

Département du Morbihan
Commune de PLOËRMEL
Z.A. du Bois Vert

PA 10

RÈGLEMENT

04 avril 2025

Extension Zone d'activités du Bois Vert

N° 21V1034

SOMMAIRE DU REGLEMENT

GENERALITES	3
▶ OBJET :	3
▶ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL :	3
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	3
▶ ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION	3
▶ ARTICLE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTION ET ACTIVITES	3
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	3
▶ ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	3
▶ ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE.....	4
▶ ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	7
▶ ARTICLE 6 : STATIONNEMENT	8
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	9
▶ ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEE	9
▶ ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	9
ANNEXE II – RECOMMANDATIONS VIS-A-VIS DES ESPACES PAYSAGERS	10

GENERALITES

► **Objet :**

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement, en complément des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune de Ploërmel au moment de l'obtention de l'arrêté du permis d'aménager.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

► **Champ d'application territorial :**

Le lotissement est situé sur tout ou partie de parcelles dont les références cadastrales sont :

Section ZO - n° 139p-174p-181-183p.

8 lots composeront ce lotissement. Ils sont subdivisibles, dans la limite du nombre maximal de lots autorisés (15).

Il sera constitué en outre d'espaces et d'équipements communs.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

► **Article 1 : Destination et sous-destination**

Pas de règles complémentaires au PLU en vigueur.

► **Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, construction et activités**

Les lots 1, 2, 3, 4 et 5 accueilleront des activités artisanales ou de services exclusivement.

En matière d'éclairage : la température de couleur de l'éclairage doit être inférieure à 3000K afin de limiter l'impact sur la biodiversité. Les enseignes lumineuses seront proscrites. L'éclairage sera limité au strict besoin des activités et ne devra en aucun cas atteindre les espaces publics de pleine terre de la zone (particulièrement les corridors écologiques, tels que les haies bocagères et sous-bois).

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

► **Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

3.1 Hauteurs

Sans objet.

3.2 Emprise au sol et surface de plancher

La surface de plancher maximale du projet est de 15 000m². Elle sera répartie à la vente de chaque lot conformément à l'article R442-11 du code de l'urbanisme. Le lotisseur fournira un certificat à chaque acquéreur qui devra être joint à la demande de permis de construire (pièce PC28).

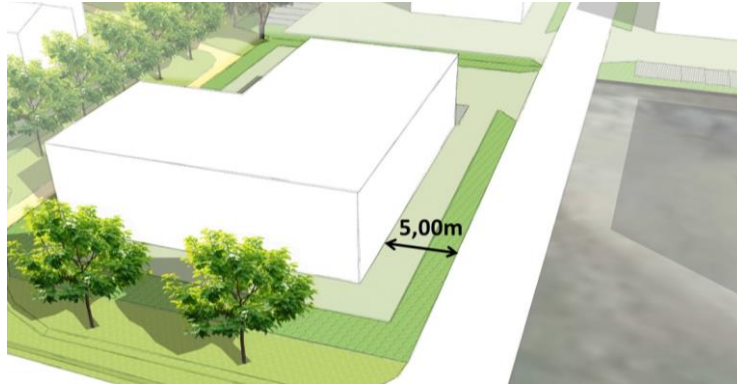
3.3 Imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation maximale autorisé par lot est de : 60%

3.4 Implantation par rapport aux limites de voies et emprises publiques

Le règlement écrit du PLU impose un recul minimal de 5,00m des constructions et installations vis-à-vis des voies et emprises publiques, dans le respect des zones d'implantation figurant sur le plan de composition d'ensemble le cas échéant.

Ces reculs facilitent l'aménagement de bandes de plantations en limite de lot. Cela garantit à la zone une véritable plus-value paysagère et environnementale.



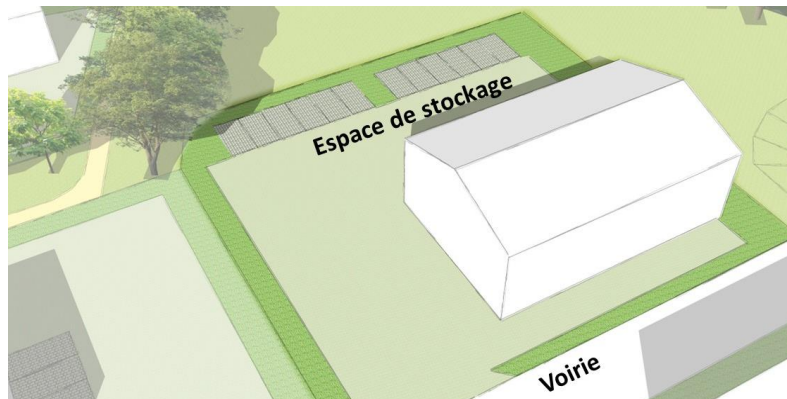
3.5 Implantations par rapport aux limites de voie et aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit à un minimum de 5,00m de recul des limites séparatives, dans le respect des zones d'implantation figurant sur le plan de composition d'ensemble le cas échéant.

3.6 Zone de stockage

Il est souhaité que le stockage soit réalisé au maximum sous couvert.

Néanmoins, le stockage de matériel, matériaux et engins ne pouvant être réalisé sous abri pour des raisons techniques, sera favorablement établi en arrière de la construction principale afin de diminuer sa visibilité depuis les espaces communs (rue ou cheminement pédestre).



Ces espaces visibles depuis les cheminements doux devront être bordés d'une haie à essences locales pour limiter l'impact visuel depuis les cheminements et renforcer la biodiversité sur le site.

► Article 4 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

4.1 Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'aménagement d'une cuve de récupération des eaux pluviales est imposé au moment de la construction. Cette cuve, d'une contenance minimum de 5 000 litres, pourra servir notamment à l'arrosage des espaces paysagers.

Si souhaité, l'acquéreur prévoira un dispositif complet permettant également l'usage des eaux pluviales pour les chasses d'eau par exemple. Cette installation devra correspondre à la réglementation française (*arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments*).

4.2 Aspect extérieur des constructions

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise l'implantation des constructions, les volumes, y compris la forme de la toiture et les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux ainsi que les abords de la construction à l'intérieur du lot (clôtures, aménagements paysagers...).

Les cuves de récupération des eaux pluviales seront soit enterrées, soit installées à l'intérieur de la construction.

Chaque lot devra comprendre au minimum une construction, y compris pour les activités de stockage. Ne seront pas considérés comme construction : les éléments modulaires mobiles du type remorque de camion.

Le projet de construction devra être respectueux du site et de son environnement, proche et lointain.

Les volumes recherchés seront simples, sobres et harmonieux.

Couleurs :

Les nuances sur les façades devront rester relativement homogènes, c'est-à-dire respecter un camaïeu de la couleur choisie. Elles devront pencher majoritairement vers le sombre (à l'exception de la toiture qui pourra être plus claire pour éviter la surchauffe du bâti - à condition que celle-ci soit ne soit pas ou presque pas visible depuis les espaces publics). Les teintes et matériaux admis sont : le gris, le brun, l'ocre, le bois, et le métal.

Si la parcelle comprend 2 ou plusieurs constructions, celles-ci devront être réalisées en harmonie avec la construction principale.

4.2.1 Volumétrie

Il est encouragé de faire des constructions avec des bases rectangulaires, dont les façades seront tournées vers la rue, avec des toitures en pente. Ces dernières devront être inférieures à 35°.

4.2.2 Aspect des façades

Les façades, toitures et ouvertures devront présenter un aspect fini en termes de matériaux. Ne seront pas tolérés les parpaings non enduits.

Enseignes - publicité :

Il sera autorisé une enseigne par façade au maximum, celle-ci devant être solidaire de la façade sur laquelle elle s'implante, ou prenant la forme d'un totem.

L'enseigne sur façade ne dépassera pas le point le plus haut de la construction, et respectera une emprise maximum de 10% de la surface de la façade.

Le totem ne dépassera pas les 3,00m de hauteur.

Aucun panneau ou tout autre support ne sera installé sur les grillages et portails le long des espaces publics.

Les enseignes lumineuses sont interdites pour des questions de sobriété énergétique.

4.2.3 Toitures

Les toitures devront être exposées sud et sud-ouest afin de favoriser l'implantation de panneaux photovoltaïques. La structure sera étudiée de manière à accueillir de ce type de dispositif, en anticipation des futures réglementations qui se dessinent et sont déjà consultables.

4.3 Clôtures

D'une manière générale, **les clôtures ne sont pas obligatoires.**

Si elles sont souhaitées, les clôtures seront implantées en limite de voie et devront répondre au présent règlement. Les hauteurs indiquées sont des hauteurs maximales.

Mesure des hauteurs de clôtures :

La hauteur des clôtures se calcule par rapport au terrain naturel.

Qualité des clôtures :

Le PVC et le plastique en règle générale sont des matériaux refusés pour la constitution des clôtures car polluants à la production et non recyclables. Le béton brut est également refusé car n'offrant pas une esthétique qui participe à la qualité de la zone.

Constitution des haies végétales :

Les haies constituent en elles-mêmes des clôtures, qu'elles soient accompagnées d'un grillage ou non. Afin de permettre un développement normal des végétaux et de limiter la taille, les végétaux seront plantés avec un recul de 1,00 m par rapport à la limite des voies. **Les haies devront être mixtes, composées d'au moins 4 essences locales différentes** (cf. liste des essences préconisées en annexe II).

Les grillages :

Les grillages plastifiés ou panneaux soudés devront être de **teinte noire ou grise anthracite**. Dans le cas où ils sont complétés d'une haie arbustive, les grillages devront être implantés en retrait de 0,20 m minimum de la limite de lot, afin que la haie puisse le camoufler en se développant au travers sans empiéter sur la voirie.

Afin de permettre à la petite faune de circuler sans entrave, les grillages devront être surélevés de 15cm par rapport au niveau du sol fini. Les soubassements sont interdits, sauf en limite de voirie où ils sont obligatoires. D'ailleurs si un recul existe entre la voirie en enrobé public et le soubassement béton, l'acquéreur devra prévoir d'aménager une semelle en béton à cette interface pour limiter le désherbage.

Les murs bahuts :

Les murs bahuts seront interdits car bien souvent les parpaings sont laissés nus sans enduit. Pour gérer la topographie, les talus plantés seront privilégiés (à savoir : les bâches plastique sont interdites pour retenir les talus - cf. annexe II).

Les dispositifs d'occultation :

Dans l'objectif de camoufler certaines zones du lot, notamment des espaces de stockage, il est recommandé de planter une haie arbustive dense, ou encore d'aménager un grillage à lames occultantes **bois** (pvc ou métal sont interdits), dans le respect des règles établies pour chaque type de clôtures.

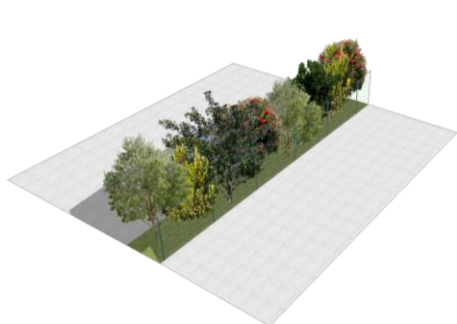
TYPES DE CLÔTURE

Pour chaque type de clôture, il peut être proposé plusieurs possibilités. Il n'est en aucun cas obligatoire -ni interdit- de n'utiliser qu'une seule des possibilités indiquées. Il est recommandé de considérer la clôture comme faisant partie de l'aménagement paysager du terrain, lui-même prolongement extérieur du bâtiment d'activités. Les variations de clôture permettent de s'adapter aux usages, de créer des vues variées et d'animer la rue.

Clôtures en limite de voirie

Voici les différentes possibilités d'agencement des limites sur voie :

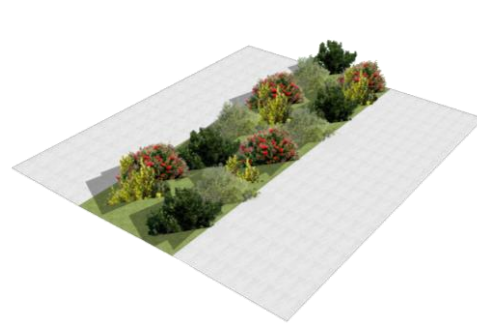
- Haie arbustive mixte, doublée ou non d'un grillage ;
- Bande enherbée d'une largeur de 4,00m minimum, rythmée de quelques arbres ou arbustes (1 tous les 6 mètres minimum), doublée ou non d'un grillage ;
- Massif (arbustes et/ou vivaces) d'une largeur de 2,00m minimum, doublé ou non d'un grillage.



Haie arbustive



Bande enherbée plantée



Massif

Afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, ces limites pourront par ailleurs servir à l'aménagement de noues végétalisées / jardins de pluie.

Si des raisons techniques le nécessitent, tout autre principe de clôture devra recevoir l'agrément du maître d'ouvrage de l'opération avant dépôt du permis de construire.

Clôtures en limites séparatives et sur espaces verts communs

Les clôtures pourront être composées des éléments suivants :

- Haie arbustive mixte, doublée ou non d'un grillage ;
- Grillage unique, complété ou non de lames occultantes en bois, doublé de quelques végétaux ça-et-là ;

► Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les espaces résiduels (libres de construction, installation ou chaussée) au sein des lots, dans les coins des lots notamment, devront faire l'objet d'aménagements paysagers (engazonnement, massifs...), ce qui participera à la mise en valeur de la construction.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les chaussées ou aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence local pour 200m² de terrain non construit (des essences sont préconisées en annexe 2).

Pour rappel, le coefficient d'imperméabilisation maximale par lot est de 60% (constructions - même avec une toiture végétalisée - et revêtements de sol non perméables). Et 10% minimum de la surface du lot devra être consacrée au traitement paysager.

Toutefois, conformément aux dispositions du dossier Loi sur l'eau joint en annexe du programme des travaux, au-delà de 60% d'imperméabilisation à la parcelle, les acquéreurs des lots devront impérativement mettre en œuvre une solution de gestion des eaux pluviales permettant de gérer l'excédent d'imperméabilisation à la parcelle.

Afin de limiter l'imperméabilisation et de s'affranchir de potentiels ouvrages à la parcelle, l'emploi de matériaux perméables (pavés à joints enherbés sur les places de stationnements pour véhicules légers, toitures végétalisées sur les locaux le permettant) sera à envisager, sous réserve de compatibilité avec les usages.

Les solutions de gestion de l'imperméabilisation excédentaire à la parcelle devront privilégier l'infiltration (noues, bassins d'infiltration, tranchées drainantes). Si l'impossibilité d'infiltrer à la parcelle est démontrée par une étude de perméabilité ou si l'infiltration est incompatible avec les usages, il sera permis une rétention avec rejet régulé à 3L/s/ha vers la boîte de branchement.

Le cas échéant, les ouvrages d'infiltration ou de rétention prévoient une surverse vers la boîte de branchement.

Les surfaces d'enrobé seront limitées aux strictes nécessités des dessertes.

Les essences végétales plantées à l'intérieur des lots ou en limite seront diversifiées et choisies favorablement parmi les essences locales et non invasives (cf. liste des essences préconisées en annexe II).

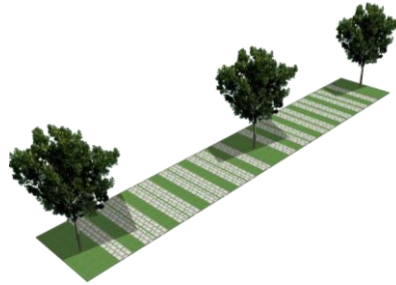
Un plan des aménagements paysagers devra être joint à la demande de permis de construire en précisant les clôtures et les types de plantations prévues.

► Article 6 : Stationnement

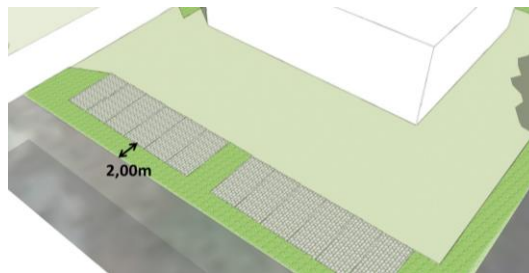
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Aucune accessibilité directe de stationnements privatifs depuis le domaine public n'est tolérée.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Les voiries, les aires de stationnement, de stockage, et les sites d'expositions extérieurs devront apparaître de manière claire sur le dépôt du Permis de Construire, et obtenir l'agrément du maître d'ouvrage de l'opération.

Néanmoins, il est souhaitable que les zones de stationnement liés à l'activité de l'entreprise soient intégrées à l'environnement : elles seront ponctuées d'arbres (tige ou cépée) tous les 6 places, et les revêtements perméables seront à privilégier (pavés à joints gravillonnés ou enherbés, béton poreux, mélange terre-pierre, etc.).



Il est imposé d'aménager les stationnements à l'écart des emprises publiques, c'est-à-dire en respectant un recul minimum de 2,00m. Cette bande de 2,00m séparant les stationnements de l'emprise publique devra être végétalisée (cf. paragraphe 4.3 Clôtures).



Il est encouragé de chercher à mutualiser les stationnements entre plusieurs lots à bâtir.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

► **Article 7 : Desserte par les voies publiques et privée**

Les lots seront desservis par la voie interne créée dans le cadre de l'opération d'aménagement décrite dans le présent dossier de lotissement.

Les accès aux lots doivent respecter les règles prévues sur le plan de composition d'ensemble et les interdictions présentes sur ce plan.

► **Article 8 : Desserte par les réseaux**

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais aux réseaux et aux branchements établis par le lotisseur, à savoir :

- Alimentation en eau potable :

Branchement installé en limite et raccordé à la canalisation principale par une canalisation

- Eaux usées :

Boîte de branchement installée en limite de chaque lot, raccordée en gravitaire au collecteur principal par une canalisation avec départ de canalisation à l'intérieur du lot.

- Eaux pluviales (cf. dossier déclaration loi sur l'eau) :

Boîte de branchement installée à l'intérieur de chaque lot et raccordé en gravitaire au collecteur principal avec une canalisation de diamètre qui sera définie au stade EXE

Toutefois, conformément aux dispositions du dossier Loi sur l'eau joint en annexe du programme des travaux, au-delà de 60% d'imperméabilisation à la parcelle, les acquéreurs des lots devront impérativement mettre en œuvre une solution de gestion des eaux pluviales permettant de gérer l'excédent d'imperméabilisation à la parcelle.

Afin de limiter l'imperméabilisation et de s'affranchir de potentiels ouvrages à la parcelle, l'emploi de matériaux perméables (pavés à joints enherbés sur les places de stationnements pour véhicules légers, toitures végétalisées sur les locaux le permettant) sera à envisager, sous réserve de compatibilité avec les usages.

Les solutions de gestion de l'imperméabilisation excédentaire à la parcelle devront privilégier l'infiltration (noues, bassins d'infiltration, tranchées drainantes). Si l'impossibilité d'infiltrer à la parcelle est démontrée par une étude de perméabilité ou si l'infiltration est incompatible avec les usages, il sera permis une rétention avec rejet régulé à 3L/s/ha vers la boîte de branchement.

Le cas échéant, les ouvrages d'infiltration ou de rétention prévoiront une surverse vers la boîte de branchement.

- Electricité :

Coffret de comptage installé sur le lot en limite des parties communes du lotissement et alimenté par des câbles électriques souterrains

NOTA : en cas de nécessité d'une puissance supérieure à celle délivrée par le coffret de comptage sur le lot, alors des travaux complémentaires nécessaires au renforcement du réseau seront réalisés par l'exploitant à la charge du demandeur

- Téléphone :

Citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot et raccordé au génie civil primaire par un fourreau de diamètre 42/45 mm, permettant le câblage ultérieur par un organisme agréé

- Fibre optique :

Un fourreau supplémentaire sera prévu à l'intérieur du lot permettant un raccordement ultérieur à un futur réseau de fibre optique.

Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux-usées et eaux pluviales ne permettent pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

D'une manière générale, les acquéreurs feront leur affaire :

- de l'intégration de l'habillage des coffrets techniques dans l'aménagement de leur lot et lors de la réalisation d'une clôture ;

- du déplacement éventuel des branchements et coffrets dans tous les cas, y compris en altimétrie (ils devront obtenir l'autorisation du lotisseur et s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;

- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.

ANNEXE II – RECOMMANDATIONS VIS-A-VIS DES ESPACES PAYSAGERS

La présence du végétal constitue un enjeu majeur pour la qualité et l'insertion des projets d'urbanisme. Permettant d'assurer la cohérence des lisières privé/public, il compose le paysage de la rue en cadrant ou en ponctuant les perspectives. Vecteur de biodiversité, il participe à la perméabilité biologique des espaces urbanisés, et contribue au confort et à l'agrément des usagers.

- **Les bâches plastiques sont interdites.** Servant à stabiliser les sols et à éviter la repousse des adventices (communément appelées « mauvaises herbes »), elles sont extrêmement polluantes et ne favorisent pas la vie dans les sols.

Préférer les paillages suivants :

- toiles biodégradables (toiles de jute/fibre coco)
- paillages naturels (copeaux de bois)

Il est possible également de choisir des plants à développement assez dense qui viendront rapidement faire de l'ombre au sol et empêcher la pousse des adventices. Ou bien laisser les adventices pousser car souvent elles participent à enrichir les sols (elles ne sont pas là pour rien).

Dans le cas où elles deviendraient vraiment envahissantes, il est préférable de chercher des solutions naturelles pour les faire disparaître (désherbage mécanique, eau bouillante salée, bicarbonate de soude dissolu dans de l'eau, idem avec du vinaigre blanc).

- Pour constituer une **haie écologique**, l'idéal est de laisser la haie libre sans trop d'entretien ni taille, afin que les arbustes puissent réaliser un cycle complet de la floraison à la fructification. Cependant, une taille par an (après la fructification, en hiver) est recommandée pour contenir la haie selon les hauteurs prescrites pour chaque type de clôtures.

Les déchets de taille pourront être broyés (bois raméal fragmenté - BRF) et disposés au pied de la haie sous forme de paillage. Les plantes herbacées peuvent être laissées toute l'année au pied de la haie, surtout en hiver, elles constitueront une source de nourriture pour les granivores en hiver et un milieu protecteur pour quelques oiseaux qui préfèrent vivre au sol.

Il est également possible d'insérer quelques nichoirs dans la haie, en prenant soin de varier les conceptions (nichoir fermé pour les cavernicoles, nichoir semi-ouvert pour les semi-cavernicoles...).

- Afin de favoriser la **biodiversité** au sein des parcelles, il est préférable que les gazons soient traités en **prairie fleurie**, avec **fauche tardive** (ce qui limite également considérablement l'entretien).

• LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDÉES PAR TYPE DE PLANTATION

Les arbres au sein des espaces verts



Carpinus betulus - Charme commun



Fraxinus angustifolia - Frêne à feuilles étroites



Prunus avium - Merisier



Ulmus minor - Orme champêtre

Les arbres à hauteur des voiries et stationnements



Malus 'Evereste'



Ostrya carpinifolia



Pyrus calleryana 'Chanticleer'



Quercus robur 'Fastigiata'



Sorbus aria 'Magnifica'



Zelkova serrata 'Fastigiata'

Les arbustes pour la constitution des haies (plutôt de type champêtre, assez hautes)



Acer campestre - Erable champêtre



Corylus avellana - Noisetier commun



Crataegus monogyna - Aubépine



Euonymus europaeus - Fusain d'Europe



Sambucus nigra - Sureau noir

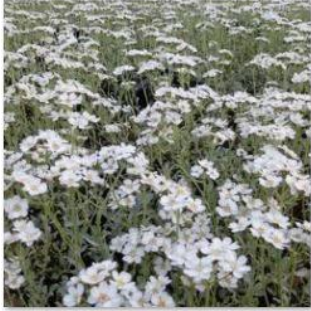


Prunus spinosa - Prunellier



Pyrus pyraster - Poirier sauvage

Les arbustes et vivaces pour la constitution des massifs



Achillea millefolium - Achillée millefeuille



Calluna vulgaris - Callune



Cornus sanguinea - Cornouiller sanguin



Deschampsia cespitosa - Canche cespiteuse



Echium vulgare



Erica cinerea - Bruyère cendrée



Euphorbia amygdaloides



Ulex europaeus - Ajonc d'Europe

Les essences en sols humides (pour les noues éventuelles ou jardins de pluie)



Ajuga reptans - Bugle rampant



Alnus glutinosa - Aulne glutineux



Iris pseudacorus - Iris des Marais



Lythrum salicaria - Salicaire commune



Mentha aquatica - Menthe aquatique



Salix fragilis - Saule rouge