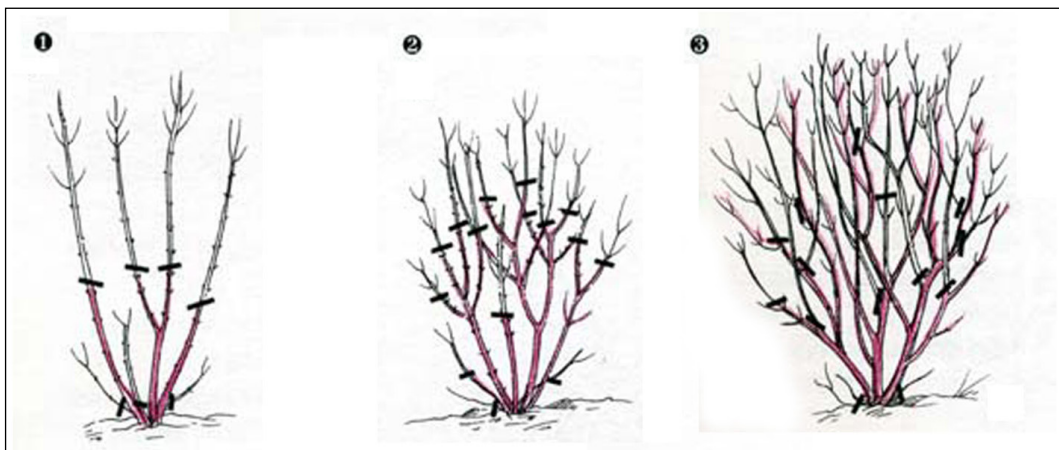
SURFACE TOTALE PARCELLE		17547 m ²		
SURFACE TOTALE LOTS LIBRES		m ²	SURFACE PLANCHER MAXIMUM	
Lot 1	450 m ²		200 m ²	
Lot 2	357 m ²		150 m ²	
Lot 3	347 m ²		150 m ²	
Lot 4	645 m ²		200 m ²	
Lot 5	526 m ²		200 m ²	
Lot 6	602 m ²		200 m ²	
Lot 7	368 m ²		150 m ²	
Lot 8	442 m ²		200 m ²	
Lot 9	735 m ²		200 m ²	
Lot 10	448 m ²		200 m ²	
Lot 11	462 m ²		200 m ²	
Lot 12	388 m ²		150 m ²	
Lot 13	403 m ²		200 m ²	
Lot 14	379 m ²		150 m ²	
Lot 15	397 m ²		150 m ²	
Lot 16	485 m ²		200 m ²	
Lot 17	453 m ²		200 m ²	
Lot 18	381 m ²		150 m ²	
Lot 19	357 m ²		150 m ²	
Lot 20	374 m ²		150 m ²	
Lot 21	379 m ²		150 m ²	
Lot 22	358 m ²		150 m ²	
Lot 23	422 m ²		200 m ²	
Lot 24	416 m ²		200 m ²	
Lot 25	523 m ²		150 m ²	
Lot 26	502 m ²		200 m ²	
Lot 27	656 m ²		150 m ²	
SURFACE MACRO-LOT		2097 m ²	700 m ²	
SURFACE TOTALE CESSIBLE		14352 m ²	SURFACE PLANCHER MAXIMUM TOTALE 5450 m ²	

ANNEXES

Comment tailler sa haie ?

La taille est indispensable, même sur une haie libre non taillée au cordeau, pour contenir juste un peu la haie, pour favoriser la floraison, pour rajeunir les végétaux, et pour faciliter le recyclage des déchets verts.

- Faire une taille de formation : il faut faire une taille de formation pour densifier votre haie, après un an de plantation, en fin d'hiver. Pour les persistants : les jeunes pousses de l'année sont à rabattre de moitié. Pour les caduques : taille légère en forme arrondie pour les plantes suffisamment étoffées ; taille forte pour les plantes peu étoffées et érigées, en rabattant les branches d'un 1/2 ou d'1/3.
- La taille douce des haies libres : La taille qui doit se faire en fin d'hiver, une fois par an, en février-mars pour supprimer le bois mort, éclaircir l'intérieur de la touffe pour l'aérer, et supprimer de 1/3 à 1/4 des branches âgées. Exception faite des arbustes à floraison printanière, qui ne doivent être taillés qu'après la floraison pour encourager la suivante. Pour ceux-ci, supprimez les parties des branches ayant fructifié, et réalisez alors la taille douce (pour les arbustes à floraison estivale, la taille est à faire en fin d'hiver comme une haie libre). A noter que la plupart des arbustes supportent le recépage, c'est-à-dire une taille courte, à la base du plant, qui a l'intérêt de faire rajeunir la haie quand elle est devenue trop grande, trop clairsemée.
- La taille des haies taillées au cordeau: cette taille stricte se fait selon les essences une à deux fois par an : au printemps (début avril avant la nidification des oiseaux) et en fin d'été, en septembre. Si une seule taille suffit, et ceci notamment pour une jeune haie à faire monter à la hauteur voulue, choisissez la taille en fin d'été pour préserver les oiseaux.



1ère année, taille de formation : l'hiver suivant la plantation, de novembre à mars, tailler les branches de moitié au-dessus de 1 ou 2 yeux, pour permettre une bonne ramification, et à la base couper les nouvelles pousses issues de la base (1.)

2ème année : en mars (en juin pour les arbustes à floraison printanière), réduire les branches d'1/3 ou 1/4, couper également les nouvelles pousses issues de la base et supprimez celles mal placées (2.)

Ensuite les autres années, pratiquer une taille d'entretien : en mars (en juin pour les arbustes à floraison printanière), réduire les branches d'1/3 ou 1/4, éclaircir l'intérieur de l'arbuste et supprimer les branches les plus âgées. (3.)

Attention, il existe des règles de coupe à respecter !

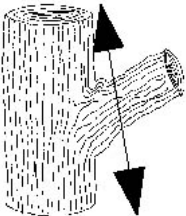
Comment tailler sa haie ?

La taille est indispensable, même sur une haie libre non taillée au cordeau, pour contenir juste un peu la haie, pour favoriser la floraison, pour rajeunir les végétaux, et pour faciliter le recyclage des déchets verts.

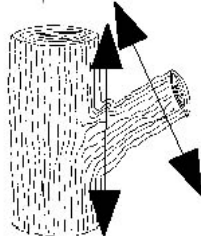
- Faire une taille de formation : il faut faire une taille de formation pour densifier votre haie, après un an de plantation, en fin d'hiver. Pour les persistants : les jeunes pousses de l'année sont à rabattre de moitié. Pour les caduques : taille légère en forme arrondie pour les plantes suffisamment étoffées ; taille forte pour les plantes peu étoffées et érigées, en rabattant les branches d'un 1/2 ou d'1/3.

- La taille douce des haies libres : La taille qui doit se faire en fin d'hiver, une fois par an, en février-mars pour supprimer le bois mort, éclaircir l'intérieur de la touffe pour l'aérer, et supprimer de 1/3 à 1/4 des branches âgées. Exception faite des arbustes à floraison printanière, qui ne doivent être taillés qu'après la floraison pour encourager la suivante. Pour ceux-ci, supprimez les parties des branches ayant fructifié, et réalisez alors la taille douce (pour les arbustes à floraison estivale, la taille est à faire en fin d'hiver comme une haie libre). A noter que la plupart des arbustes supportent le recépage, c'est-à-dire une taille courte, à la base du plant, qui a l'intérêt de faire rajeunir la haie quand elle est devenue trop grande, trop clairsemée.

Angle de coupe idéal pour tailler une branche : le tronc n'est pas touché

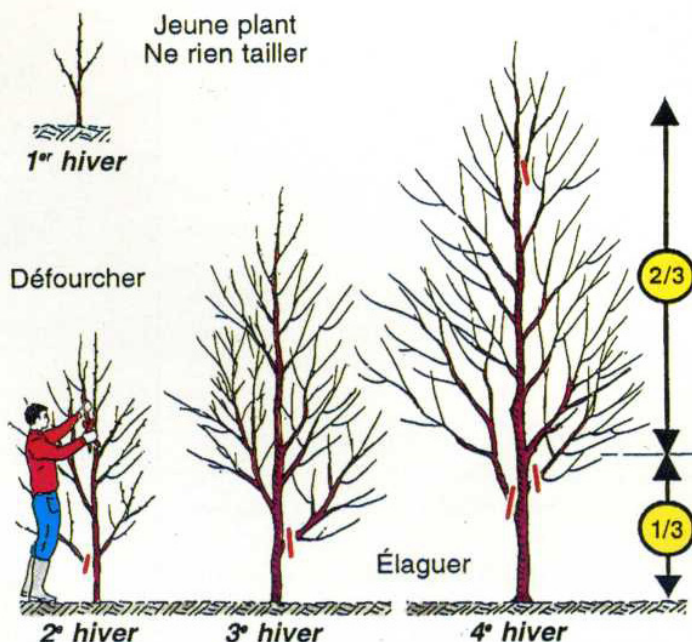


Mauvais angles de coupe pour tailler une branche : à gauche, le tronc est entaillé au niveau de la fissure au dessus de la branche et du bourrelet sous la branche ; à droite, le reste de branche empêchera la fermeture de la plaie



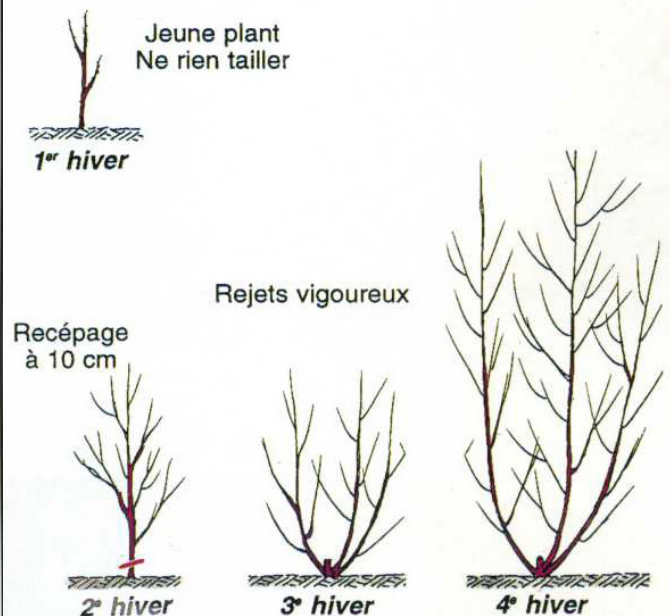
- La taille des haies taillées au cordeau: cette taille stricte se fait selon les essences une à deux fois par an : au printemps (début avril avant la nidification des oiseaux) et en fin d'été, en septembre. Si une seule taille suffit, et ceci notamment pour une jeune haie à faire monter à la hauteur voulue, choisissez la taille en fin d'été pour préserver les oiseaux.

Chaque année, «**défourcher**» c'est-à-dire ne conserver qu'un seul axe central, et «**élaguer**», c'est-à-dire tailler au ras du tronc quelques branches basses, de manière à obtenir la proportion :
2/3 avec branches
1/3 sans branches



LE RECÉPAGE :

concerne :
 . tous les arbustes
 . les arbres à mener en taillis sur souche
 . des arbres à mener en haut, lorsqu'ils ont pris une mauvaise forme. Ne garder alors qu'un seul rejet bien droit.



Comment préserver les talus bocagers ?

Les talus bocagers appartiennent un peu à nous tous, ils font partie de notre patrimoine culturel. Ils sont essentiels à la biodiversité et à l'environnement, et forment des corridors écologiques à travers nos paysages. Ils font l'identité et le charme de nos paysages finistériens. A nous de participer au mieux à la préservation de nos paysages.

- Les talus bocagers existants sur votre propriété ou proche de votre limite doivent être conservés et bien entretenus.
- Les tailles doivent être douces et respectueuses des arbres, en fonction des caractéristiques des essences, et en fonction de leur port : faites appel à des professionnels de l'élagage pour les tailles importantes sur les arbres.
- Vous ne pouvez abattre et dessoucher aucun arbre existant sur les talus bocagers, hormis dans les cas suivants : arbres morts ou arbres dépérissants. Il faut alors dans ces cas replanter un autre arbre bocager équivalent.
- Vous pouvez rajeunir et couper à ras de la souche, c'est-à-dire recéper, mais uniquement les essences d'arbres déjà ainsi régulièrement taillées, soit : les cépées existantes de châtaigniers ou de chênes.
- Aucune brèche ou accès dans un talus bocager ne peuvent être fait.
- La plantation d'une haie contre le pied ou sur le flanc du talus, est conseillée afin d'y faciliter l'entretien.

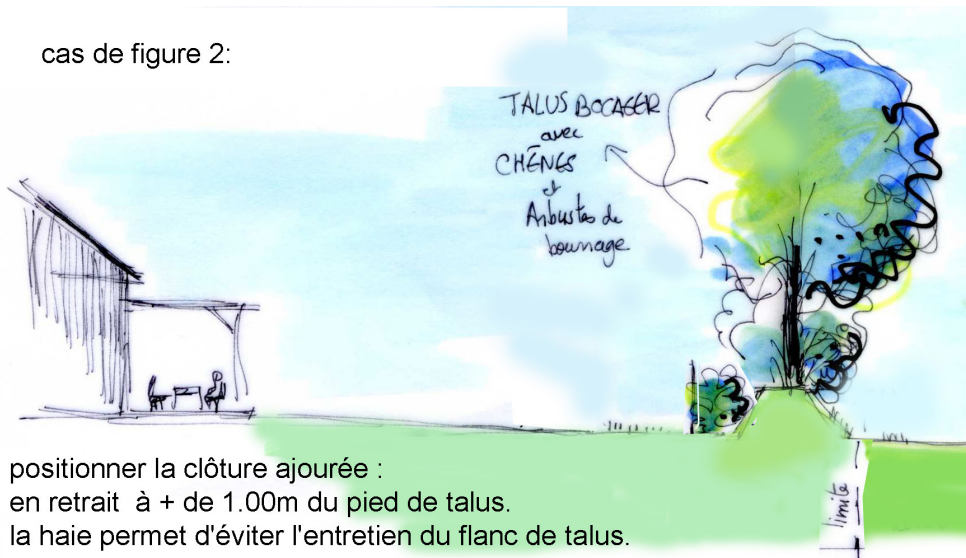
cas de figure 1:



Traitement des limites avec un talus bocager existant : la haie est dans le domaine public

positionner la clôture ajourée :
en retrait de la limite, à + de 1.00m du pied de talus,
derrière votre haie, qui évitera l'entretien de ce flanc de talus.

cas de figure 2:



Traitement des limites avec un talus bocager existant : la haie est sur la parcelle privée.

positionner la clôture ajourée :
en retrait à + de 1.00m du pied de talus.
la haie permet d'éviter l'entretien du flanc de talus.

Comment gérer ses déchets verts ?

Les différents déchets verts



- Les déchets de taille : si vous taillez régulièrement vous aurez moins de déchets par an, plus facilement recyclables, avec des branches de petite section et tendres. Les branches plus tendres pourront être facilement broyées avec une simple tondeuse. Le broyat récolté pourra vous servir de paillis ou être mélangé à votre compost.
- Les branches coupées et liées en fagot peuvent être glissées sous les haies, pour former d'excellents abris à la petite faune de nos jardins. Et en automne vous pouvez par-dessus y rajouter des feuilles mortes.
- Bien sèches les branches coupées en hiver et liées en fagot, sont idéales pour le poêle à bois, ou le barbecue.
- Les branches longues coupées peuvent servir de tuteurs dans les massifs de fleurs ou bien dans le potager, elles peuvent servir à réaliser des petites bordures ou barrières, et bien d'autres petites décorations de jardin.
- Les branches les plus grosses coupées en tronçons et séchées pendant au moins un an serviront en petit bois de feu.
- Les feuilles mortes peuvent être poussées sous les haies, et ainsi leur servir de paillage et nourriture, comme elles sont aussi très utiles pour la fabrication de votre propre compost.

Broyage à la tondeuse

Toutes les tondeuses (électriques ou thermiques) parviennent facilement à broyer les petits déchets du jardin, y compris les jeunes branches fines (jusqu'à 1 cm de diamètre). Étalez-les sur la pelouse en couche fine et passez la tondeuse dessus lentement. Le broyat récolté dans le panier se décompose lentement et convient très bien pour les cultures longues du potager, les fleurs, les vivaces ou les rosiers.



Broyage au broyeur

Un broyeur de qualité permet de déchiqueter les branches plus grosses (jusqu'à 3,5 cm) et d'obtenir un excellent paillis nutritif et durable (jusqu'à 2 ans), idéal pour les fraisiers, framboisiers et autres fruitiers, artichauts, vivaces, rosiers, haies.

