



## Annexe au dossier d'examen au cas par cas :

### Auto-évaluation du projet de modification de droit commun n°1 du PLU



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Groix a été approuvé le 5 décembre 2019.

Par un arrêté en date du **XX/XX/XXXX**, la commune a prescrit le lancement de la modification de droit commun n°1 du PLU. La présente modification du PLU de Groix a pour objectif premier de corriger des erreurs, reprendre des formulations, supprimer des contradictions et clarifier le document. Sur la forme, de nombreuses imprécisions ou contradictions sont corrigées, la structure des articles est reprise, des informations présentes à plusieurs endroits du règlement sont rassemblées... Sur le fond, certaines règles sont modifiées, ajoutées ou supprimées.

Pour chaque modification apportée sur le PLU, **le tableau indique par un code couleur si elle est susceptible d'avoir une incidence sur l'environnement et/ou la santé humaine**. Le cas échéant, ce point du tableau est développé plus loin dans l'auto-évaluation.

Cependant, de nombreuses interventions correspondent à des reformulations ou améliorations d'écriture à la marge, corrections d'erreurs matérielles, annexions de documents, qui seront sans aucune incidence sur l'environnement ou la santé humaine. **Ces éléments ne portent pas de couleur et ne seront pas développés davantage. Le détail de leur contenu reste explicité dans l'additif au rapport de présentation joint, à toutes fins utiles.**

Pour une meilleure compréhension, et plutôt que d'adopter une approche thématique, le présent document détaille ces modifications dans l'ordre du sommaire du règlement écrit, section par section.

La majeure partie des modifications apportées aux documents du PLU à l'occasion de la présente procédure concerne le règlement écrit.

Tableau 1 : Eléments composants la modification de droit commun n°1 du PLU de Groix et incidences potentielles

Code couleur :

|                            |                                       |                                   |                                |
|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Absence totale d'incidence | Incidence potentielle neutre ou nulle | Incidences potentielles positives | Incidence potentielle négative |
|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>TITRE I - Généralités - Chapitre 1 : Préambule</b>                                                                                                                                                                                                                                                   | /       |
| Suppression du paragraphe relatif aux « Hameaux nouveaux à vocation agricole »                                                                                                                                                                                                                          |         |
| <b>TITRE I - Généralités—Chapitre 2 : Lexique</b>                                                                                                                                                                                                                                                       | Page 12 |
| Suppression de plusieurs définitions redondantes ou inutiles (par exemple : bâtiment principal, interventions sur l'existant), reformulation de définitions peu claires (par exemple : éléments de liaison, extension...) et ajout de nouvelles définitions (par exemple : abri de jardin, acrotère...) |         |
| <b>TITRE II - Dispositions générales - Chapitre 1 : Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols</b>                                                                                                                                      | Page 14 |
| Mise à jour des informations relatives à la législation et réglementation                                                                                                                                                                                                                               |         |
| Mise à jour des règles d'extensions limitée (date de référence notamment) et du Coefficient d'Emprise au Sol en Espaces Proches du Rivage                                                                                                                                                               |         |
| <b>TITRE II Chapitre 2 : Dispositions applicables à certains travaux, dérogations</b>                                                                                                                                                                                                                   | /       |
| Clarification des règles (modification sur la forme uniquement)                                                                                                                                                                                                                                         |         |
| <b>TITRE II - Chapitre 3 : Dispositions d'aménagement applicables à l'ensemble des zones - 1. Documents supra communaux</b>                                                                                                                                                                             | Page 16 |
| Intégration de règles de protection des rez-de-chaussée commerciaux dans les centralités commerciales                                                                                                                                                                                                   |         |
| Intégration de règles relatives à la régulation des résidences secondaires et des meublés de tourisme                                                                                                                                                                                                   |         |
| Intégration des dispositions relatives au nouveau PLH de Lorient Agglomération + renforcement de la règle sur la création de logements locatifs sociaux                                                                                                                                                 |         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>TITRE II - Chapitre 3 - 2. Caractéristiques architecturales des constructions</b>                                                                                                                                                                                          | Page 20 |
| Réorganisation du paragraphe des généralités sur l'aspect des constructions                                                                                                                                                                                                   |         |
| Introduction de dispositions spécifiques aux abris de jardin ( <i>nombre, surface, hauteur, aspect...</i> )                                                                                                                                                                   |         |
| Nouvelle définition de la notion d'implantation                                                                                                                                                                                                                               |         |
| Reprise des règles relative aux hauteurs et gabarits ( <i>reformulations qui peuvent entraîner des variations de hauteur à la marge mais pas des gabarits</i> )                                                                                                               |         |
| Simplification de la formulation des règles architecturales ( <i>quelques impacts sur la forme, sans changer l'esprit fort de protection et mise en valeur du bâti groisillon</i> ) ( <i>volumes principaux et secondaires, aspect des façades, toitures, percements...</i> ) |         |
| Renforcement de règles relatives aux caractéristiques architecturales et aspect des extensions et interventions                                                                                                                                                               |         |
| <b>TITRE II - Chapitre 3 - 3. Prise en compte de la transition énergétique</b>                                                                                                                                                                                                | Page 22 |
| Interdiction des ITE sur les constructions en pierres sèches                                                                                                                                                                                                                  |         |
| Transposition des règles de la loi APER relatives aux parcs de stationnements                                                                                                                                                                                                 |         |
| <b>TITRE II - Chapitre 3 - 4. Qualité paysagère</b>                                                                                                                                                                                                                           | Page 23 |
| Intégration du coefficient de pleine terre pour toutes les zones U                                                                                                                                                                                                            |         |
| Refonte des règles de clôtures ( <i>clôtures non obligatoires, protection des murs en pierres sèches, interdiction des ganivelles...</i> )                                                                                                                                    |         |
| Intégration de règles relatives à la gestion intégrée des eaux pluviales ( <i>pour tout projet dès 30m<sup>2</sup> d'imperméabilisation</i> )                                                                                                                                 |         |

|                                                                                                                                                                                                              |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>TITRE II - Chapitre 3 - 5. Réseaux, équipements et rejets</b>                                                                                                                                             | /       |
| Réorganisation de la forme des paragraphes suivants (sans impact sur le fond) : Electricité, eau potable, eaux usées, rejets non-domestiques, aménagements spécifiques, déchets                              |         |
| <b>TITRE II - Chapitre 3 - 6. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement pour véhicules et vélos</b>                                                                                     | /       |
| Mise à jour des destinations utilisées pour règlementer le stationnement, sans impact sur le fond des règles                                                                                                 |         |
| <b>TITRE II—Chapitre 4—1. Marges de recul à la RD et aux cours d'eau</b>                                                                                                                                     | /       |
| Reformulation sans impact sur le fond                                                                                                                                                                        |         |
| <b>Titre II—Chapitre 4—2. Emplacements réservés</b>                                                                                                                                                          | /       |
| Reformulation des règles relatives aux emplacements réservés, sans impact sur le fond                                                                                                                        |         |
| <b>Titre II—Chapitre 4—3. Protection du patrimoine</b>                                                                                                                                                       | /       |
| Reformulation des règles relatives aux espaces boisés classés et éléments de paysage protégés, sans impact sur le fond                                                                                       |         |
| <b>Titre II—Chapitre 4—4. Plans d'eau et protection des cours d'eau et zones humides</b>                                                                                                                     | Page 30 |
| Agrandissement de la marge de recul aux cours d'eau (35m en A et N, 10m en U et AU)                                                                                                                          |         |
| Réorganisation du paragraphe relatif aux autres protections et informations réglementaires sans impact sur le fond ( <i>sites classés et inscrits, zones Natura 2000, ZNIEFF, monuments historiques...</i> ) |         |
| <b>Titre II—Chapitre 4—5. Prise en compte des risques naturels</b>                                                                                                                                           | /       |
| Intégration de la carte de préfiguration du recul du trait de côte                                                                                                                                           |         |
| <b>Titre II—Chapitre 4—6. Destinations et sous destinations prévues par le code de l'urbanisme</b>                                                                                                           | /       |
| Mise à jour des destinations et sous destinations du code de l'urbanisme,                                                                                                                                    |         |

| Titre III—Dispositions applicables aux zones urbaines—Ua                                                                                                                                                | Page 31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Ua1 Destinations</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                                        |         |
| <b>Ua3 Implantations</b> : Simplification des modes de calcul pour les règles d'implantation, suppression des règles d'implantation pour les extensions                                                 |         |
| <b>Ua4 Hauteurs et gabarits</b> : Reformulations et augmentation de 50cm de la hauteur maximale des annexes                                                                                             |         |
| <b>Ua5 Qualité architecturale des constructions</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                            |         |
| <b>Ua6 Energie et changement climatique</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                    |         |
| <b>Ua7 Emprise au sol</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                                      |         |
| <b>Ua8 Imperméabilisation des sols</b> : Renvoi aux dispositions générales ( <i>dont introduction du coefficient de pleine terre</i> )                                                                  |         |
| <b>Ua11 Stationnements</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                                     |         |
| <b>Ua12 Desserte voirie</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                                    |         |
| <b>Ua13 Desserte réseaux publics</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                           |         |
| Titre III—Dispositions applicables aux zones urbaines—Ub                                                                                                                                                | Page 31 |
| <b>Ub1 Destinations</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                                        |         |
| <b>Ub3 Implantations</b> : Simplification des modes de calcul pour les règles d'implantation, suppression des règles d'implantation pour les extensions, retrait supplémentaire autorisé sous condition |         |
| <b>Ub4 Hauteurs et gabarits</b> : Reformulations et augmentation de 50cm de la hauteur maximale des annexes                                                                                             |         |
| <b>Ub5 Qualité architecturale des constructions</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                            |         |
| <b>Ub6 Energie et changement climatique</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                    |         |
| <b>Ub7 Emprise au sol</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                                      |         |
| <b>Ub8 Imperméabilisation des sols</b> : Renvoi aux dispositions générales ( <i>dont introduction du coefficient de</i>                                                                                 |         |
| <b>Ub11 Stationnements</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                                     |         |
| <b>Ub12 Desserte voirie</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                                    |         |
| <b>Ub13 Desserte réseaux publics</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                           |         |

|                                                                                                                                                                                            |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Titre III—Dispositions applicables aux zones urbaines—Uk</b>                                                                                                                            | Page 31 |
| <b>Uk1 Destinations</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                           |         |
| <b>Uk3 Implantations</b> : Simplification des modes de calcul pour les règles d'implantation, suppression des règles d'implantation pour les extensions                                    |         |
| <b>Uk4 Hauteurs et gabarits</b> : Reformulations, réduction du gabarit et de la hauteur max. autorisés dans les ha-meaux historiques                                                       |         |
| <b>Uk5 Qualité architecturale des constructions</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                               |         |
| <b>Uk6 Energie et changement climatique</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                       |         |
| <b>Uk7 Emprise au sol</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                         |         |
| <b>Uk8 Imperméabilisation des sols</b> : Renvoi aux dispositions générales ( <i>dont introduction du coefficient de pleine terre</i> )                                                     |         |
| <b>Uk11 Stationnements</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                        |         |
| <b>Uk12 Desserte voirie</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                       |         |
| <b>Uk13 Desserte réseaux publics</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                              |         |
| <b>Titre III—Dispositions applicables aux zones urbaines—Ue</b>                                                                                                                            | Page 31 |
| <b>Ue1 Destinations</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                           |         |
| <b>Ue3 Implantations</b> : Simplification des modes de calcul pour les règles d'implantation, ajout de règles relatives à la préservation de l'ensoleillement des constructions existantes |         |
| <b>Ue5 Qualité architecturale des constructions</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                               |         |
| <b>Ue8 Imperméabilisation des sols</b> : Renvoi aux dispositions générales ( <i>dont introduction du coefficient de pleine terre</i> )                                                     |         |
| <b>Ue10 Espaces libres</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                        |         |
| <b>Ue11 Stationnements</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                        |         |
| <b>Ue12 Desserte voirie</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                                       |         |
| <b>Ue13 Desserte réseaux publics</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                                              |         |

|                                                                                                                                           |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Titre III—Dispositions applicables aux zones urbaines—Ui</b>                                                                           | Page 31 |
| <b>Ui1 Destinations</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                          |         |
| <b>Ui3 Implantations</b> : Modification des règles d'implantation avec pour objectif de limité les nuisances engendrées par les activités |         |
| <b>Ui4 Hauteurs et gabarits</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                  |         |
| <b>Ui5 Qualité architecturale des constructions</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                              |         |
| <b>Ui6 Energie et changement climatique</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                      |         |
| <b>Ui7 Emprise au sol</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                        |         |
| <b>Ui8 Imperméabilisation des sols</b> : Renvoi aux dispositions générales ( <i>dont introduction du coefficient de pleine terre</i> )    |         |
| <b>Ui9 Clôtures</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                              |         |
| <b>Ui10 Espaces libres</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                       |         |
| <b>Ui11 Stationnements</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                       |         |
| <b>Ui12 Desserte voirie</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                      |         |
| <b>Ui13 Desserte réseaux publics</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                             |         |
| <b>Titre III—Dispositions applicables aux zones urbaines—Un</b>                                                                           | Page 31 |
| <b>Un1 Destinations</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                          |         |
| <b>Un2 Usages, occupations, affectations des sols</b> : Mise à jour de la date de référence pour les extensions mesurées                  |         |
| <b>Un4 Hauteurs et gabarits</b> : Reformulations, réduction du gabarit et de la hauteur max. autorisés dans les ha-meaux historiques      |         |
| <b>Un5 Qualité architecturale des constructions</b> : Reformulations sans impact sur le fond ( <i>renvoi aux Dispositions Générales</i> ) |         |
| <b>Un8 Imperméabilisation des sols</b> : Renvoi aux dispositions générales                                                                |         |
| <b>Un9 Clôtures</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                              |         |
| <b>Un11 Stationnements</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                       |         |
| <b>Un12 Desserte voirie</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                      |         |
| <b>Un13 Desserte réseaux publics</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                             |         |

|                                                                                                                                         |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Titre IV—Dispositions applicables aux zones à urbaniser—AU</b>                                                                       | Page 31 |
| <b>1AU1 Destinations</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                       |         |
| <b>1AU4 Hauteurs et gabarits</b> : Reformulations, augmentation de 50cm de la hauteur maximale des annexes                              |         |
| <b>1AU5 Qualité architecturale des constructions</b> : Reformulations s                                                                 |         |
| <b>1AU7 Emprise au sol</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                     |         |
| <b>1AU8 Imperméabilisation des sols</b> : Renvoi aux dispositions générales ( <i>dont introduction du coefficient de pleine terre</i> ) |         |
| <b>1AU12 Desserte voirie</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                   |         |
| <b>1AU13 Desserte réseaux publics</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                          |         |
| <b>Titre V—Dispositions applicables aux zones agricoles — A</b>                                                                         | Page 31 |
| <b>A1 Destinations</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                         |         |
| <b>A2 Usages, occupations, affectations des sols</b> : Mise à jour de la date de référence pour les extensions mesurées                 |         |
| <b>A3 Implantations</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                        |         |
| <b>A4 Hauteurs et gabarits</b> : Interdiction des extensions par surélévation                                                           |         |
| <b>A5 Qualité architecturale des constructions</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                             |         |
| <b>A8 Imperméabilisation des sols</b> : Renvoi aux dispositions générales                                                               |         |
| <b>A9 Clôtures</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                             |         |
| <b>A13 Desserte réseaux publics</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                            |         |
| <b>Titre V—Dispositions applicables aux zones naturelles — N</b>                                                                        | Page 31 |
| <b>N1 Destinations</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                         |         |
| <b>N2 Usages, occupations, affectations des sols</b> : Mise à jour de la date de référence pour les extensions mesurées                 |         |
| <b>N3 Implantations</b> : Allègement des règles d'implantation                                                                          |         |
| <b>N4 Hauteurs et gabarits</b> : Interdiction des extensions par surélévation                                                           |         |

|                                                                                                                                                               |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>N5 Qualité architecturale des constructions</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                   |         |
| <b>N8 Imperméabilisation des sols</b> : Renvoi aux dispositions générales                                                                                     |         |
| <b>N9 Clôtures</b> : Introduction d'une disposition visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels                                                    |         |
| <b>N12 Desserte voirie</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                           |         |
| <b>N13 Desserte réseaux publics</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                  |         |
| <b>Titre V—Dispositions applicables aux zones naturelles — NI</b>                                                                                             | Page 31 |
| <b>NI1 Destinations</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                              |         |
| <b>NI2 Usages, occupations, affectations des sols</b> : Mise à jour de la date de référence pour les extensions mesurées + correction d'une erreur matérielle |         |
| <b>NI4 Hauteurs et gabarits</b> : Interdiction des extensions par surélévation                                                                                |         |
| <b>N15 Qualité architecturale des constructions</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                  |         |
| <b>N17 Emprise au sol</b> : Renvoi aux dispositions générales sans impact sur le fond                                                                         |         |
| <b>N18 Imperméabilisation</b> : Renvoi aux dispositions générales sans impact sur le fond                                                                     |         |
| <b>N19 Clôtures</b> : Renvoi aux dispositions générales sans impact sur le fond                                                                               |         |
| <b>N12 Desserte voirie</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                           |         |
| <b>N13 Desserte réseaux publics</b> : Reformulations sans impact sur le fond                                                                                  |         |
| <b>Ajustements réglementaires du règlement graphique</b>                                                                                                      | Page 36 |
| Intégration d'un emplacement réservé destiné à créer une poche de stationnement                                                                               |         |
| Correction d'une erreur matérielle dans le tracé d'Espaces Boisés Classés                                                                                     |         |
| Correction d'une erreur matérielle dans le tracé de zonage à Locmaria (passage de Ab à Ua)                                                                    |         |
| Intégration des linéaires commerciaux au règlement graphique                                                                                                  |         |
| Changement de zonage de l'ancienne colonie de Kervédan (passe de Nls2 à Nds)                                                                                  |         |
| Intégration des marges de recul aux cours d'eau                                                                                                               |         |

|                                                                                                                                       |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Changement de zonage d'une parcelle à Kermunion (passage d'une programmation mixte à une programmation activité économique)           |          |
| <b>Modifications apportées aux OAP</b>                                                                                                | Page 166 |
| Evolution de la programmation de chaque OAP pour la partie « phasage »                                                                |          |
| Changement de l'OAP Le Gripp- Kermunion (passage d'une programmation mixte à une programmation activité économique pour une parcelle) |          |

Tableau 2 : Incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine

| INCIDENCES POTENTIELLES              |                                  |                        |
|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des | Milieus naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                     | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

# Ajustements réglementaires du RE

Les mentions supprimées dans le règlement apparaissent en **rouge**, les mentions ajoutées en **bleu**.

## A - TITRE I - Généralités

### 2. Chapitre 2 - Lexique

**Proposition de modification :** Compléter le lexique du règlement écrit de plusieurs définitions (abri de jardin, acrotère et sommet). Clarifier, raccourcir, préciser certaines définitions (Alignement, Annexe, Appentis, Clôture, Construction, Construction principale, Elément de liaison, Emprise au sol, Extension, Extension mesurée, Façade, Intervention sur l'existant, ITE, Limite séparative, Marge de recul, Opération d'aménagement d'ensemble, Pignon...). Suppression d'autres définitions (bâtiment principal, construction nouvelle...). Ajout de schémas.

Ici, seules les modifications de définitions pouvant impacter les dispositions du règlement sur le fond sont traitées.

Extrait du RE  
après MDC1

**EMPRISE AU SOL :** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. (article R420-1 du code de l'urbanisme). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. **Piscines, rampes d'accès aux parkings et terrasses surélevées constituent une création d'emprise au sol supplémentaire.**

**EXTENSION :** toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol (cf. schéma ci-dessous). Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre.

Agrandissement d'une construction existante, soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol. L'extension doit présenter des dimensions inférieures à la construction à laquelle elle s'intègre, et un lien physique et fonctionnel avec celle-ci. Le règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. *Voir aussi extension mesurée.*

Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant **à la date de référence de promulgation de la loi littoral (1986) ou, si elle est ultérieure, la date de construction du bâtiment. d'approbation du premier PLU (2006).**

Dans le présent règlement, une extension est une annexe, cf. définition « annexe ».

**MARGE DE REcul (aux voies, aux cours d'eau...) :** recul par rapport à la voie ou au cours d'eau avec interdiction de construire dans l'espace concerné, qui reste cependant propriété privée.

**Incidences  
potentielles**

La précision de la définition d'emprise au sol permet de prendre en compte les piscines, rampes d'accès aux parkings et les terrasses surélevées dans le calcul de l'emprise au sol et ainsi potentiellement de limiter des projets qui auraient un impact trop important sur l'imperméabilisation des sols.

L'intégration d'une nouvelle date de référence plus ancienne pour les possibilités d'extensions des habitations existantes (désormais date d'approbation de la loi littorale ou, si elle est ultérieure, date de la construction), permet également de limiter l'imperméabilisation et le grignotage des espaces naturels et agricoles littoraux;

Enfin, la réécriture de la définition de marge de recul permet d'intégrer la protection des cours d'eau en plus de celle des abords de voirie.

>> Ces modifications ont un impact positif sur la consommation d'espace mais également un impact positif sur les milieux naturels et la biodiversité via les marges de recul aux cours d'eau.

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieux naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

## B - TITRE II - Dispositions générales applicables à toutes les zones

### Chapitre 1. Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

**Proposition de modification :** Dans ce volet, la majorité des modifications consistent à compléter différentes dispositions liées à l'application de la loi littorale, qui n'impactent pas les règles applicables à Groix, puisque la loi Littoral s'applique toujours quelles que soient les dispositions retranscrites dans le PLU. Les coefficients d'emprise au sol sont également modifiés par la même occasion pour limiter l'emprise au sol des constructions dans certains zonages.

Extrait du RE  
après MDC1

#### 4.2 - La règle de l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (EPR) (Article L121-13)

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les espaces proches du rivage sont identifiés au règlement graphique du PLU grâce à des sous-secteurs indicés « r » (exemple : Ubr) lorsque les secteurs concernés sont constructibles.

Dans ces espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est limitée et doit être appréciée au regard de l'implantation, l'importance et la densité envisagées et de la topographie des lieux ou motivée par l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Pour être qualifiées de « limitées », les extensions de l'urbanisation, doivent :

- respecter les proportions bâties par rapport à l'urbanisation sur laquelle elles se greffent ;
- être **limitées évitées** sur des secteurs jouxtant, dans la zone la plus proche du rivage, un secteur entièrement naturel ou agricole ; **dans ces situations, pour être admises, les extensions doivent demeurer extrêmement limitées ;**
- s'insérer dans le quartier environnant. **Une opération plus importante peut être admise si le quartier environnant présente un caractère urbain et dense prononcé, si l'opération s'agit de restructurer, dans une ville existante, un quartier issu d'un mitage lui-même entouré de quartiers urbains plus denses et mieux organisés.**

La notion d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage peut être examinée à l'échelle du SCoT. **Ainsi, des opérations peuvent être qualifiées d'extensions limitées de l'urbanisation au regard de leur situation au cœur d'ensembles urbains importants.**

Extrait du RE  
après MDC1

### **Coefficients d'Emprise au Sol (CES) en Espaces Proches du Rivage :**

Dans les zonages indicés *r* au règlement graphique, l'emprise des constructions ne doit pas dépasser un certain pourcentage de la superficie des terrains :

| Zonage      | Coefficient d'Emprise au Sol                      |
|-------------|---------------------------------------------------|
| Uar         | 80%                                               |
| Ubr         | 50% pour les parcelles > 500m <sup>2</sup><br>40% |
| 1AUr        | 50% 40%                                           |
| Ukr         | 50% 40%                                           |
| Uir et Uisr | 75%                                               |

Une attention particulière sera portée à l'intégration des nouvelles constructions en secteurs EPR du règlement graphique, avec une analyse au cas par cas pour prendre en compte la configuration des lieux et la notion d'extension limitée du projet.

### **Incidences potentielles**

Dans les espaces proches du rivage, la modification prévoit de réduire les coefficients d'emprise au sol autorisés au sein de plusieurs zonages (Ubr, 1AUr et Ukr). Cette modification permet donc de renforcer la protection des espaces proches du rivage en limitant l'emprise des nouvelles constructions ou en limitant les potentielles extensions des constructions existantes.

>> Cette modification a donc un impact potentiellement positif sur la consommation d'espace et les paysages littoraux.

| INCIDENCES POTENTIELLES              |                                  |                        |
|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des | Milieux naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                     | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

## Chapitre 3. Dispositions d'aménagement applicables à l'ensemble des zones

### 1 Documents supra-communaux (dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation)

#### 1.2. Dispositions relatives à la régulation des résidences secondaires et des meublés de tourisme

**Proposition de modification :** La Loi Le Meur du 19 novembre 2024 introduit pour certaines communes la possibilité de délimiter des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logement sont à usage exclusif de résidence principale, ainsi que tous les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation.

La commune de Groix peut intégrer ces dispositions car, en adéquation avec les critères d'éligibilité à ce dispositif énoncés dans l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme, les résidences secondaires représentent plus de 20% du nombre total d'immeubles à usage d'habitation dans la commune (54.3% en 2020 contre 48.1% en 2010 selon l'INSEE).

Groix a été classée comme « zone tendue et touristique » par le décret n°2023-822 du 25 août 2023. La commune souhaite favoriser l'accès au logement des résidents permanents et limiter la pression exercée par le développement des meublés de tourisme sur le marché immobilier groisillon. De récents articles dans la presse locale témoignent des difficultés rencontrées par les personnes vivant et/ou travaillant sur l'île pour se loger (par exemple : Le Télégramme, 17 juin 2025 « « J'ai arrêté d'y croire » : quand se loger à Groix devient un parcours du combattant », Ouest France, 14 mars 2024 « « On ne peut pas payer des loyers à 900 € » : la précarité et la galère des insulaires à Groix »).

L'axe 1 du PADD Maîtriser l'urbanisation du territoire et renforcer les centralités énonce l'objectif suivant « Dynamiser la commune par un développement démographique mesuré » et détaille « la commune a la volonté d'accueillir une population nouvelle en offrant des conditions favorables à une meilleure mixité sociale » puis « la commune de Groix doit adapter sa politique de logement à l'évolution démographique et aux modes de vie de ses habitants. Elle souhaite assurer un véritable parcours résidentiel sur son territoire. Les actions qui en découlent sont les suivantes : [...] équilibrer l'habitat résidentiel principal et secondaire sur l'île ».

Enfin, le taux de vacance des logements à Groix étant très bas (1.5% en 2021 selon l'INSEE), il ne peut constituer un levier suffisant pour créer et conserver des logements pour les résidents groisillons permanents.

La commune souhaite ainsi mettre en place ce dispositif dans les zones Ua, ainsi que dans l'ensemble des secteurs couverts par une OAP.

Extrait du RE  
après MDC1

« Servitude de résidence principale » : En zones Ua, et dans l'ensemble des secteurs couverts par une OAP, toutes les constructions nouvelles de logement sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. *Il en va de même pour tous les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation.*

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat consti-

**Extrait du RE après MDC1** tutif de droits réels portant sur les constructions soumises à l'obligation prévue au présent article, porte la mention expresse de cette servitude.

De plus, les logements concernés ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

#### Incidences potentielles

La commune, en intégrant de nouvelles dispositions issues de la loi Le Meur, souhaite limiter la pression exercée par les meublés de tourisme et les résidences secondaires sur son parc de logements et favoriser l'installation de résidents permanents. Cette mesure favorise l'optimisation du parc de logements existant et limite la pression foncière liée à la spéculation immobilière, notamment sur ce territoire soumis à une forte tension entre habitat permanent et résidences secondaires. En freinant le développement de logements inoccupés une grande partie de l'année, elle permet une meilleure maîtrise de l'étalement urbain.

>> Cette modification a des incidences potentiellement positives sur l'environnement en optimisant le foncier destiné à accueillir de nouveaux résidents.

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieux naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

### 1.3. Dispositions relatives au Programme Local de l'Habitat (PLH)

**Proposition et justification des modifications :** Le Programme Local de l'Habitat 2024-2029 de Lorient Agglomération a été approuvé à l'été 2024. Il appartient dès lors aux communes de transposer dans leurs documents d'urbanisme ses prescriptions. La présente modification permet à Groix d'intégrer l'ensemble des nouvelles règles de ce PLH, ce qui modifie les règles applicables sur le fond.

Extrait du RE  
après MDC1

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 7 février 2017, s'articule autour de trois orientations, à l'intérieur desquelles figurent les objectifs suivants

**objectif 7 : Favoriser les formes urbaines économes en foncier en adaptant les objectifs de densité aux spécificités locale.**

Le PLU de Groix doit intégrer une densité de 60 logements à l'hectare en centralité.

**OBJECTIF 13 : Poursuivre un développement équilibré de l'offre locative sociale, en ajustant les règles aux réalités communales et opérationnelles.**

Sur la durée du PLH (2017/2022) la commune devra produire 9 logements sociaux soit 1.5 logements par an.

La répartition spatiale des objectifs de production de logements locatifs sociaux est modulable :

Pour les communes ayant moins de 15 Logements Locatifs Sociaux à construire sur la durée du PLH, comme c'est le cas à Groix, aucun seuil de logements par opération n'est fixé. Cependant, la commune s'engage à atteindre les objectifs sur la durée du PLH en prévoyant leurs emplacements. Une évaluation annuelle sera réalisée.

En Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) et dans le cadre d'opérations d'aménagement, c'est le schéma global d'aménagement ou le règlement qui prévalent (après validation par Lorient Agglomération).

Lors de la réalisation de plusieurs opérations concomitantes et liées dont le foncier est maîtrisé et/ou les permis déposés en même temps (après validation par Lorient Agglomération).

Si le PLU de la commune prévoit la localisation des LLS pour mieux équilibrer leur répartition au sein de la commune et des quartiers ou pour favoriser leur implantation à proximité des services, commerces, axes structurants de transports collectifs, équipements ...

(cf. chapitre suivant 1. APPLICATION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT)

#### Densités

La fiche-action n°9 du PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération *Une diversité d'habitats qui conjugue sobriété et cadre de vie* rappelle les objectifs minimums de densité pour chaque commune, issus du SCoT. Ainsi, à Groix, toute opération de construction de plus de 10 logements doit respecter une densité minimum :

- En cœur de centralité (zone Ua) : 60 à 65 logements /hectare ;
- Au sein des autres secteurs U : une densité supérieure de 30% par rapport à la densité du tissu bâti environnant ;
- En extension urbaine et/ou zone 1AU : 30 à 35 logements /hectare.

Un projet dont la densité est très supérieure à ces seuils et qui ne permet pas d'assurer une bonne insertion dans son environnement immédiat ou de proposer un cadre de vie en accord avec l'identité de la commune pourra être refusé.

**Extrait du RE après MDC1** **Logement social et abordable**

Les fiches-action n°11 et 15 du PLH de Lorient Agglomération *Une offre équilibrée de logements locatifs sociaux sur le territoire* et *Développement d'une offre de logements abordables à l'accession*, fixent pour la commune de Groix les obligations suivantes en matière de diversification de l'offre de logement :

- au moins 30% de logements locatifs sociaux dans toute opération créant plus de 10 logements et/ou hébergements .
- au moins 25% de logements en accession abordable dans toute opération créant plus de 20 logements, dont une part minimale de 60% de ces produits en accession sociale.

La commune de Groix souhaite aller plus loin pour accélérer la production de logements locatifs sociaux sur l'île. Ainsi, pour toute opération créant entre 4 et 10 logements, 1 logement sur 4 doit être un logement locatif social.

Le PLH 2024-2029 précise que « sont retenus comme produits d'accession abordable :

- le Bail Réel Solidaire BRS (qui est aussi un produit d'accession sociale)
- l'accession à prix maîtrisé ;
- les terrains à bâtir avec prix de vente plafonné. »

Se référer au PLH et aux délibérations prises en application du PLH pour les prix, plafonds, et typologies d'accession sociale par commune.

**Modalités particulières :**

Les obligations de production de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable ne s'appliquent pas dans les zones où la création de logements est interdite.

Les obligations de production de logement en accession abordable ne s'appliquent pas aux opérations créant exclusivement du logement social.

Le déport de la production de logements locatifs sociaux n'est pas autorisé.

**Incidences potentielles**

Les densités prescrites par le PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération restent les mêmes que celles prescrites dans l'ancien PLH, elles n'ont donc pas d'incidences nouvelles.

Néanmoins, concernant la production de logements sociaux, la commune a souhaité aller plus loin en indiquant que pour tout projet de plus de 4 logements, 1 logement sur 4 devra être un logement locatif social. Au-delà de l'objectif affirmé de favoriser une production plus dynamique de logements sociaux sur le territoire communal, cette disposition vise également à encadrer la densification. En effet, l'exigence de mixité sociale peut, dans certains cas, limiter la rentabilité économique de projets de divisions trop denses, contribuant ainsi à contenir la surdensification dans certains secteurs.

>> Cette modification a donc des incidences potentiellement positives sur la consommation d'espace en optimisant l'occupation des logements au sein des prochains projets.

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieus naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

## 2. Caractéristiques architecturales des constructions

### 2.4 Hauteurs et gabarits des constructions

**Proposition de modification :** Dans la poursuite de l'objectif de simplification du règlement écrit du PLU, la présente procédure propose de supprimer des notions (par exemple : la hauteur maximale est mesurée par rapport au sol naturel uniquement, et non au fil de l'eau comme dans le PLU opposable).

Au total, plusieurs règles sont modifiées dans leur forme, ce qui peut entraîner de légères variations de hauteurs autorisées sur le fond, sans qu'il ne soit envisagé d'augmenter ou de réduire les gabarits autorisés

Extrait du RE  
après MDC1

#### **Gabarits**

L'appréhension des hauteurs se fait prioritairement en termes de gabarits, et par conséquent en nombre de niveaux, car elle permet des décrochages de faîtage ou encore des adaptations au terrain naturel **moyen** qui génèrent des variations de hauteur tolérables pourvu que le nombre de niveaux autorisé soit respecté.

Les gabarits sont appréciés :

- \* par rapport au niveau de la chaussée pour les constructions implantées en premier rang ;
- \* par rapport au niveau du terrain naturel **moyen** avant travaux sous l'emprise du bâtiment pour les constructions implantées en second rang ou plus.

La hauteur approximative d'un niveau est d'environ 3 mètres. Le nombre de niveaux autorisé est précisé aux articles 4 de chaque zone.

#### **Hauteurs**

En complément de la notion de gabarit et de niveau, une hauteur maximale métrique de construction est précisée aux articles 4 de chaque zone.

Cette hauteur maximale est mesurée :

- \* **par rapport au fil d'eau de la chaussée pour les constructions implantées en premier rang ;**
- \* **par rapport au niveau du terrain naturel **moyen** avant travaux sous l'emprise du bâtiment **pour les constructions implantées en second rang ou plus.****

Toutefois, dans le cas des plans d'aménagement d'ensemble, d'autres points singuliers de nivellement peuvent servir de référence.

**Quand le terrain naturel est supérieur d'au moins 1 mètre au fil de l'eau, un décaissement peut être exigé.**

#### **Cas particuliers :**

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction est fixée à 3 m au sommet, **sauf pour les annexes détachées en monopente, dont la hauteur maximale autorisée est 3.5 m et les éléments de liaison\* (élément clos et couvert, entre 2 volumes existants et séparés ou entre un volume principal existant et un volume secondaire séparé projeté présenté en même temps que l'élément de liaison concerné, et de surface au sol inférieure à 15m²) n'excéderont pas la hauteur à l'acrotère\* du plus bas des volumes qu'ils relient, dont la hauteur à l'acrotère ne doit pas excéder la hauteur du plus bas volume qu'ils relient.**

Les hauteurs des constructions sont fixées selon le seuil absolu des gabarits précisés dans les articles 4 de chacune des zones comme suit :

2 niveaux (R+Combles) = 7 m.

3 niveaux (R+1+Combles) = 11 m.

4 niveaux (R+2+Combles) = 14 m.

**Incidences potentielles** >> La modification de la réglementation pour calculer les hauteurs peut faire évoluer à la marge les hauteurs maximums autorisées mais n'a pas d'incidence particulière.

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieus naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

### 3. Prise en compte de la transition énergétique

Cette partie du règlement écrit fait l'objet d'une réorganisation des paragraphes entre eux. Les phrases supprimées apparaissent ci-dessous en rouge. Une phrase est ajoutée pour protéger les constructions en pierres sèches en y interdisant les ITE. Des mentions relatives à la transposition de la loi APER dans le PLU sont ajoutées, ainsi qu'une annexe au règlement.



#### Extrait du RE après MDC1

Le logo suivant matérialisera dans le présent règlement la thématique énergétique dans les articles 3, 6, 13 et 14 de chaque zone. (...) En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs tels que protection solaire (casquette, auvent) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas compatibles dans les marges de recul définies dans les articles 3 de l'ensemble des zones.

Les ITE ne sont pas autorisées sur les murs en pierres sèches.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique et être intégrés architecturalement. De préférence, ne pas les intégrer sur la façade rue. Ils sont interdits en façade rue, sauf impératif technique dûment justifié et s'ils sont dotés d'un cache.

La loi APER du 10 mars 2023 introduit des obligations réglementaires en matière de dispositifs d'ombrage de production d'énergie renouvelable pour les parcs de stationnement. Un tableau annexé au présent règlement récapitule ces obligations.

#### Incidences potentielles

L'interdiction des isolations thermiques par l'extérieur (ITE) sur les murs en pierre vise à préserver l'authenticité architecturale et le patrimoine bâti de l'île de Groix, qui constitue un élément fort de son identité paysagère.

Toutefois, cette interdiction restreint les solutions d'amélioration de la performance énergétique pour ce type d'habitat, en limitant les possibilités d'isolation à des techniques par l'intérieur.

>> Cette modification a donc des incidences positives sur la conservation du patrimoine mais réduit néanmoins les possibilités d'isolation thermique.

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieus naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

## 4. Qualité paysagère

Cette partie du règlement traite aujourd'hui des espaces libres et des clôtures. Il est proposé de modifier en profondeur les règles appliquées à ces dernières (suppression du paragraphe existant et remplacement), ainsi que d'ajouter un paragraphe nouveau sur la gestion des eaux pluviales.

### 4.1 Les espaces libres

**Proposition de modification :** La commune de Groix souhaite limiter l'imperméabilisation des parcelles afin notamment de favoriser la biodiversité et la gestion des eaux de pluie. Pour ce faire, la présente modification propose d'introduire un coefficient de pleine terre aux zones U de la commune. Ce dernier a vocation à s'appliquer à l'ensemble des projets de construction, d'extension... Il est complémentaire du coefficient d'imperméabilisation présenté en 4.3.

Par ailleurs, la phrase suivante est supprimée du paragraphe existant :

Extrait du RE  
après MDC1

Il est souhaité la création d'espaces libres répondant aux critères précédents. Cependant en cas de proximité avec des espaces naturels, la réalisation d'espaces libres n'est pas exigée dans la mesure où le nouveau quartier est relié à ces espaces naturels par une liaison douce.

(...)

#### 4.1.1. Préservation et renforcement de la trame verte existante

Les éléments de bocage existants sur les sites de projet doivent être maintenus.

Sauf en secteurs AU, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les mouvements de terres doivent être limités au minimum nécessaire à la réalisation de la construction principale.

Les projets doivent concourir à un renforcement de la nature en milieu urbanisé et des continuités écologiques, notamment par l'utilisation d'essences locales. Alternativement, l'utilisation d'essences adaptées au climat futur peut être autorisée si elle est justifiée dans la notice explicative.

#### 4.1.2 Le Coefficient de Pleine Terre (CPT)

Tout nouveau projet doit concourir au maintien d'espaces plantés ou pouvant recevoir des plantations sur le territoire, et permettant l'infiltration des eaux pluviales directement dans les sols.

Pour cela, tout projet en zone U, doit respecter un Coefficient de pleine terre. Son calcul prend en compte les surfaces de pleine terre, c'est-à-dire au revêtement perméable, avec un sous-sol libre de toute installation (hors réseaux) et qui est planté de plusieurs strates de végétaux (pas de pelouse rase sur l'intégralité de la surface). Les surfaces de talus, d'arbres et de noues sont comptabilisées.

Le coefficient de pleine terre se calcule comme suit : surface de pleine terre / surface totale du projet.

Les coefficients à atteindre par zone sont reportés dans le tableau ci-après. 70% des espaces de pleine-terre doivent être réalisées d'un seul tenant sur la parcelle.

**Dans le cas d'une division de parcelle, l'ensemble des lots créés et le reliquat du lot preexistant devront respecter le coefficient de pleine terre.**

Extrait du  
RE après  
MDC1

| Zone                        | Ua   | Ub et Uk | Ui  | AU  | Nls1 - 2 |
|-----------------------------|------|----------|-----|-----|----------|
| Coefficient de pleine terre | 0.15 | 0.5      | 0.1 | 0.3 | 0.3      |

## Exemple de calcul :

Le projet de maison individuelle de Monsieur P. se situe sur une parcelle de 250m<sup>2</sup> en zone Ub.

Il prévoit la construction d'une maison avec terrasse sur une emprise de 90m<sup>2</sup>. Son allée de garage et les deux stationnements devant sa maison seront en revêtement stabilisé ; ils représentent une surface de 40m<sup>2</sup>.

Il préserve un bosquet de 70m<sup>2</sup> au fond de sa parcelle, et il conserve le reste du terrain soit 60m<sup>2</sup> en jardin engazonné ou potager.

En zone Ub, Monsieur P. doit **respecter un CPT de 0,5**.

Le **CPT** de son projet est de  $[70 \text{ (bosquet)} + 60 \text{ (jardin)}] / 250 = 0,52$

C'est > 0,5 donc conforme au PLU.

Incidences  
potentielles

L'intégration au PLU de Groix d'un coefficient de pleine terre a pour objectif de concourir au maintien d'espaces plantés ou pouvant recevoir des plantations tout en permettant une infiltration des eaux pluviales directement dans les sols.

>> Le coefficient de pleine terre permet une meilleure prise en compte des espaces végétalisés au sein des projets, une meilleure préservation des espaces naturels et de la qualité des sols.

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieux naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

## 4.2 Les clôtures

La présente modification propose de supprimer et remplacer l'ensemble du paragraphe relatif aux clôtures. Les idées structurantes sont conservées mais réorganisées, et de nouvelles règles sont ajoutées (protection des murs de pierre sèche, interdiction des ganivelles en Ua, interdiction des grillages rigides hors zone Ui...)

### Extrait du RE après MDC1

L'édification des clôtures non-exclusivement végétales est obligatoirement soumise à demande d'autorisation sur l'ensemble de la commune. Dans les secteurs de bâti ancien, la destruction d'une clôture peut nécessiter une demande d'autorisation. En aucun cas un muret de pierres sèches ne peut être démoli.

De façon générale, une vigilance particulière doit être apportée à l'intégration des clôtures dans les projets ; le réseau de clôtures constitue en effet la trame paysagère qui s'impose à tous, l'interface entre l'espace public et l'espace privé.

La clôture est un élément du paysage bâti : si elle est réalisée dans les mêmes matériaux que la façade de la construction, elle doit être *a minima* nettoyée en même temps que cette dernière est ravalée.

A noter : les clôtures ne sont pas obligatoires.

### Clôtures, trame verte, patrimoine

Les clôtures végétales sont autorisées en toute zone. Les haies végétales ne peuvent être composées d'espèces invasives mentionnées en annexe du présent règlement.

Les « clôtures de fait » que représentent les talus et haies existants doivent être maintenues et entretenues.

De même, les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs /murets de pierre/ murs en pierre-sèche, les clôtures comportant des ferronneries... doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures de fond de jardin en interface avec les voies vertes ou les zones A et N doivent être composées d'éléments strictement végétaux doublés ou non d'un grillage simple sur poteaux, et réalisées de manière à permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures qui bordent les voies naturelles ou situées en interface avec l'espace naturel ou agricole doivent être composées d'éléments strictement végétaux doublés ou non d'un grillage simple sur poteaux.

Les obligations de clôture à claire-voie, lorsqu'il y en a, s'appliquent aussi aux éventuels portails ou portillons.

### Limitations

Les types de clôtures suivants sont interdits en toutes zones :

- les plaques de béton ajourées ou non,
- les parpaings non enduits et peints,
- les clôtures d'aspect PVC blanc,
- les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante,
- les palplanches, les matériaux provisoires ou d'aspect précaire,
- les bâches, les brandes et brises-vue en filet.

En dehors de la zone Ui, les grillages rigides sont interdits en limite d'espace public

**Extrait du RE après MDC1** En zone Ua, les ganivelles sont interdites

### Modalités d'instruction

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

Lorsque la limite de parcelle se trouve sur une limite entre deux zones, les règles les plus favorables en matière de clôture s'appliquent.

### Sécurité

Les projets impliquant l'application de mesures de sécurité particulières dans le cadre de sites sensibles (terrains militaires, installations d'assainissement...) ne sont pas soumis à ces dispositions

### En bordure d'espace public et dans la marge de recul des constructions :

La hauteur de la clôture ne peut dépasser 1.50m, sauf dans le cas des murs en pierres sèches, qui peuvent atteindre 2.00m au maximum.

Sont autorisés les murs bahut d'une hauteur maximale d'1.00m, éventuellement surmontés de grillage ou d'un système à claire-voie (lisses, panneaux).

La hauteur des éventuels portails ou portillons doit s'adapter à la hauteur de la clôture sans jamais dépasser 1.50m.

Les coffrets de raccordement aux réseaux ainsi que la boîte aux lettres devront être dissimulés dans ces clôtures ou le bâti en front de rue.

### En limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut dépasser 1.80m, sauf dans le cas des murs en pierres sèches, qui peuvent atteindre 2.00m au maximum.

### Incidences potentielles

Différentes réglementations relatives aux clôtures sont ajoutées par la procédure de modification. Elles permettent une meilleure préservation du patrimoine bâti de la commune (protection des murs de pierre sèche, interdiction des ganivelles en Ua, interdiction des grillages rigides hors zone Ui...)

>> Cette modification a des incidences potentielles positive sur le paysage et le patrimoine

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieux naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

### 4.3 La gestion des eaux pluviales

Le PLU opposable ne contient pas de paragraphe relatif spécifiquement à la gestion des eaux pluviales. La présente modification propose d'intégrer non seulement un coefficient de pleine terre et des exigences relatives à la pleine terre, mais également de développer des règles introduisant la gestion intégrée des eaux pluviales. Les règles proposées ci-après ont pour objectif de maximiser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et de limiter les inondations par ruissellement.

#### Extrait du RE après MDC1

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés, en respectant les règles du PLU (qui sont plus contraignantes que le zonage pluvial).

Cette gestion poursuit deux objectifs distincts :



#### 1. Un objectif d'infiltration :

Ramener dans le sol naturel l'eau de pluie qui tombe sur les toitures ou le bitume.

#### 2. Un objectif de récupération :

Installer un ouvrage de type cuve pour récupérer une partie de l'eau de pluie en vue de la réutiliser, par exemple pour l'arrosage.



Les règles suivantes s'appliquent à toute construction, extension, installation, ouvrage ou travaux ayant pour effet la création d'une **surface imperméabilisée** d'une surface minimale fixée à 30m<sup>2</sup>.

En dessous de cette surface minimale, l'application des règles suivantes n'est pas obligatoire.

#### Je construis une maison individuelle ou une extension de plus de 30m<sup>2</sup>

1. Récupération : Une **cuve de 1m<sup>3</sup>** minimum doit être mise en place pour récupérer les eaux pluie de toitures.

2. Infiltration : **L'infiltration des eaux de pluie doit être permise par des dispositifs à ciel ouvert de type espaces verts creux : noue végétalisée, jardin de pluie, espace vert avec merlon par exemple.**

Ces dispositifs doivent permettre de gérer 35L/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

**Pour garantir leur bon fonctionnement, il est conseillé de prévoir une surface d'infiltration au moins égale à 20% de la surface imperméabilisée du projet.**

De plus, ils ne doivent pas dépasser 30cm de profondeur, en pente douce.

Exemple : le projet de Monsieur P. crée 75m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

Il doit donc réaliser un dispositif d'infiltration à ciel ouvert d'une taille minimale de :  $75 \times 0,2 = 15\text{m}^2$ .

En cas d'impossibilité technique de mettre en place un dispositif à ciel ouvert démontrée par test Matsuo, un dispositif enterré (tranchée d'infiltration, massif drainant, chaussée réservoir...) peut être mis en place.

Les services de la Mairie et de Lorient Agglomération peuvent vous accompagner sur ce sujet.

**Extrait du RE  
après MDC1**

**Je réalise un autre type de projet (habitat collectif, équipement, lotissement...)**

1. Récupération : Un dispositif de type **cuve, de volume proportionnel à l'échelle du projet**, doit être mis en place, et son trop-plein redirigé vers le dispositif d'infiltration.
2. Infiltration : Les dispositifs d'infiltration doivent être prévus dès la conception des projets et faire l'objet d'échanges avec la Direction de l'Assainissement de Lorient Agglomération en amont du dépôt des demandes.

La création de **dispositif(s) à ciel ouvert est obligatoire et doit permettre de gérer une pluie trentennale, en utilisant :**

- une méthode de dimensionnement normalisée de type « méthode des pluies », qui tient compte de la surface imperméabilisée (éventuellement pondérée par des coefficients d'apport adaptés aux types de surfaces collectées), de la vitesse d'infiltration (mesurée *in situ*) et de la surface d'infiltration ;
- des données pluviométriques locales et récentes, telles que les coefficients de Montana de la station météorologique de Lorient Lann Bihoué.

Outre l'obligation de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération d'aménagement le cas échéant (voiries, espaces publics), une gestion à la parcelle est également obligatoire.

Les aménagements destinés à la gestion des eaux pluviales doivent être paysagers, intégrés à l'environnement existant, et supports d'usages.

Ils doivent également être conçus de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens. A cet égard, leur profondeur est limitée au strict nécessaire déterminé par une étude hydraulique. Les rives des bassins et des noues sont établies pour pouvoir être remontées aisément à pied.

**Exceptions**

En cas d'impossibilité technique de mettre en place un dispositif à ciel ouvert démontrée par test Matsuo, des dispositifs enterrés (comme des puisards, tranchées drainantes...) pourront être envisagés et autorisés en concertation avec la Direction de l'Assainissement de Lorient Agglomération.

D'autre part, en cas de contraintes avérées rendant impossible l'infiltration du volume requis, un rejet dans le réseau public, s'il existe, peut être autorisé par les services gestionnaires. Le débit de fuite est limité à 3L/s/ha. Dans tous les cas, **le raccordement au réseau public d'eaux pluviales ne se fait pas de droit.**

**Autres précisions**

Les installations susceptibles d'être, à terme, intégrées dans le domaine public doivent répondre aux exigences d'intérêt général et au cahier de prescriptions techniques de Lorient Agglomération. Elles doivent être maintenues en bon état de fonctionnement et accessibles à tout moment.

Les utilisations de l'eau de pluie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent être conformes à la réglementation en vigueur et être déclarées à la Direction Eau et Assainissement de Lorient Agglomération, si elle génèrent des eaux usées raccordées sur un dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.

Extrait du RE  
après MDC1

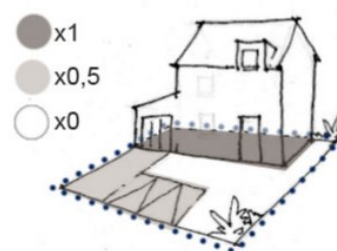
### Comment calculer la surface imperméabilisée de mon projet ?

| Type de revêtement :                                                                                                                                                                                 | Pondération (surfaces imperméabilisées) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Pleine terre, noues, arbres (emprise sous houppier), talus                                                                                                                                           | 0                                       |
| Surfaces minérales perméables (sable tassé, pavés à joints larges, graviers, béton poreux...)<br>Dalles perméables (dalle gazon...)<br>Toitures végétalisées avec capacité de stockage ou extensives | 0,5                                     |
| Constructions, dalles, terrasses, parkings ou voirie étanches type enrobé, béton, asphalte, bicouches, pavés avec joints étanches                                                                    | 1                                       |

Exemple de calcul : Le projet de maison individuelle de Monsieur P. se situe sur une parcelle de 200m<sup>2</sup>. Il prévoit la construction d'une maison avec terrasse sur une emprise de 90m<sup>2</sup>. Il n'y pas de toiture végétalisée. Son allée de garage et les deux stationnements devant sa maison seront en revêtement stabilisé ; ils représentent une surface de 60m<sup>2</sup>. Il conserve le reste du terrain soit 50m<sup>2</sup> en jardin engazonné ou potager.

La surface imperméabilisée créée par le projet de Monsieur P. est de :

90 (emprise maison) + [60 (emprise stabilisé) \* 0,5 (pondération)] = 120 m<sup>2</sup>.



### Incidences potentielles

L'introduction des nouvelles dispositions relatives au traitement des eaux pluviales permettra d'aboutir à une meilleure gestion de ces dernières, en priorisant l'infiltration de l'eau dans le sol à la parcelle et via des solutions fondées sur la nature (talwegs, fossés...).

En plus des obligations d'infiltration de l'eau, tous les projets de plus de 15 m<sup>2</sup> doivent mettre en place un système de récupération des eaux pluviales.

>> L'intégration de ces nouvelles dispositions permet une meilleure gestion des eaux pluviales et contribue à une meilleure intégration paysagère de ces dispositifs.

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieus naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

## 4. Plans d'eau et protection des cours d'eau et zones humides

### Extrait du RE après MDC1

La création de plans d'eau de loisirs, quelle que soit leur superficie, est interdite sur la commune. Cette règle ne concerne pas les ouvrages d'intérêt général ou d'intérêt économique substantiel que sont les réserves de substitution, les retenues collinaires pour l'irrigation, les lagunes de traitement des eaux usées, les bassins de rétention pluviale en eau, les réserves incendie et les plans d'eau de remise en état de carrières.

En zone agricole, et hors espace urbanisé, une marge de protection de 35 m de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau est formalisée par un zonage Na ou Ab (agricole inconstructible) sur le règlement graphique.

### 4.1 Marges de recul aux cours d'eau

Des marges de protection de 5 10 mètres de part et d'autre de l'axe du lit mineur des cours d'eau sont instaurées en zones U et AU, dans lesquelles les comblements, affouillement et exhaussement de terrain sont interdits, qu'ils soient soumis ou non à une procédure d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration au titre du Code de l'environnement. En zone agricole, et hors espace urbanisé, une marge de protection de 35 m de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau est formalisée par un zonage Na ou Ab (agricole inconstructible) sur le règlement graphique.

(...)

### 4.2 Zones humides

Les zones humides recensées font l'objet d'un zonage spécifique garantissant leur protection (Nzh et Azh) et d'un aplat de couleur (que ce soit en secteur Nzh, Azh ou Nds).

(...)

Ces dispositions s'appliquent également à tout espace répondant aux critères d'identification des zones humides énoncés à l'article de l'article R211-108 du Code de l'environnement et à l'arrêté du 24 juin 2008, nonobstant son classement en zone Azh ou Nzh au PLU.

### Incidences potentielles

>> L'augmentation de 5 mètres des marges de recul au cours d'eau en zones U et AU permet de renforcer la protection de ces derniers en y limitant le développement de nouvelles constructions. Il permet également de limiter les risques d'inondations et les nuisances liées à l'humidité pour les constructions, qui devront s'implanter plus loin du lit des cours d'eau.

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieux naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

## C - Dispositions applicables aux différentes zones du PLU

De nombreux ajustements ont été effectués au sein des différents articles relatifs à chacun des zonages du PLU. Néanmoins, seules certaines modifications, présentes au sein des articles 3 - « Implantations », 4 - « Hauteurs et Gabarits » et 9 - « Clôtures », peuvent potentiellement avoir des incidences sur l'environnement et la santé humaine.

L'ensemble des autres modifications ne portent pas sur le fond mais sur des modifications de forme du règlement.

### • Article 3 - Implantation

#### Concernant les zones Ub et Ue :

Extrait du RE  
après MDC1

##### Ub-3-1 : Implantation par rapport aux limites d'emprises publiques :

Au moins un tiers du linéaire de la construction doit être implanté à 5,00 m maximum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

Les terrains en second rang : les constructions de second rang ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour les extensions de constructions existantes et pour les annexes détachées de l'habitation, la règle de retrait ne s'applique pas.

Le volume principal de la construction doit s'implanter :

- soit dans une bande de 0 à 5 mètres de la limite d'emprise publique
- Soit à 8 mètres pour des raisons d'ensoleillement
- Soit sur la ligne d'implantation dominante

Lorsque la configuration des lieux ne permet pas d'implantation par rapport aux voiries et emprises publiques (parcelle à l'angle de deux voies ou unité foncière en second rang par exemple), il n'est pas fait application des règles précédentes.

**Incidences  
potentielles**

>> La possibilité de reculer l'implantation des constructions jusqu'à 8 mètres des limites d'emprises publiques, pour des raisons d'ensoleillement offre l'opportunité de bénéficier d'un meilleur apport de lumière naturelle. Cette disposition peut ainsi contribuer à améliorer le confort thermique des logements et à réduire les besoins en chauffage.

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieux naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

### Concernant le zonage Ui3 :

Extrait du RE  
après MDC1

#### Ui-3-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation respecteront les marges d'isolement fixées selon la nature de l'activité par la réglementation en vigueur les concernant. Sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

En Uis et Uisr, il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Pour les autres constructions, marge d'isolement par rapport aux limites des zones Ua et Ub limitrophes et à l'intérieur de la zone Ui, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée sous réserve que soit édifié un mur coupe-feu. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture\*.

Par rapport aux limites d'autres zones : les constructions s'implantent à une distance égale à leur hauteur au sommet.

Incidences  
potentielles

>> La dernière disposition ajoutée sur l'implantation des constructions par rapport aux limites d'autres zones permet de limiter les nuisances potentielles (bruit, vis-à-vis, emprise visuelle, etc.) générées par les futures entreprises implantées.

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieux naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

## • Article 4 - Hauteurs et gabarits

### Concernant les zonages Ua, Ub et AU :

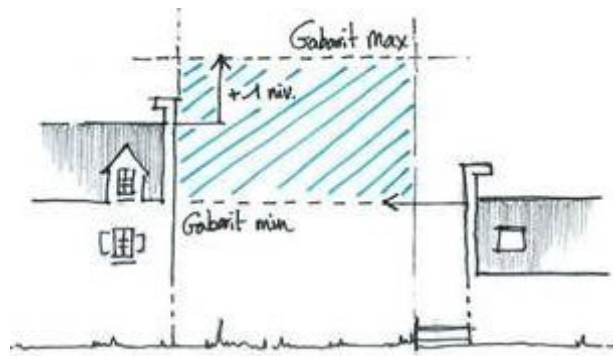
Extrait du RE  
après MDC1

#### Ua / Ub / AU – 4.1 Les nouvelles constructions

**Minimum** : Le gabarit minimal de la construction ne peut être inférieur au gabarit de la construction voisine la plus basse.

**Maximum** : Le gabarit maximal de la construction ne peut dépasser de plus d'un niveau le gabarit de la construction voisine la plus haute, dans la limite de 4 niveaux et 14 mètres de hauteur.

**Exemple** : si les constructions voisines sont d'un niveau, cela signifie que la nouvelle construction pourra atteindre au maximum 1 niveau supplémentaire, 2 niveaux.



Les annexes détachées de la construction n'excéderont pas une hauteur de 3 m au sommet, sauf celles présentant une toiture monopente, qui pourront atteindre une hauteur de 3.5m.

Incidences  
potentielles

La hauteur maximale des annexes est augmentée, passant de 3m à 3.5m lorsque celle-ci présente une toiture monopente.

>> Cette modification peut avoir une très légère incidence sur le paysage.

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieux naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

### Concernant les zonages Uk et Un :

Extrait du RE  
après MDC1

#### Uk / Un -4.1 : Les nouvelles constructions

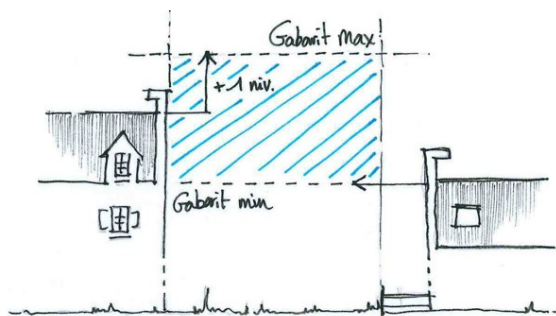
**Minimum** : Le gabarit minimal de la construction ne peut être inférieur au gabarit de la construction voisine la plus basse.

**Maximum** : Le gabarit maximal de la construction ne peut dépasser de plus d'un niveau le gabarit de la

**Extrait du RE  
après MDC1**

construction voisine la plus haute, dans la limite de 3 niveaux et 11 mètres de hauteur

Exemple : si les constructions voisines sont d'un niveau, cela signifie que la nouvelle construction pourra atteindre au maximum 1 niveau supplémentaire, c'est-à-dire 2 niveaux.



Les annexes détachées de la construction n'excéderont pas une hauteur de 3 m au sommet, sauf celles présentant une toiture monopente, qui pourront atteindre une hauteur de 3.5m.

**Incidences  
potentielles**

>> la hauteur maximale autorisée des constructions passe de 14 mètres (4 niveaux) à 11 mètres (3 niveaux), ce qui permet une bien meilleure insertion architecturale et paysagère dans les hameaux anciens zonés Uk et Un.

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieus naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

**Concernant les zones A, N et NI :****Extrait du RE  
après MDC1**

Se référer au **paragraphe 5.2** du chapitre 3-2-4 Caractéristiques architecturales des constructions –des dispositions générales du règlement. **Objectif : permettre une insertion urbaine et paysagère harmonieuse.**

La hauteur des projets d'équipements d'intérêt collectif et services publics **n'est pas réglementée est limitée aux stricts besoins du projet.**

**A-4.1 Les nouvelles constructions**

La hauteur totale des bâtiments à usage utilitaire pour les activités agricoles autorisées dans la zone est limitée à 8 mètres, sous réserve d'une parfaite intégration et d'un aménagement paysager respectant les caractéristiques du lieu avoisinant.

Toutefois si des raisons techniques liées à l'activité le justifient pleinement, il pourra être dérogé au cas par cas à la hauteur maximale au faitage, sous réserve que la construction projetée s'intègre à son environnement bâti et naturel, et soit sans effet significatif sur les co-visibilités existantes.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur peut être

**Extrait du RE après MDC1** imposée en vue d'harmoniser les hauteurs ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

#### **A-4.2 Les interventions sur les constructions existantes**

La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra dépasser celle des constructions qu'elles étendent.

Les extensions par surélévation sont interdites.

#### **Incidences potentielles**

>> L'introduction d'une interdiction des extensions par surélévation en zones A et N permet de renforcer la préservation et la qualité de l'habitat traditionnel groisillon.

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieux naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

## • Article 9 - Clôtures

### Concernant la zone N :

**Extrait du RE après MDC1** Se référer au [chapitre 3-4-2](#) des dispositions générales du règlement.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits, tout matériau recouvert de peintures brillantes ou réfléchissantes, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Lorsqu'elles entrent dans le champ d'application de la loi n°2023-54 « visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels », les clôtures doivent être posées au moins 30cm au-dessus du terrain naturel pour permettre le passage de la petite faune, et ne pas dépasser 1,20 m de hauteur totale.

#### **Incidences potentielles**

>> Une nouvelle disposition, introduite par la loi de 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels, est ajoutée au PLU. Cela permet de favoriser le passage de la faune et les couloirs de biodiversité.

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieux naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

# Ajustements réglementaires du RG

Quelques ajustements et modifications sont apportés au règlement graphique du PLU de Groix. Ils sont détaillés ci-après.

## 2. Correction d'une erreur matérielle dans le tracé d'Espaces Boisés Classés

La parcelle AD154 sur la route de Port Méhite est aujourd'hui couverte par une protection EBC, ce qui constitue une erreur matérielle. Il y a en effet une maison sur cette parcelle, dont les alentours sur un rayon de 10m environ ne sont pas boisés. Le dessin de l'EBC est donc corrigé à cet endroit.

Dans le PLU opposable, 11 308 m<sup>2</sup> de boisements sont classés, avec cette modification ce chiffre passerait à 10 763 m<sup>2</sup> d'EBC dans le futur PLU.



*Photos des alentours non-boisés de la maison du 13bis route de Port Méhite*



**Incidences  
potentielles**

>> Bien que cette modification relève d'une erreur matérielle classant en espace boisé une maison d'habitation et ses alentours, la suppression de cette protection permettrait l'extension de l'habitation existante et donc une légère consommation d'espace.

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieux naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

### 3. Correction d'une erreur matérielle dans le tracé de zonage à Locmaria

La parcelle ZI358 à Locmaria est zonée Ab au PLU opposable. Cela constitue une erreur matérielle, puisque cette parcelle se situe en continuité d'urbanisation, et que toutes les parcelles alentours (sont bâties ou en passe de l'être (par exemple une DP a été accordée sur la parcelle ZI110 pour une division en vue de construire). La présente modification propose de corriger cette erreur matérielle et de zoner la parcelle ZI358 en Uar.

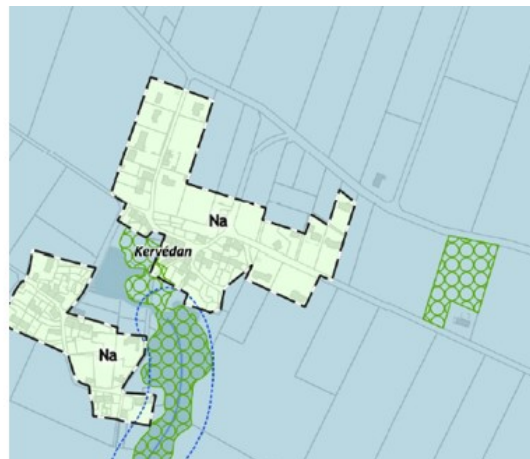
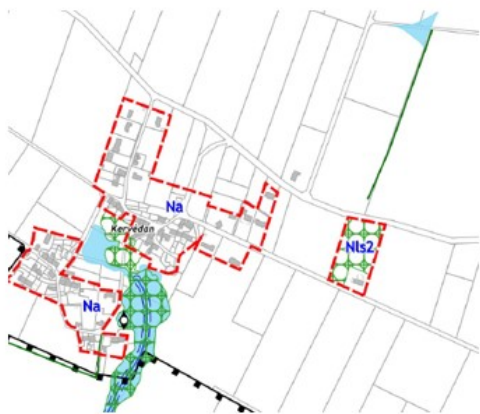
**Incidences  
potentielles**

>> Tout comme pour la modification précédente, bien que relevant d'une erreur matérielle du zonage, cette modification permettra de nouvelles constructions sur des zones non constructibles au PLU actuel.

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieux naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

## 5. Changement de zonage de l'ancienne colonie de Kervédan

La parcelle ZB005 est aujourd'hui zonée Nls2, puisqu'elle accueillait auparavant une colonie de vacances. La colonie de Kervédan est aujourd'hui fermée et ce zonage exorbitant n'a plus lieu d'être. La présente modification propose donc de zoner cette parcelle Nds, comme toutes les parcelles alentours.

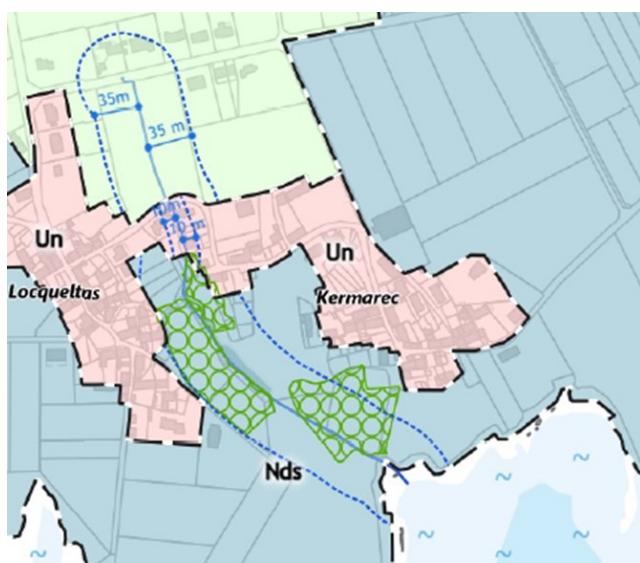


### Incidences potentielles

>> La modification de zonage permet de renforcer la protection avec la mise en place d'un zonage Nds « secteur naturel délimitant les espaces terrestres et marins (domaine public maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique »

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieux naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

## 6. Intégration de marges de recul aux cours d'eau



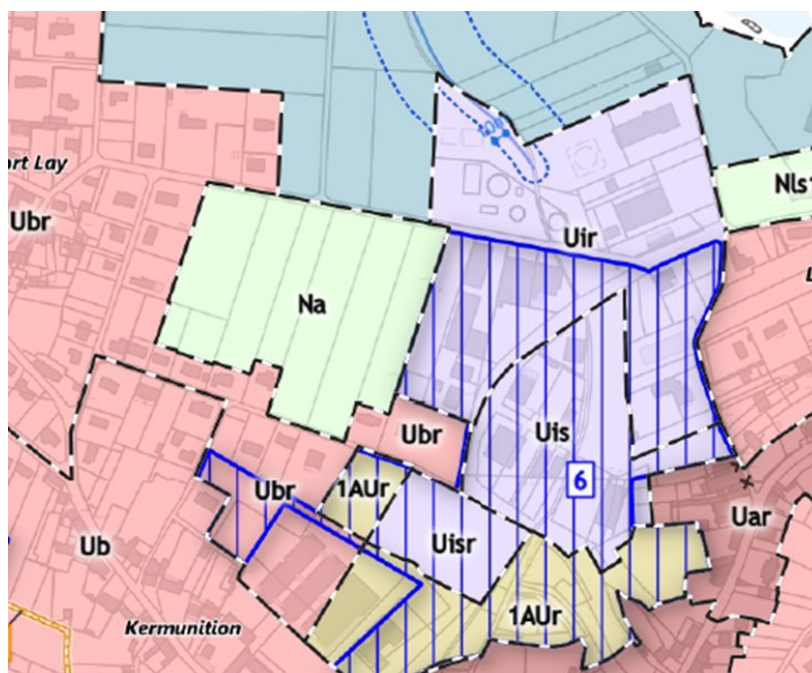
Comme mentionné en p.73 du présent additif, la modification du PLU propose de dessiner des marges de recul aux cours d'eau de 35m en zones A et N et 10m en zones U et AU. Ces marges de recul sont dessinées au règlement graphique.

**Incidences potentielles** >> Modification déjà évoquée page 30 du présent dossier, qui permet de renforcer la protection des cours d'eau

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieux naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |

## 7. Changement de zonage de la parcelle ZD1284 à Kermunion

Le projet d'aménagement de l'OAP Le Gripp-Kermunion a évolué depuis l'approbation du PLU. La présente modification propose un changement dans l'OAP et dans le zonage pour permettre au projet de voir le jour. La parcelle ZD1284, qui a servi longtemps de dépôt de déchets parfois pollués a fait l'objet d'une étude de sol, qui révèle les besoins de dépollution importants de la parcelle. Les coûts de la dépollution étant trop élevés pour espérer développer une opération d'habitat, la commune fait le choix de consacrer cette parcelle à de l'activité économique. Son zonage passe donc de 1AUr à Uisr, pour que son règlement corresponde à celui de la zone Gripp attenante.



**Incidences potentielles** La parcelle concernée étant polluée, la commune souhaite modifier le zonage de la parcelle afin d'y accueillir des entreprises et ainsi valoriser la parcelle présente au sein du centre bourg.

>> La modification ne semble pas avoir d'incidences particulières

| INCIDENCES POTENTIELLES                   |                                  |                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Consommation d'espace et qualité des sols | Milieux naturels et biodiversité | Paysages et patrimoine |
| Ressource en eau                          | Énergie et déchets               | Risques et nuisances   |