



Modification de droit commun n°1 du PLU de Groix

Additif au rapport de présentation



SOMMAIRE

Préambule

Section I - La procédure de modification

Section II - Présentation et justification des modifications

Section III - Compatibilité avec les lois d'aménagement et les documents supra-communaux

PREAMBULE

Ce dossier a pour objet la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Groix, approuvé le 5 décembre 2019.

Quelques rappels sur l'île de Groix

Groix est une commune insulaire située en région Bretagne, à l'ouest du département du Morbihan et au sud du Pays de Lorient. Elle est intégrée au Syndicat Mixte pour le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient, qui regroupe les 30 communes de Lorient Agglomération et de la communauté de commune Blavet Bellevue Océan.

L'île de Groix s'étend sur une aire de 1 480 hectares et comptait en 2021 2082 habitants (INSEE). L'île est distante de 12 km du point le plus proche du continent (la pointe du Talud à Ploemuer) et de 13km de la gare maritime de Lorient. La traversée s'effectue en 50minutes.

Groix est organisée entre ports, bourgs (le centre bourg, Locmaria et Port Tudy) et plusieurs ensembles bâtis épars. L'urbanisation s'est étendue par un tissu diffus, qui a aggloméré le port principal de Groix(Port Tudy), le bourg et plusieurs ensembles bâtis. En 2019 néanmoins, 86% du territoire est constitué par des espaces naturels remarquables et agricoles.

Situation de GROIX dans l'agglomération de Lorient



SECTION I - La procédure

Objet de la procédure

Les objectifs poursuivis par cette procédure de modification simplifiée sont indiqués dans l'arrêté de la maire n° 2025/DGS/008 en date du 11 juillet 2025 :

- Procéder à des corrections d'erreurs matérielles et d'incohérences ;
- Procéder à l'actualisation de règles ;
- Procéder à des améliorations dans la présentation des règles écrites et graphiques, et à l'ajout de définitions au lexique pour plus de clarté ;
- Modifier les règles de coefficient d'emprise au sol en Espaces Proches du Rivage ;
- Modifier les marges de recul aux cours d'eau ;
- Ajouter, renforcer et/ou clarifier les règles architecturales, de hauteur, d'implantation, d'extensions et annexes, de toiture, de percements, de clôtures, de stationnement ;
- Introduire des règles relatives à un coefficient de pleine terre et à la gestion intégrée des eaux pluviales ;
- Intégrer les dispositions du PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération ;
- Introduire des règles relatives à la limitation des résidences secondaires et des meublés de tourisme ;
- Introduire une protection des rez-de-chaussée commerciaux ;
- Créer un emplacement réservé pour le stationnement ;
- Modifier l'OAP n°6 du Gripp Kermunion et mettre le règlement graphique en cohérence avec ces modifications ;
- Modifier les règles de phasage et de programmation des OAP ;
- Mettre à jour le contenu, supprimer et créer de nouvelles annexes ;

Choix de la procédure

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme indique que le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sous réserve d'un cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31 du même code.

La présente modification n'entre pas dans le champ de la révision, puisque la commune de Groix n'envisage pas :

- de changer les orientations prévues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La procédure de modification de droit commun, conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, est mise en œuvre lorsque le projet d'évolution du PLU a pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer les possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans les autres cas, la procédure peut être effectuée selon une procédure simplifiée, conformément à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

Au regard des évolutions générées par cette procédure (réduction de la constructibilité liée aux coefficients de pleine terre notamment), il apparaît nécessaire de procéder à une modification de droit commun.

Compatibilité au Projet d'Aménagement de Développement Durables

L'ensemble des évolutions du document apportées par la modification n°1 restent compatibles avec le PADD , débattu par en conseil municipal le 6 juillet 2017.

Ce dernier se décline en 26 orientations réparties en 3 axes :

AXE 1 - MAITRISER L'URBANISATION DU TERRITOIRE ET RENFORCER LES CENTRALITES

- 1 Dynamiser la commune par un développement démographique raisonné
- 2 Maitriser l'urbanisation de la commune
- 3 Promouvoir un urbanisme durable
- 4 Conforter la cohésion sociale du territoire insulaire
- 5 Offrir des équipements publics adaptés aux besoins de la population
- 6 Favoriser les déplacements respectueux de l'environnement
- 6.1 Améliorer la desserte de l'île et les conditions de déplacement
- 6.2 Promouvoir le développement des transports alternatifs à la voiture

AXE 2 : CONFORTER LE DYNAMISME ECONOMIQUE INSULAIRE

- 1 Pérenniser les activités primaires de l'île
- 1.1 Soutenir le développement de l'activité agricole
- 1.2 Poursuivre le développement des activités liées à la mer
- 2 Conforter les activités portuaires
- 3 Promouvoir un tourisme respectueux de l'environnement
- 4 Favoriser le maintien et le développement du tissu commercial, tertiaire et artisanal
- 4.1 L'offre commerciale et de service
- 4.2 Les activités artisanales de l'île
- 5 Développer les communications électroniques

AXE 3- PRESERVER UN CADRE DE VIE ET UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE

- 1 Préserver le patrimoine naturel de l'île
- 1.1 Mettre en valeur les espaces naturels
- 1.2 Assurer la disponibilité des ressources et maîtriser les consommations
- 1.3 Permettre la gestion durable des déchets
- 1.4 Protéger et valoriser la façade maritime contre les risques naturels
- 2 Conforter la qualité des paysages de Groix
- 2.1 L'armature paysagère
- 2.2 Le patrimoine architectural, historique et culturel
- 2.3 Le petit patrimoine de la commune

L'additif au rapport de présentation a pour rôle d'expliquer les modifications apportées. Afin de clarifier la compatibilité au PADD des évolutions les plus significatives, des vignettes correspondant à chaque axe seront intégrées dans la marge.



SECTION II - Les modifications

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. Plusieurs objectifs connexes ont été cités dans l'arrêté de lancement.

Cette spécificité dans les objectifs aboutit à une forme linéaire d'additif au rapport de présentation. Puisque presque chaque rubrique connaît une modification, et que de nombreuses informations présentes dans chaque zonage sont versées aux dispositions générales, le choix a été fait de présenter les modifications dans l'ordre du sommaire du règlement écrit PLU, puis de terminer par les modifications apportées au règlement graphique et aux OAP.

Récapitulatif des modifications du règlement écrit

TITRE I - Généralités - Chapitre 1 : Préambule	Page 20
Suppression du paragraphe relatif aux « Hameaux nouveaux à vocation agricole »	
TITRE I - Généralités—Chapitre 2 : Lexique	Page 21
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...)	
TITRE II - Dispositions générales - Chapitre 1 : Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols	Page 27
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	
TITRE II Chapitre 2 : Dispositions applicables à certains travaux, dérogations	Page 32
Clarification des règles (modification sur la forme uniquement)	
TITRE II - Chapitre 3 : Dispositions d'aménagement applicables à l'ensemble des zones - 1. Documents supra communaux	Page 34
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 LLS	

TITRE II - Chapitre 3 - 1. Documents supra communaux	Page 34
Mise à jour des dispositions relatives à l'aménagement commercial (<i>centralités et linéaires protégés</i>)	
Intégration de dispositions relatives à la régulation des résidences secondaires et des meublés de tourisme (<i>loi Le Meur</i>)	
Mise à jour des dispositions relatives au Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération	
TITRE II - Chapitre 3 - 2. Caractéristiques architecturales des constructions	Page 41
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 extensions et interventions sur l'existant	
TITRE II - Chapitre 3 - 3. Prise en compte de la transition énergétique	Page 54
Interdiction des ITE sur les constructions en pierres sèches	
Transposition des règles de la loi APER relatives aux parcs de stationnements	
TITRE II - Chapitre 3 - 4. Qualité paysagère	Page 58
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 30m² d'imperméabilisation</i>)	

TITRE II - Chapitre 3 - 5. Réseaux, équipements et rejets	Page 65
Réorganisation de la forme des paragraphes suivants (sans impact sur le fond) : Electricité, eau potable, eaux usées, rejets non-domestiques, aménagements spécifiques, déchets	
TITRE II - Chapitre 3 - 6. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement pour véhicules et vélos	Page 72
Mise à jour des destinations utilisées pour règlementer le stationnement, sans impact sur le fond des règles	
TITRE II—Chapitre 4—1. Marges de recul à la RD et aux cours d'eau	Page 76
Reformulation sans impact sur le fond	
Titre II—Chapitre 4—2. Emplacements réservés	Page 77
Reformulation des règles relatives aux emplacements réservés, sans impact sur le fond	
Titre II—Chapitre 4—3. Protection du patrimoine	Page 78
Reformulation des règles relatives aux espaces boisés classés et éléments de paysage protégés, sans impact sur le fond	
Titre II—Chapitre 4—4. Plans d'eau et protection des cours d'eau et zones humides	Page 79
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>)	
Titre II—Chapitre 4—5. Prise en compte des risques naturels	Page 82
Intégration de la carte de préfiguration du recul du trait de côte	
Titre II—Chapitre 4—6. Destinations et sous destinations prévues par le code de l'urbanisme	Page 83
Mise à jour des destinations et sous destinations du code de l'urbanisme,	

Titre III—Dispositions applicables aux zones urbaines—Ua	Page 86
Ua1 Destinations : Reformulations sans impact sur le fond	
Ua3 Implantations : Simplification des modes de calcul pour les règles d'implantation, suppression des règles d'implantation pour les extensions	
Ua4 Hauteurs et gabarits : Reformulations et augmentation de 50cm de la hauteur maximale des annexes	
Ua5 Qualité architecturale des constructions : Reformulations sans impact sur le fond	
Ua6 Energie et changement climatique : Reformulations sans impact sur le fond	
Ua7 Emprise au sol : Reformulations sans impact sur le fond	
Ua8 Imperméabilisation des sols : Renvoi aux dispositions générales (<i>dont introduction du coefficient de pleine terre</i>)	
Ua11 Stationnements : Reformulations sans impact sur le fond	
Ua12 Desserte voirie : Reformulations sans impact sur le fond	
Ua13 Desserte réseaux publics : Reformulations sans impact sur le fond	
Titre III—Dispositions applicables aux zones urbaines—Ub	Page 97
Ub1 Destinations : Reformulations sans impact sur le fond	
Ub3 Implantations : Simplification des modes de calcul pour les règles d'implantation, suppression des règles d'implantation pour les extensions, retrait supplémentaire autorisé sous condition	
Ub4 Hauteurs et gabarits : Reformulations et augmentation de 50cm de la hauteur maximale des annexes	
Ub5 Qualité architecturale des constructions : Reformulations sans impact sur le fond	
Ub6 Energie et changement climatique : Reformulations sans impact sur le fond	
Ub7 Emprise au sol : Reformulations sans impact sur le fond	
Ub8 Imperméabilisation des sols : Renvoi aux dispositions générales (<i>dont introduction du coefficient de</i>	
Ub11 Stationnements : Reformulations sans impact sur le fond	
Ub12 Desserte voirie : Reformulations sans impact sur le fond	
Ub13 Desserte réseaux publics : Reformulations sans impact sur le fond	

Titre III—Dispositions applicables aux zones urbaines—Uk	Page 105
Uk1 Destinations : Reformulations sans impact sur le fond	
Uk3 Implantations : Simplification des modes de calcul pour les règles d'implantation, suppression des règles d'implantation pour les extensions	
Uk4 Hauteurs et gabarits : Reformulations, réduction du gabarit et de la hauteur max. autorisés dans les ha-meaux historiques	
Uk5 Qualité architecturale des constructions : Reformulations sans impact sur le fond	
Uk6 Energie et changement climatique : Reformulations sans impact sur le fond	
Uk7 Emprise au sol : Reformulations sans impact sur le fond	
Uk8 Imperméabilisation des sols : Renvoi aux dispositions générales (<i>dont introduction du coefficient de pleine terre</i>)	
Uk11 Stationnements : Reformulations sans impact sur le fond	
Uk12 Desserte voirie : Reformulations sans impact sur le fond	
Uk13 Desserte réseaux publics : Reformulations sans impact sur le fond	
Titre III—Dispositions applicables aux zones urbaines—Ue	Page 113
Ue1 Destinations : Reformulations sans impact sur le fond	
Ue3 Implantations : Simplification des modes de calcul pour les règles d'implantation, ajout de règles relatives à la préservation de l'ensoleillement des constructions existantes	
Ue5 Qualité architecturale des constructions : Reformulations sans impact sur le fond	
Ue8 Imperméabilisation des sols : Renvoi aux dispositions générales (<i>dont introduction du coefficient de pleine terre</i>)	
Ue10 Espaces libres : Reformulations sans impact sur le fond	
Ue11 Stationnements : Reformulations sans impact sur le fond	
Ue12 Desserte voirie : Reformulations sans impact sur le fond	
Ue13 Desserte réseaux publics : Reformulations sans impact sur le fond	

Titre III—Dispositions applicables aux zones urbaines—Ui	Page 119
Ui1 Destinations : Reformulations sans impact sur le fond	
Ui3 Implantations : Modification des règles d'implantation avec pour objectif de limité les nuisances engendrées par les activités	
Ui4 Hauteurs et gabarits : Reformulations sans impact sur le fond	
Ui5 Qualité architecturale des constructions : Reformulations sans impact sur le fond	
Ui6 Energie et changement climatique : Reformulations sans impact sur le fond	
Ui7 Emprise au sol : Reformulations sans impact sur le fond	
Ui8 Imperméabilisation des sols : Renvoi aux dispositions générales (<i>dont introduction du coefficient de pleine terre</i>)	
Ui9 Clôtures : Reformulations sans impact sur le fond	
Ui10 Espaces libres : Reformulations sans impact sur le fond	
Ui11 Stationnements : Reformulations sans impact sur le fond	
Ui12 Desserte voirie : Reformulations sans impact sur le fond	
Ui13 Desserte réseaux publics : Reformulations sans impact sur le fond	
Titre III—Dispositions applicables aux zones urbaines—Un	Page 130
Un1 Destinations : Reformulations sans impact sur le fond	
Un2 Usages, occupations, affectations des sols : Mise à jour de la date de référence pour les extensions mesurées	
Un4 Hauteurs et gabarits : Reformulations, réduction du gabarit et de la hauteur max. autorisés dans les ha-meaux historiques	
Un5 Qualité architecturale des constructions : Reformulations sans impact sur le fond (<i>renvoi aux Dispositions Générales</i>)	
Un8 Imperméabilisation des sols : Renvoi aux dispositions générales	
Un9 Clôtures : Reformulations sans impact sur le fond	
Un11 Stationnements : Reformulations sans impact sur le fond	
Un12 Desserte voirie : Reformulations sans impact sur le fond	
Un13 Desserte réseaux publics : Reformulations sans impact sur le fond	

Titre IV—Dispositions applicables aux zones à urbaniser—AU	Page 136
1AU1 Destinations : Reformulations sans impact sur le fond	
1AU4 Hauteurs et gabarits : Reformulations, augmentation de 50cm de la hauteur maximale des annexes	
1AU5 Qualité architecturale des constructions : Reformulations s	
1AU7 Emprise au sol : Reformulations sans impact sur le fond	
1AU8 Imperméabilisation des sols : Renvoi aux dispositions générales (<i>dont introduction du coefficient de pleine terre</i>)	
1AU12 Desserte voirie : Reformulations sans impact sur le fond	
1AU13 Desserte réseaux publics : Reformulations sans impact sur le fond	
Titre V—Dispositions applicables aux zones agricoles — A	Page 140
A1 Destinations : Reformulations sans impact sur le fond	
A2 Usages, occupations, affectations des sols : Mise à jour de la date de référence pour les extensions mesurées	
A3 Implantations : Reformulations sans impact sur le fond	
A4 Hauteurs et gabarits : Interdiction des extensions par surélévation	
A5 Qualité architecturale des constructions : Reformulations sans impact sur le fond	
A8 Imperméabilisation des sols : Renvoi aux dispositions générales	
A9 Clôtures : Reformulations sans impact sur le fond	
A13 Desserte réseaux publics : Reformulations sans impact sur le fond	
Titre V—Dispositions applicables aux zones naturelles — N	Page 148
N1 Destinations : Reformulations sans impact sur le fond	
N2 Usages, occupations, affectations des sols : Mise à jour de la date de référence pour les extensions mesurées	
N3 Implantations : Allègement des règles d'implantation	
N4 Hauteurs et gabarits : Interdiction des extensions par surélévation	

N5 Qualité architecturale des constructions : Reformulations sans impact sur le fond	
N8 Imperméabilisation des sols : Renvoi aux dispositions générales	
N9 Clôtures : Introduction d'une disposition visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels	
N12 Desserte voirie : Reformulations sans impact sur le fond	
N13 Desserte réseaux publics : Reformulations sans impact sur le fond	
Titre V—Dispositions applicables aux zones naturelles — NI	Page 157
NI1 Destinations : Reformulations sans impact sur le fond	
NI2 Usages, occupations, affectations des sols : Mise à jour de la date de référence pour les extensions mesurées + correction d'une erreur matérielle	
NI4 Hauteurs et gabarits : Interdiction des extensions par surélévation	
N15 Qualité architecturale des constructions : Reformulations sans impact sur le fond	
N17 Emprise au sol : Renvoi aux dispositions générales sans impact sur le fond	
N18 Imperméabilisation : Renvoi aux dispositions générales sans impact sur le fond	
N19 Clôtures : Renvoi aux dispositions générales sans impact sur le fond	
N12 Desserte voirie : Reformulations sans impact sur le fond	
N13 Desserte réseaux publics : Reformulations sans impact sur le fond	
Ajustements réglementaires du règlement graphique	Page 162
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)	
Modifications apportées aux OAP	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)	

Ajustements réglementaires du RE

La majeure partie des modifications apportées aux documents du PLU à l'occasion de la présente procédure concerne le règlement écrit. 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 une meilleure compréhension, et plutôt que d'adopter une approche thématique, le présent additif détaille ces modifications dans l'ordre du sommaire du règlement écrit, section par section.

Il précise à l'aide de l'indication graphique suivante, quand la modification concerne uniquement la forme du document, et quand il impacte les règles sur le fond.

FORME / FOND

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

A - TITRE I - Généralités

1. Chapitre 1 - Préambule

FORME

Proposition de modification : Suppression du paragraphe sur les « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement à vocation agricole » (HNIE) de Kerampoulo et de Kerbus

Justification : Le règlement écrit en vigueur présente en préambule le principe de division du territoire en zones. Le paragraphe sur les zones agricoles présente de trop nombreux détails, notamment sur les « HNIE » de Kerampoulo et Kerbus. Les HNIE ont été supprimés par la loi ELAN, et le PLU de Groix ne prévoyait ni zonage spécifique ni OAP sectorielle, contrairement à ce qui est écrit à la page 7 du règlement écrit.

Extrait du RE après MDC1 Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ces zones peuvent également concerner des espaces littoraux et marins à protéger en raison de la qualité des milieux, du potentiel halieutique ou économique.

Hameau nouveau intégré à l'environnement à vocation agricole

En dehors des extensions en continuité des agglomérations et villages, la loi Littoral prévoit que l'urbanisation peut se réaliser sous la forme de hameau nouveau intégré à l'environnement. Selon la jurisprudence administrative, une urbanisation sous cette forme n'est possible qu'à la condition que le projet :

- Soit conforme à la destination d'une zone délimitée par le document local d'urbanisme
- Dans laquelle celui-ci prévoit la possibilité d'une extension de l'urbanisation de faible ampleur, intégrée à l'environnement par la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres,
- Et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales.

Pour résoudre les difficultés rencontrées par les activités agricoles souhaitant s'implanter, ou se déplacer pour cause d'enclavement, notamment Groix, le hameau nouveau intégré à l'environnement à vocation agricole est la seule possibilité au regard de la loi Littoral.

Extrait du RE
après MDC1

La commune de Groix crée ainsi 2 hameaux nouveaux intégrés à l'environnement sur les secteurs de Kerbus et de Kerampoulo. Ils font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui définit ses caractéristiques architecturales et paysagères, en justifiant son intégration à l'environnement. Les bâtiments à usage agricole d'un hameau nouveau intégré à l'environnement à vocation agricole ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination ultérieur.

2. Chapitre 2 - Lexique

FORME & FOND

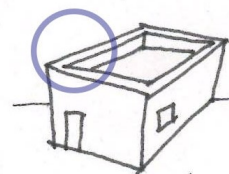
Proposition de modification : Compléter le lexique du règlement écrit de plusieurs définitions (abri de jardin, acrotère et sommet). Clarifier, raccourcir, préciser certaines définitions (Alignement, Annexe, Appentis, Clôture, Construction, Construction principale, Élément de liaison, Emprise au sol, 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.

Ces modifications de définitions peuvent impacter les dispositions du règlement sur le fond (par exemple : la suppression de la référence au fil d'eau de la voie pour mesurer la hauteur d'une construction).

Extrait du RE
après MDC1

ABRI DE JARDIN : Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Un abri de jardin est une **annexe** particulière.

ACROTÈRE : Partie supérieure d'une toiture terrasse ou à faible pente, constituant un rebord ou un garde-corps.



ALIGNEMENT : L'alignement doit se comprendre, en l'absence de règlement et de précision contraire, comme la limite du domaine public au droit des parcelles privées. **En l'absence de plan d'alignement publié par la commune, l'alignement est fixé en fonction des limites physiques de la voie.**

ANNEXE : Construction secondaire de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de cette dernière. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint à celle-ci afin de marquer un lien d'usage. Elle n'a pas d'accès direct depuis la construction principale et peut y être accolée ou non. La destination d'une annexe est réputée identique à celle de la construction à laquelle elle se rattache.

APPENTIS : Volume secondaire monopente adossé à un mur d'une construction. La ligne de faîtage du versant de toiture est parallèle au mur contre lequel il s'adosse. Il présente systématiquement une pente de toit inférieure à celle du volume principal.

BÂTIMENT PRINCIPAL : idem définition construction principale

**Extrait du RE
après MDC1**

CLÔTURE : "limite", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par une construction.

L'installation d'un dispositif (muret ou portail) entre l'espace public et la façade rue, dont la finalité est de fermer l'accès à une partie d'une propriété, de briser les vues, d'occulter ou de protéger constitue une clôture au sens de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme est soumise au même régime que les clôtures, même si ces installations ne sont pas implantées en limite de propriété.

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE : un espace non construit peut être qualifié de pleine terre s'il est perméable à l'eau, végétalisé, si son sous-sol est libre de toute installation (hors passage de réseaux) et s'il peut recevoir des plantations

CONSTRUCTION : tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quel que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, etc. Une construction peut être composée de plusieurs volumes

CONSTRUCTION PRINCIPALE : construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction. Le terme « volume principal » pourra également être utilisé dans le présent règlement. Le terme bâtiment principal pourra également être utilisé dans le présent règlement. Elle peut être constituée de plusieurs volumes attachés entre eux.

CONTINUITÉ (DU VOLUME PRINCIPAL) : un volume continu au volume principal se place en continuité lorsque leur deux façades sont parallèles

INTERVENTION SUR L'EXISTANT : tous travaux de construction d'annexes ou d'extensions d'un volume principal existant.

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) .

Se référer au chapitre 3 des dispositions générales « destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2 ».

ELEMENT DE LIAISON : élément clos et couvert, entre 2 volumes existants et séparés, OU élément clos et couvert entre un volume principal existant et un volume secondaire séparé qui fait l'objet d'un projet présenté conjointement à l'élément de liaison concerné.

Dans ces 2 cas, l'élément de liaison doit être d'une surface au sol inférieure à celles des volumes qu'il relie, sans toutefois dépasser 3.5 m au sommet.

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

Extrait du RE
après MDC1

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 ».

EXTENSION MESUREE : toute extension qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. Il sera considéré comme extension mesurée, une extension n'augmentant pas plus de 1/3 la surface de plancher existante du bâtiment. L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension. (Cf. ratio des extensions autorisées en zonage A et N).

FAÇADE : les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. La façade rue principale correspond à la façade présentant l'entrée piétonne principale du logement à celle qui fait face à l'espace public. En fonction de la configuration de la parcelle, il peut y avoir deux façades rue.

HAUTEUR MAXIMALE : la hauteur maximale est la différence d'altitude entre :

- Le point d'emprise de l'édifice situé au niveau moyen du sol naturel,
- Et le point de l'édifice désigné à l'article 4 de la zone concernée (faîtage, acrotère...)

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence, tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Se référer au paragraphe 5.2 du chapitre 3. 2- QUALITE DU PAYSAGE DES ESPACES URBANISES – « a) Les caractéristiques architecturales des constructions » des dispositions générales du règlement.

INTERVENTION SUR L'EXISTANT : tous travaux de construction d'annexes ou d'extensions d'une construction existante d'un volume principal existant*.

ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR (ITE) : méthode d'isolation par l'extérieur des murs = Cf. titre II chapitre 1 – article 10 « qualité du paysage des espaces urbanisés » b. l'isolation par l'extérieur des constructions.

Extrait du RE
après MDC1

LIMITE SEPARATIVE : toute limite d'une unité foncière autre que l'alignement*, et autres que celles délimitant l'unité foncière des voies et emprises publiques ou privées*. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées **et peuvent être latérales ou de fond de terrain.**

LOCAL TECHNIQUE : construction destinée à recevoir les conteneurs à déchets pour l'habitat individuel.

LUCARNE : Baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour éclairer les combles. Elle est plus haute que large. **Les châssis de toit non-intégralement encastrés au toit sont interdits.** **Dimensions indicatives : 75 à 80 de largeur par 115 à 120 de hauteur.**

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.

MARGE DE REcul DES CONSTRUCTIONS : espace situé entre la voie publique et la construction.

NIVEAU : étage d'une construction, y compris les combles. Sont considérés comme un niveau :

- L'étage situé sous le rez-de-chaussée (sous-sol, vide sanitaire, cave ...) d'une hauteur supérieure à 1,80 m. comptée à partir du terrain naturel jusqu'à la dalle du rez-de-chaussée.
- Le rez-de-chaussée
- Chaque étage supérieur
- Les combles réputés aménagés ou aménageables dès lors que la toiture présente des pans d'une valeur minimale de 35° par rapport à l'horizontale.
- La hauteur approximative d'un niveau est d'environ 3 mètres.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : on entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ou **encore dans certaines orientations d'aménagement et de programmation si cela est précisé.**

PIGNON : face latérale d'un bâtiment. /ou face du volume **orthogonale perpendiculaire** au faîtage. **Les habitations avec toiture à quatre pentes n'ont pas de pignon.**

SOMMET : Point le plus haut du bâtiment

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul pan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à **15 % 8°**. **Au-delà, la toiture est considérée mono-pente.**

Extrait du RE
après MDC1

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface de terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou par un espace boisé classé.

VOLUME PRINCIPAL : Le volume principal correspond au corps le plus important de la construction* : il s'agit d'un volume plus haut et plus long que les volumes secondaires, comportant ou non une toiture à pente. Le terme « construction principale » ou « bâtiment principal » pourra également être utilisé dans le présent règlement. (cf illustration de la définition « annexe »).

Volume le plus important de la construction, identifiable par :

- ses dimensions
- et/ou les fonctions qu'il abrite
- et/ou son articulation avec les autres volumes.

VOLUME SECONDAIRE : cf définition d' « annexe ». Volume ne constituant pas un volume principal.

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

FORME

Proposition de modification : Les sous-titres du chapitre seront réorganisés, et les articles de code cités seront mis à jour. La présentation des dispositions liées à l'application de la loi littoral sera complétée. Ce premier chapitre du titre 1 rassemble les différentes législations ayant des effets sur les règles présentes dans le PLU. Sur le fond, ces changements n'impactent pas les règles applicables à Groix, puisque la loi Littoral s'applique toujours quelles que soient les dispositions retranscrites dans le PLU. Ces modifications servent à apporter plus de clarté au règlement. Elles intègrent cependant la nouvelle version en vigueur de l'article L. 121-10 qui apporte des exceptions propres aux communes insulaires

Extrait du RE
après MDC1

1. Application des dispositions du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24-2 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables aux territoires dotés d'un PLU.

Restent applicables néanmoins les articles suivants :

- R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
- R 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R 111-15 R111-26: Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- R 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

[...]

4. Dispositions spécifiques relatives à l'application de la loi littoral

Groix étant une commune assujettie aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986, loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral », codifiées dans le code de l'urbanisme,.

Les dispositions des articles L.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme déterminent les conditions d'utilisation des espaces dans les communes littorales. Ainsi, peuvent être réalisés :

- Les ouvrages et infrastructures nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et au fonctionnement des aéroports et services publics portuaires

**Extrait du RE
après MDC1**

(L.121-4) autres que les ports de plaisance ; et lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;

- Les stations d'épuration (**art. L.121-5**) non liées à une opération d'urbanisation nouvelle
- Les routes de transit (**art. L.121-6**), après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) si elles sont localisées à une distance minimale de 2km du rivage ;

Par ailleurs :

- la création de nouvelles routes sur les plages, les cordons dunaires, les dunes ou en corniche est interdite ;
- l'aménagement des routes dans la bande littorale des 100m (**L.121-16**) est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La règle de l'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal (Article L121-8)

L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

4.1 - Principe de continuité de l'urbanisation

L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme dispose que « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». Toutefois, des possibilités d'occupation ou d'utilisation du sol demeurent, aux conditions suivantes :

- **dans les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)**, des constructions ou installations sont autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
- **l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping** (L.121-9, L.121-13 et L.121-18) : Ils doivent être localisés en continuité de village ou d'agglomération ; sont subordonnés à la délimitation prévue au présent PLU ; respectent les dispositions de l'article L121-13 relatif à l'extension de l'urbanisation ; sont interdits dans la bande littorale.
- **les constructions et installations agricoles, forestières ou marines** (L.121-10), si elles sont nécessaires aux activités agricoles, forestières ou marines ;

Par ailleurs, la mise aux normes des exploitations agricoles sont autorisées à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus (L.121-11).

- **les éoliennes** (L.121-12) si : leurs implantations sont incompatibles avec les zones d'habitat ; elles ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables ; elles sont implantées en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'1km ; et après délibération favorable du conseil municipal et avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

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.

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 ² 40%
1AUr	50% 40%
Ukr	50% 40%
Uir et Uisr	75%

**Extrait du RE
après MDC1**

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.

La règle d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100m (article L121-16)

4.3 - La bande des 100 mètres

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. :

- les constructions et installations ;
- les extensions des constructions existantes ;
- les changements de destination des constructions existantes ;
- l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.

Il est permis de déroger à la règle lorsqu'il s'agit d'installations, de constructions, d'aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance et que leur localisation répond à une nécessité technique impérative (article L121-4), ainsi que pour les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.(L121-17)

Ces interdictions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

4.4 - La règle de préservation des espaces littoraux remarquables (L. 121-23 et R. 121-4)

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Les secteurs naturels à préserver au titre des articles L.121-23 et R.121-24 du Code de l'urbanisme sont identifiés au règlement graphique par un zonage spécifique Nds.

L'article L. 121-24 du code de l'urbanisme dispose que « Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces

**Extrait du RE
après MDC1**

espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site ».

Par ailleurs, l'article L. 121-26 du code de l'urbanisme indique « La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ».

Ainsi, au regard de ces dispositions sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux (R. 121-5 du code de l'urbanisme) :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration tels que :

- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés ni bitumés,
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires et postes de secours) quand leur localisation y est rendue indispensable (importante fréquentation du public) ;

- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement et à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol (au sens de l'article R. 420-1) n'excèdent pas 50m²
- Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans les zones de pêche et de culture marines, conchyliculture, saliculture et élevage d'ovins de prés salés ;
- Les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, dès lors qu'elle sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5m².

Ces quatre premiers types d'aménagement ou de réfection et extensions doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à son état naturel.

Sont également autorisés : les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti, classés au titre de la loi de 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé, et

**Extrait du RE
après MDC1**

les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Tous ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique ou mise à disposition du public après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les dispositions d'urbanisme particulières au littoral ci-dessus rappelées s'imposent à « tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, création de lotissements, ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, établissement de clôtures, ouverture de carrières, recherche et exploitation de minerais et installations classées pour la protection de l'environnement ». Les dispositions du présent règlement écrit qui autoriseraient des projets non conformes aux dispositions d'urbanisme particulières au littoral, seront purement et simplement écartées au profit des seules dispositions d'urbanisme particulières au littoral.

Chapitre 2. Dispositions applicables à certains travaux, dérogations

Proposition de modification : Le second chapitre des Dispositions Générales du PLU réunit toutes les dispositions variées qui s'appliquent en cas de travaux spécifiques que sont les ravalements de façades, l'édification de clôtures etc.). Leur présentation peut être clarifiée, notamment en en citant les articles du code de l'urbanisme d'où elles sont tirées. Ces modifications n'apportent pas de règles nouvelles, elles impactent seulement la forme du PLU comme suit :

FORME

**Extrait du RE
après MDC1**

1. Adaptations mineures , dérogations et règles alternatives

En application des dispositions du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées sur décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre **dérogation** que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6 du Code de l'urbanisme.

Elles peuvent en outre faire l'objet d'**adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.152-3 du même Code.

Les règles générales peuvent être assorties de **règles alternatives** qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives, quand elles sont énoncées au présent règlement, ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisa-

Extrait du RE
après MDC1

tion d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme et d'accorder ces dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

2. Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

En application de l'article R. 111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée malgré toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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 avant leur démolition ou leur destruction, ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment),.

3.. Exceptions majeures Division, lotissement en zones U et AU (R. 151-21 du code de l'urbanisme

(...)

7. Ouvrages spécifiques

FOND

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit,...) ;
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes ;
- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

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

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

FORME & FOND

Proposition de modification : Le PLU de Groix intègre des dispositions tirées de documents supra communaux comme le SCoT du Pays de Lorient ou le PLH de Lorient Agglomération. La présente modification permet de rectifier ou mettre à jour les règles reportées—soit parce qu'elles sont erronées car caduques suite à des évolutions des documents supra-communaux, soit qu'elles sont imprécises.

La présente modification introduit de nouvelles règles relatives à la protection des rez-de-chaussée commerciaux. Une étude menée par Audélor en 2024 sur les cellules commerciales groisillonnes relève 83 cellules dans la centralité commerciale, dont 72 sont occupées par un commerce actif, 5 par une autre vocation (logement ou autre), et 6 sont vacantes. La pression foncière importante dans le bourg de Groix amène la commune à protéger les RDC commerciaux afin qu'ils ne se transforment pas en logements ou hébergements.

Extrait du RE
après MDC1

1.1. Aménagement commercial (les centralités commerciales)

Contexte et principes

Le SCOT du Pays de Lorient affirme un objectif de sobriété foncière qui s'applique tant à l'habitat qu'aux espaces d'activités et aux zones commerciales. Il affirme les centralités comme les lieux prioritaires du développement commercial qui peuvent être fragilisées par des croissances importantes ou non régulées en périphérie, par un étalement urbain non maîtrisé. Elles assurent pourtant un rôle essentiel pour l'animation des villes et le vivre ensemble. Elles participent à l'image du territoire et à son identité.

Le SCoT du Pays de Lorient a été approuvé en 2018. Par le biais de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), il énonce des règles et des objectifs, que les documents dits « de rang inférieur », comme le PLU, doivent respecter dans un rapport de compatibilité.

Être compatible implique une obligation de non-contrariété des orientations figurants au DOO. Cela sous-entend une marge d'appréciation pour préciser ces orientations. Le PLU ne doit donc pas contrevenir aux orientations du SCoT, doit respecter les principes essentiels, ne doit pas avoir pour effet ou objet d'empêcher ou freiner l'application du SCoT. En contrepartie, le SCoT, par respect du principe de subsidiarité, oriente et encadre les PLU mais il n'a pas pour vocation de s'y substituer. Ces derniers définissent leur politique d'urbanisme au travers de délimitations précises et de réglementations.

Le DOO comprend en outre un **Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)** avec lequel le PLU doit aussi être compatible. Cette compatibilité prend la forme des règles énoncées ci-après. Dans un souci de sobriété foncière et de renforcement des centralités urbaines, le PLU vise à développer une nouvelle organisation commerciale accordant la priorité aux centralités pour l'accueil

**Extrait du RE
après MDC1**

d'activités commerciales et encadrant le développement commercial en périphérie. Le PLU délimite donc les périmètres de centralités commerciales et précise les règles d'implantation qui s'y appliquent, en s'appuyant sur le SCoT.

Hors des centralités commerciales identifiées par le présent PLU, les nouvelles implantations d'activités relevant des destinations suivantes **ne sont pas autorisées** : commerce de détail seul ou avec artisanat commercial, cinéma, drives et points de retrait de marchandises commandées via internet, commerce de gros si activité significative de commerce de détail, points de vente liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production.

Les commerces existants (vacants ou non) à la date d'approbation du SCoT en dehors des centralités commerciales et zones d'activités commerciales peuvent se développer, dans la limite maximale de 20% de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

Les exceptions listées dans le DAAC du SCoT, parmi lesquelles l'hôtellerie et la restauration, le commerce automobile et motocycle, et commerce ou concession de bateaux de plaisance, **ne sont pas concernées par ces règles.**

Les centralités commerciales groisillonnes

Les centralités de la commune de Groix sont qualifiées de centralités commerciales :

- de type 3 pour le centre-bourg,
- de type 5 pour Locmaria.

Elles correspondent essentiellement aux pôles relais de proximité et aux pôles d'appui avec potentiel de rayonnement. Leur vocation est d'accueillir préférentiellement de nouveaux commerces pour satisfaire la demande locale.

Les activités commerciales concernées par les dispositions commerce du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCOT s'appuie sur la destination « commerce et activités de service » prévue à l'article R.152-27 alinéa3 du code de l'urbanisme et ne retenait qu'une partie de « sous-destinations » :

Activités commerciales concernées par le DOO et DAAC	Activités non concernées
- Commerce de détail - Activités de service avec clientèle - Cinéma - Drives et points de retrait de marchandises commandées via internet - Commerce de gros si activité significative de commerce de détail - Points de vente liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production	- Restauration et hôtellerie - Commerce automobile et motocycles - Commerce de gros sans activité significative de commerce de détail - Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production.

Extrait du RE
après MDC1

Les centralités commerciales de Groix sont :

- Le centre-bourg : **centralité de type 3**, qui peut accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les commerces qui satisfont la demande locale. Tous les nouveaux équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés, leurs surfaces de vente ne pouvant excéder 2 000m². Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT peuvent s'y développer dans les conditions suivantes :
 - si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 1 667m², une croissance dans la limite de 20% maximum de cette surface initiale est autorisée
 - si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 1 667m², un agrandissement jusqu'à 2 000m² de surface totale est possible
- Locmaria : **centralité de type 5**, qui peut accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les commerces qui satisfont la demande locale de la commune. Tous les nouveaux équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés, leurs surfaces de vente ne pouvant excéder 800 m². Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT peuvent se développer de la manière suivante :
 - si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 667 m², une croissance dans la limite de 20% maximum de cette surface initiale est autorisée ;
 - si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 667 m², un agrandissement jusqu'à 800 m² est possible.

Hors des centralités commerciales, aucune nouvelle implantation commerciale n'est possible. En revanche, une croissance dans la limite de 20% (maximum) de leur surface de vente existante est autorisée pour les commerces déjà existants, à la date d'approbation du SCoT.

La protection des linéaires commerciaux

Les rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaire commercial protégé » doivent être prioritairement affectés à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, selon les dispositions suivantes :

- la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le *commerce ou activités de services*, ou un équipement d'intérêt collectif et service public ou, alternativement, une activité tertiaire, est interdite. Cette prescription s'applique aussi lors de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble ;
- le changement de destination de surfaces de bureaux en rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le *commerce ou activités de services* est interdit ; cette disposition ne s'applique pas en cas de création de locaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 Maitriser 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 ».

PADD
Axe 1

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 constitutif 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.

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.

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.

PADD
Axe 1

**Extrait du RE
après MDC1**

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.

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.

2. Caractéristiques architecturales des constructions

FORME & FOND

Proposition de modification : Cette partie du règlement écrit a vocation à réunir l'ensemble des règles relatives aux caractéristiques architecturales du bâti qui s'appliquent dans toutes les zones. Outre les sujets déjà traités dans le PLU opposable (hauteurs, gabarits, interventions sur l'existant...) la présente modification propose d'ajouter des règles relatives aux abris de jardin et aux implantations.

Plusieurs règles disséminées dans le règlement écrit et qui se répètent entre chaque zonage seront reportées dans cette partie et leurs nombreuses occurrences suivantes supprimées, afin de gagner en clarté.

2.1 Généralités - Aspect des constructions

FORME

Aucune règle n'est ajoutée ou retirée dans cette partie, mais le paragraphe est allégé pour gagner en clarté.

Extrait du RE après MDC1

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, de la morphologie du terrain naturel **moyen** ainsi que des perspectives vers le patrimoine. Elle devra démontrer par ses qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, qu'elle renforce l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les demandes d'autorisations d'occupation du sol pourront être refusées :

- * si les constructions font fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architectures ;
- * si les constructions ou les aménagements sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants (constructions d'aspect précaire ou inachevé, en plaques de béton moule, parpaings apparents ou tôles par exemple) ;
- * si les extensions ou les transformations d'un bâtiment ignorent les qualités de celui-ci.
- * **si les constructions ou extensions génèrent des ombres portées privant les constructions voisines d'ensoleillement de manière significative**

Dans l'ensemble des zones de ce présent règlement, il sera distingué les nouvelles constructions des interventions sur les constructions existantes.

Cette partie décline les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de territoire de la partie section 2 PAYSAGES DES ESPACES URBANISES – silhouette urbaine, qualité des espaces bâtis _ article 5 : qualité architecturale des constructions.

Les dispositions sont catégorisées selon qu'elles s'appliquent :

- * **à des constructions* nouvelles de gabarit à 2 niveaux (R+combles) et à destination d'habitat (5.1)**
- * **aux autres constructions* nouvelles (tout type de destination*) (5.2)**

Extrait du RE
après MDC1

*** à des interventions/ extensions sur l'existant (5.3)**

(le paragraphe ci-dessus est reporté dans la partie 2.5 sur les caractéristiques architecturales)

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zonages Ue et Ui.

En secteurs **Ua, Ub et 1AU** ces prescriptions peuvent être revues dans le cas d'un projet d'une qualité architecturale exceptionnelle qui viendrait enrichir de façon notable le patrimoine architectural de la commune.

Dans tous les cas, les toitures terrasses (y compris à faibles pentes inférieures à 8°) ne sont pas admises **sauf** :

- * équipements d'intérêt collectif et services publics
- * éléments de liaison
- * en zones NI et Ue
- * dans le cas de certaines constructions de type carport, pergola, tonnelle, kiosque, serre, local technique...

PADD
Axe 3

Seul le dernier tiret ci-dessus est un règle nouvelle, les autres existent déjà dans le PLU opposable, elles sont disséminées dans le règlement écrit.

FORME

2.2 Abris de jardin

Proposition de modification : Les règles sur les abris de jardin sont disséminées dans le PLU, parfois sans nommer spécifiquement les abris de jardin, mais plus largement les annexes. En plus de l'ajout d'une définition au lexique du PLU, la présente modification propose de créer un encadré dédié aux règles spécifiques pour la construction d'un abri de jardin.

Extrait du RE
après MDC1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ABRIS DE JARDIN

Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. Il ne peut pas être réalisé antérieurement à la construction principale. Par ailleurs, il ne doit pas être visible depuis la rue, et son emprise au sol ne peut dépasser 12m².

En zones A et N, l'abri de jardin doit être accolé à l'habitation existante.

Eaux pluviales :

Compte-tenu de sa faible emprise au sol, l'abri de jardin n'est pas soumis aux règles de gestion des eaux pluviales.

Implantation :

L'implantation de l'abri de jardin doit veiller, comme toute autre construction, à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles projetées.

Une implantation à proximité ou en limite de voirie ou emprise publique peut être admise sous réserve que l'abri de jardin respecte l'une ou l'autre de ces conditions :

- être dissimulé complètement par une trame végétale ou une clôture répondant aux règles du présent règlement. Les mesures de dissimulation sont détaillées dans la demande d'autorisation d'occupation du sol ;

Extrait du RE
après MDC1

- être réalisé dans les matériaux et/ou couleurs identiques à ceux de la construction principale ;
- être accolé au volume principal existant lorsque le règlement de zone le précise.

Hauteur :

Les abris de jardin ne dépassent pas 2.50 mètres de hauteur totale

Architecture :

De manière générale, le traitement architectural des abris de jardin ne doit pas porter préjudice ni masquer les qualités des bâtiments existants.

2.3 Implantations

FORME & FOND

Proposition de modification : Les règles relatives à l'implantation des bâtiments existent dans le PLU opposable et sont disséminées à travers le règlement écrit et différentes en fonction des zones. En revanche, la manière de définir une implantation est commune à toutes, elle sera donc reportée à cette rubrique des Généralités. Cette définition de l'implantation évolue pour simplifier la règle : la présente modification propose de considérer un bâtiment implanté sur une limite si un linéaire continu de 5 mètres d'une des façades est implanté sur cette limite—alors que le PLU opposable proposait de considérer un tiers du linéaire de façade.

Extrait du RE
après MDC1

L'implantation est définie comme la disposition d'un bâtiment sur un terrain donné. Une construction est réputée implantée sur une limite ou dans une bande déterminée si la totalité de la façade du volume principal est implantée sur cette limite ou dans cette bande.

Dans le cas des annexes et extensions, on regardera la totalité du linéaire d'une façade.

Un retrait différent des règles d'implantation de la zone pourra être autorisé pour préserver un élément du patrimoine bâti ou naturel de qualité, ou un muret existant assurant déjà une continuité bâtie sur voie.

Les pergolas, serres, kiosques... ne peuvent s'implanter entre la façade rue et l'espace public.

Se référer à l'article 3-1 de chaque zone pour les règles d'implantation spécifiques.

2.4 Hauteurs et gabarits des constructions

FORME & FOND

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.

2.5 Caractéristiques architecturales**FORME & FOND**

Proposition de modification : De la même manière que dans la partie précédente, les efforts de simplification des règles architecturales proposés par la présente modification peuvent entraîner de légères variations sur le fond des règles, tout en conservant inchangé l'esprit de protection et de mise en valeur du bâti groisillon—notamment traditionnel. Un résumé des modifications apportées à chaque catégorie de construction (habitat R+1 de type maison groisillonne, autres constructions nouvelles et interventions/extensions sur l'existant) sera reporté dans les pages suivantes.

Extrait du RE
après MDC1

Les dispositions sont catégorisées selon qu'elles s'appliquent :

- à des constructions* nouvelles de gabarit à 2 niveaux (R+combles) et à destination d'habitat (5.1)
- aux autres constructions* nouvelles (tout type de destination*) (5.2)
- à des interventions/ extensions sur l'existant (5.3)

Cette partie se décline en 3 points :

5.1.1 Les volumes principaux*

5.1.2 Les volumes secondaires*

5.1.3 Les caractéristiques architecturales des constructions : l'aspect des façades, les percements en façades, les toitures*.

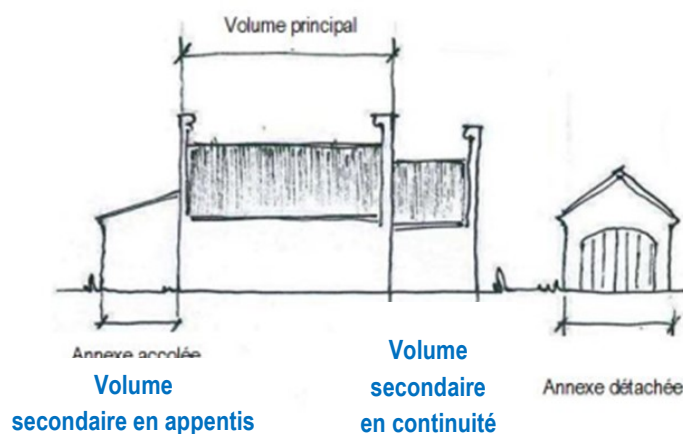
2.5.1. Les « maisons groisillonnes » : constructions nouvelles de gabarit à 2 niveaux et à destination d'habitat

FORME & FOND

Proposition de modification : Cette partie s'attache à réglementer les constructions nouvelles à usage d'habitation qui adoptent un gabarit de maison groisillonne traditionnelle. Les modifications proposées visent à renforcer les règles qui contribuent à véhiculer l'image de l'habitat traditionnel groisillon. Les modifications sur le fond sont des renforcements de principes existants.

Extrait du RE
après MDC1

Les constructions* devront participer à véhiculer l'image de l'habitat traditionnel groisillon par la reprise de ses caractéristiques architecturales majeures ; la réinterprétation du volume de l'appentis permettra d'ajouter une dimension contemporaine aux constructions*.



Les volumes principaux

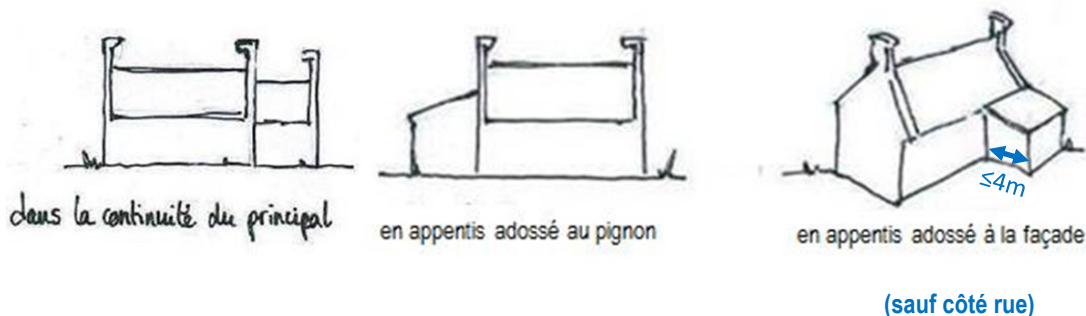
Aucune modification proposée

Les volumes secondaires

Les volumes secondaires s'inscrivent soit dans la continuité* du volume principal en marquant un décrochage au faîtage, soit en prenant la forme d'appentis.

L'appentis ne peut dépasser de plus d'un mètre le pignon sur lequel il est adossé. Sa largeur n'excède pas 4m. Il présente systématiquement une pente de toit inférieure à celle du volume principal.

Extrait du RE
après MDC1



Alternative : des volumes secondaires * dont la largeur de pignon* reste inférieure à 4m pourront prendre la forme d'appentis* adossés aux façades ou aux pignons du volume principal*.

Les annexes* détachées de la construction n'excéderont pas une hauteur de 3 m au sommet.

Les toitures en monopente sont autorisées jusqu'à 3.5 m au sommet.

Les toitures et hauteurs maximales des annexes détachées sont règlementées comme suit :

- * si l'annexe présente un toit double-pente : pente de toit comprise entre 25° et 45° et hauteur maximale de 3m au sommet
- * Si l'annexe présente un toit monopente : pente de toit supérieure ou égale à 8° et hauteur maximale à 3.5m au sommet.

Chaque unité foncière peut recevoir au maximum deux annexes détachées, y compris celles existantes à la date de la demande et sans compter le local technique* cache-poubelle. L'emprise au sol cumulée de toutes les annexes détachées ne peut dépasser 40m².

Le local technique cache-poubelle est réservé aux habitations individuelles. Sa superficie est limitée à 1.6m² et sa hauteur à 1.3m.

Les annexes détachées de la construction principale de type abri de jardin sont interdites en façade. **Les appentis visibles depuis l'espace public, situés en façade principale, sont interdits.** Les annexes détachées et les appentis sont interdits côté rue.

La surface au sol des éléments de liaison doit être inférieure à celle des éléments qu'ils relient et ne pas dépasser 15m².

Les caractéristiques architecturales des constructions

FORME & FOND

Proposition de modification : Les paragraphes constitutifs de cette partie sont réorganisés avec peu d'impact sur le fond, sauf pour les règles relatives aux percements en façade et aux toitures, pour lesquelles les exigences d'insertion architecturale sont renforcées.

Extrait du RE
après MDC1

L'aspect des façades principales

Les matériaux et traitements extérieurs des façades* et pignons* seront en enduit traditionnel. L'utilisation de la pierre locale est aussi possible. **Les couleurs fluo ou réfléchissantes, ainsi que les façades noires, sont prosrites.**

Extrait du RE
après MDC1

Recommandations :

- La couleur en façade est encouragée. Les entourages de baies seront traités en contour ou en remplissage par des couleurs contrastantes.
- Les couleurs beiges à jaunes à brunes en façade sont proscrites.
- Les pignons* des volumes principaux* conserveront une couleur claire, quelle que soit la couleur de la façade. Alternative : un pignon comportant la porte d'entrée peut être enduit de la même couleur qu'une façade.

L'aspect des façades des volumes secondaires

Les façades des volumes secondaires sous forme d'appentis et éléments de liaison peuvent présenter un bardage d'aspect bois ou zinc.

Les appentis* peuvent être partiellement vitrés sur leurs parois verticales : la partie basse des murs, ou les joues latérales par exemple, devront être en maçonnerie. Les menuiseries seront de couleur sombre. Les vérandas vitrées sur la totalité de leurs parois verticales sont donc interdites.

Les couleurs des annexes détachées de la construction principale doivent s'inspirer des couleurs des anciennes voileries des bateaux : noir, vert, rouge/bordeaux, gris (couleurs foncées)

Les percements en façade

Les fermetures des baies des façades* visibles depuis l'espace public doivent comporter des volets extérieurs à un ou deux vantaux rabattables de couleur contrastante avec la façade. L'espacement entre les baies en façades devra donc permettre le rabattement des volets; les volets roulants ne sont admis que sur les baies des façades et pignons non visibles depuis l'espace public.

Les fenêtres visibles depuis l'espace public et qui comportent des volets doivent être significativement plus hautes que larges pour respecter la tradition architecturale groisillonne.

Les cadres et appuis en béton saillant sont proscrits.

La présence d'une imposte vitrée, sur le modèle traditionnel groisillon par exemple, est obligatoire fortement recommandée sur les portes d'entrées. Les portes d'entrées entièrement vitrées sont interdites. Elles peuvent être pleines avec une imposte vitrée au dessus, ou comporter une partie vitrée intégrée sur les modèles ci-contre.

Les toitures

Les matériaux de toitures seront d'aspect ardoise ou zinc pré patiné, à l'exception des toitures terrasses. Le bac acier est proscrit sur la toiture du volume principal. Alternative : pour les appentis*, le verre et le zinc seront permis.

Les volumes principaux* et ou volume(s) secondaire(s)* les prolongeant présenteront une toiture* à deux pans égaux avec une pente comprise entre 40 et 45°.

La pente des volumes traités en appentis* sera comprise entre 20 et 25°. De préférence, le départ de la toiture se fera à la hauteur de la corniche sans reprise de charpente.

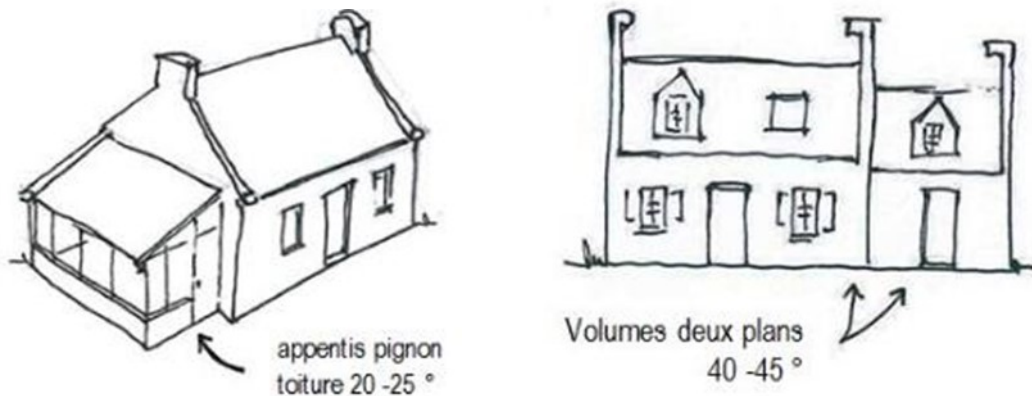
Les ouvertures de toitures seront des lucarnes* ou des châssis intégralement encastrés installés dans le plan de couverture, de tailles harmonisées. Se référer au lexique pour consulter les modèles de lucarne autorisés.

PADD
Axe 3

Extrait du RE après MDC1 La symétrie et l'alignement seront **encouragés évités** dans le positionnement des ouvertures de toitures par rapport aux baies en façades.

Les toitures terrasses (ce qui inclut y compris faible pentes $< 8^\circ$) sont interdites sauf :

- 1 – équipements d'intérêt collectif et services publics
- 2- Eléments de liaison
- 3 - en zone NI, Ue
- 4- dans le cas de certaines constructions de type pergola, tonnelle, kiosque...



2.5.2 Les autres constructions nouvelles (tout type de destination)

FORME & FOND

Proposition de modification : Cette partie régleme les caractéristiques architecturales des bâtiments neufs, hors maisons R+1 de type groisillon. Les règles qui s'appliquent sont donc moins précises et contraignantes que pour ces dernières. Des modifications lui sont apportées pour gagner en clarté (précisions sur les annexes détachées, rappel des règles de toiture)... Au total, ces modifications ont un impact sur la forme, mais également sur le fond des règles pour les toitures.

Extrait du RE après MDC1 Les dispositions suivantes concernent toutes les zones du PLU de Groix.

Cette partie se décline en 3 points :

- 5.2.1 Les volumes principaux
- 5.2.2 Les volumes secondaires
- 5.2.3 Les caractéristiques architecturales des constructions

5.2.1 Les volumes principaux

Les volumes principaux* seront traités avec simplicité et affirmés vis-à-vis de l'ensemble de la construction.

Extrait du RE
après MDC1

5.2.2 Les volumes secondaires

Les volumes secondaires* pourront s'inscrire dans la continuité du volume principal* en marquant un décrochage de faîtage*, ou prendre la forme d'appentis s'adosser aux volumes principaux*.

La hauteur maximale des annexes* détachées de la construction est fixée à 3 m au sommet.

Pour les annexes détachées en monopente, la hauteur maximale autorisée est 3.5 m.

Les toitures et hauteurs maximales des annexes détachées sont règlementées comme suit :

- * si l'annexe présente un toit double-pente : pente de toit supérieure ou égale à 25° et hauteur maximale de 3m au sommet
- * Si l'annexe présente un toit monopente : pente de toit supérieure ou égale à 8° et hauteur maximale à 3.5m au sommet.

Chaque unité foncière peut recevoir au maximum deux annexes détachées, y compris celles existantes à la date de la demande et sans compter le local technique* cache-poubelle. L'emprise au sol cumulée de toutes les annexes détachées ne peut dépasser 40m².

5.2.3 Les caractéristiques architecturales des constructions

Ces dispositions réglementaires sont définies sous la forme de deux tableaux selon le type de destination : Habitat et Autres destinations.

En secteur Ua : se référer au 5.2 de la zone.

Pour les secteurs Ub, Uk, Un, 1AU, A et N, se référer aux tableaux ci-après :

Extrait du RE
après MDC1

Destination Habitat

ASPECT DES FACADES	PERCEMENTS	TOITURES
Les matériaux et traitements extérieurs des façades et pignons* seront en enduit traditionnel, appliqué simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique. L'utilisation de la pierre locale est aussi autorisée. Alternatives : - le verre est admis en proportion limitée par rapport à la construction et à son environnement, et en adéquation avec l'ensoleillement. - les façades des volumes secondaires annexes* pourront présenter un aspect différent. Attention : l'éventuel choix d'une de ces 2 règles alternatives devra être argumenté dans la notice architecturale du projet. <i>Recommandation</i> : la couleur en façade est encouragée. Les couleurs des annexes détachées de la construction principale devront s'inspirer des couleurs des anciennes voileries des bateaux : noir, vert, rouge/bordeaux, gris (couleurs foncées	(...) Les fenêtres visibles depuis l'espace public sont plus hautes que larges. La pose de volets extérieurs rabattables est obligatoire en façade visible de l'espace public. S'ils existent, les volets extérieurs rabattables doivent être conservés. Les volets roulants avec coffrage extérieur sont interdits. Les portes d'entrée entièrement vitrées sont interdites. Lucarnes et châssis de toit : Seules les lucarnes jacobines et pendantes sont autorisées, ainsi que les châssis de toit intégralement encastrés. <u>Percements</u> Les ouvertures de toitures seront : des lucarnes* ou des châssis encastrés installés dans le plan de couverture, de dimensions harmonisées.	<u>Pentes :</u> Les volumes principaux* et volumes secondaires* les prolongeant présenteront une toiture dont la pente des pans sera comprise entre 35 et 45° ; Appentis : la pente des volumes traités en appentis sera comprise entre 20 et 35°. Les pans des toitures pourront ne pas être égaux dans leurs dimensions et dans leur pente. Les toitures des annexes détachées de la construction principale seront à double pente, les faibles pentes seront admises sans être inférieures ou égales à 8°. Les toitures terrasses (ce qui inclut y compris faibles pentes <8°) sont interdites sauf : - équipements d'intérêt collectif et services publics - éléments de liaison - en zone NI, Ue - dans le cas de certaines constructions de type carport, pergola, tonnelle, kiosque, serre, local technique. <u>Matériaux</u> Les matériaux de toitures seront d'aspect ardoise ou schiste. Alternative : pour les appentis, le verre (dans la limite d'1/3 de la surface de toiture) et le zinc seront permis. <u>Cheminées et chevronnières :</u> Tous les volumes principaux présentent une cheminée et des chevronnières—sauf dans le cas d'une opération d'ensemble, où un minimum d'1/3 des constructions présentent une cheminée et des chevronnières.

Extrait du RE
après MDC1

Autres destinations

ASPECT DES FAÇADES	PERCEMENTS	TOITURES
Première possibilité : se référer au tableau de la destination Habitat		
1) S'inspirer des caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles. Dans ce cas, il faudra tenir compte des règles édictées pour la destination « habitat » 2) Alternative Les bâtiments doivent être traités avec des matériaux de qualité, en maçonnerie enduite et peinte. Le projet devra présenter une simplicité dans les volumes et une homogénéité dans le traitement des façades ; ce qui n'exclut pas une certaine recherche dans la composition architecturale. En fonction de la vocation des bâtiments, la composition des éléments de construction devra présenter les caractéristiques suivantes : - composer les volumes et les façades en cohérence avec les fonctions (hangars, bureaux, exposition, logement). - intégrer l'enseigne à cette composition. - prendre en compte les différents accès possibles au bâtiment dans le traitement des façades ex :- lisibilité des entrées (public – personnel). Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux de qualité permettant de les laisser apparentes, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture. Le descriptif accompagnant la demande de permis de construire devra comporter les teintes des enduits et des matériaux devant être utilisés. Les projets devront tenir compte des bâtiments existants à proximité et être élaborés dans un souci de bonne intégration. <i>Recommandation :</i> la couleur en façade est encouragée. Les bardages en bois et zinc sont autorisés uniquement sur les annexes* et les extensions* du bâtiment principal. Les couleurs des annexes détachées de la construction principale devront s'inspirer des couleurs des anciennes voileries des bateaux : noir, vert, rouge/bordeaux, gris (couleurs foncées).	S'inspirer des caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles. Dans ce cas, il faudra tenir compte des règles édictées pour la destination « habitat » 2) Alternative Les éléments de menuiserie devront s'harmoniser avec le matériau de la façade.	Se référer à la destination « habitat » Les constructions d'équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernées par la règle précédente. Il n'y a pas de règles imposées pour leurs toitures.

2.5.3. Les extensions et interventions sur l'existant

FORME & FOND

Proposition de modification : Cette partie réglemente l'aspect des extensions et interventions sur les constructions existantes. La présente modification propose un allègement sur la forme et le renforcement de quelques point sur le fond—notamment sur l'inscription des extensions en continuité du faitage du volume principal.

Extrait du RE après MDC1

Cette partie ne concerne que les travaux sur les bâtiments existants ou les extensions du volume principal de la construction.

5.3.1 Les interventions sur des constructions existantes*

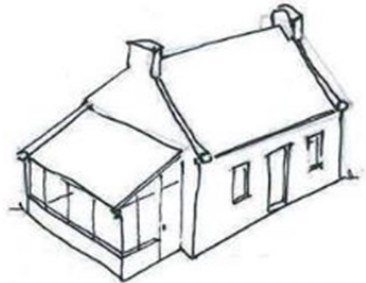
Les interventions sur des constructions existantes* veilleront à conserver et à ne pas masquer les caractéristiques identitaires des façades* : enduits projetés et décors moulés emprunts du style art déco et du savoir-faire des maçons italiens pour les maisons des années trente, balcons des maisons de maître, façades blanches du tissu aggloméré de Locmaria, encadrements de baies des maisons de pêcheurs...

Les travaux de ravalement devront faire l'objet d'une demande d'autorisation dans les sites inscrits de la commune.

5.3.2 Les extensions des constructions existantes

Les extensions volumes secondaires* devront pourront s'inscrire dans la continuité du volume principal* en marquant un décrochage de faitage*, ou prendre la forme d'appentis s'adosser aux volumes principaux* en pignon.

Les appentis pourront être partiellement vitrés sur leurs parois verticales : la partie basse des murs, ou les joues latérales par exemple devront être en maçonnerie. Les menuiseries seront de couleur sombre. Les vérandas vitrées sur la totalité de leurs parois verticales sont donc interdites.



5.3.3 Les caractéristiques architecturales des constructions

Ces dispositions réglementaires sont définies sous la forme de deux tableaux selon le type de destination : Habitat, Autres destinations.

Les extensions des maisons R+1 doivent reprendre les caractéristiques des façades, percements, toitures, volumes secondaires citées au point 2.5.1.

Les extensions des autres constructions doivent reprendre les caractéristiques citées au 2.5.2.

Extrait du RE
après MDC1

	ASPECT DES FAÇADES	PERCEMENTS EN FAÇADES*	TOITURES
H A B I T A T	De façon générale, tous les éléments animant et donnant du relief à la façade (éléments architecturaux*) devront être conservés dans le projet ou réinterprétés. Les chevronnières* saillantes pourront ne pas être maintenues uniquement en cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE). Cependant, l'isolation thermique par l'extérieur* n'est pas permise sur les constructions* ayant conservées des façades d'origine en pierres apparentes. Les façades des éléments de liaison* pourront présenter un bardage d'aspect bois ou zinc prépatiné noir. Les couleurs des annexes détachées de la construction principale devront s'inspirer des couleurs des anciennes voileries des bateaux : noir, vert, rouge/bordeaux, gris (couleurs foncées).	Les fermetures des baies des façades donnant sur l'espace public seront constituées par des volets extérieurs à 1 ou 2 vantaux rabattables, qui seront de couleur contrastante avec la façade ; l'espacement entre les baies en façades devra donc permettre le rabattement des volets ; les volets roulants ne sont admis que sur les baies des façades et pignons non visibles depuis l'espace public. . Les cadres et appuis en béton saillant sont proscrits. La présence d'une imposte vitrée, sur le modèle traditionnel groisillon par exemple, est fortement recommandée sur les portes d'entrées.	<u>Pentes</u> Extensions : les volumes secondaires* présenteront une toiture dont la pente des pans sera comprise entre 35 et 45° ; la pente des volumes traités en appentis sera comprise entre 20 et 35°. Les pans des toitures pourront ne pas être égaux dans leurs dimensions et dans leur pente. Les toitures terrasse sont autorisées pour les éléments de liaison. Appentis : la pente des volumes traités en appentis sera comprise entre 20 et 35°. Les pans des toitures pourront ne pas être égaux dans leurs dimensions et dans leur pente. <u>Matériaux</u> Les matériaux de toitures seront d'aspect ardoise ou zinc pré patiné. <u>Percements</u> Les ouvertures de toitures seront : des lucarnes* ou des châssis installés dans le plan de couverture, de dimensions harmonisées.

Extrait du RE
après MDC1

	ASPECT DES FAÇADES	PERCEMENTS EN FAÇADES*	TOITURES
A U T R E S D E S T I N A T I O N S	S'inspirer des caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles. Dans ce cas, il faudra tenir compte des règles édictées pour la destination « habitat » 2) Alternative Tous les éléments architecturaux donnant du relief à la façade devront être conservés dans le projet ou réinterprétés.	1) S'inspirer des caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles. Dans ce cas, il faudra tenir compte des règles édictées pour la destination « habitat » 2) Alternative Les éléments de menuiserie devront s'harmoniser avec le matériau de la façade. Les ouvertures devront prendre en compte les ouvertures des constructions voisines pour favoriser l'intégration de la construction dans le tissu urbain proche. Sur les façades donnant sur l'espace, si existe des volets extérieurs à 1 ou 2 vantaux rabattables sur la construction, il est vivement recommandé de les conserver. Ils seront de couleur contrastante avec la façade.	Les extensions des constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ou d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics peuvent être traitées en toit terrasse. Dans toutes les destinations : En toiture, la tuile ou d'autres matériaux à l'aspect différent de l'ardoise ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de constructions* déjà couvertes par de tels matériaux.

3. Prise en compte de la transition énergétique

FORME & FOND

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

Nouvelle annexe au RE après MDC1

Obligations réglementaires relatives aux parcs de stationnement

Superficie du parc de Stationnement	Parc de stationnement < à 500 m²		Parcs de stationnement entre 500 m² et 1500 m²		Parcs de stationnement > à 1500 m²			
	OUI	Neufs ou existants	OUI	Neufs ou existants	NON	OUI	Neufs ou existants	NON
Parcs associés aux bâtiments mentionnés à l'article L.171.4 du CCH* et aux articles 41 et 43 de la loi APER**	OUI	Neufs ou existants	OUI	Neufs ou existants	NON	OUI	Neufs ou existants	NON
Parcs de stationnement concernés		Neufs ou existants		Neufs ou existants			Neufs ou existants	existants
Statut du parc / Conditions	Fait l'objet d'une rénovation lourde, d'une conclusion ou d'un renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial	Faire l'objet d'une rénovation lourde, d'une conclusion ou d'un renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial	Faire l'objet d'une rénovation lourde, d'une conclusion ou d'un renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial	Faire l'objet d'une rénovation lourde, d'une conclusion ou d'un renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial	Faire l'objet d'une rénovation lourde, d'une conclusion ou d'un renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial	Faire l'objet d'une rénovation lourde, d'une conclusion ou d'un renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial	Faire l'objet d'une conclusion ou d'un renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial	Faire l'objet d'une conclusion ou d'un renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial
Obligations								
Intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales L.171.4 CCH	X		X			X		
Intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales sur au moins 50 % de la superficie ET intégrer, sur au moins 50 % de la surface, des dispositifs d'ombrage (végétalisation ou ombrière intégrant un procédé d'EnR) L.111-19.1 CU			X	X	X			X
Intégrer sur au moins 50 % de la surface des dispositifs d'ombrage avec PV ou autre procédé FENR Article 40 loi APER						X	X	X
Délais d'application	Pour L.171.4 du CCH : 1 ^{er} janvier 2024 et 1 ^{er} janvier 2025 pour les bâtiments mentionnés aux articles 41 et 43 de la loi APER.	Pour L.171.4 du CCH : 1 ^{er} janvier 2024 et 1 ^{er} janvier 2025 pour les bâtiments mentionnés aux articles 41 et 43 de la loi APER.	Pour L.111-19.1 du CU : 1 ^{er} janvier 2024 et 1 ^{er} janvier 2025 pour les bâtiments mentionnés aux articles 41 et 43 de la loi APER.	Pour L.111-19.1 du CU : 1 ^{er} janvier 2024 et 1 ^{er} janvier 2025 pour les bâtiments mentionnés aux articles 41 et 43 de la loi APER.	Pour L.111-19.1 du CU : 1 ^{er} janvier 2024 et 1 ^{er} janvier 2025 pour les bâtiments mentionnés aux articles 41 et 43 de la loi APER.	Pour L.111-19.1 du CU : 1 ^{er} janvier 2024 et 1 ^{er} janvier 2025 pour les bâtiments mentionnés aux articles 41 et 43 de la loi APER.	Pour L.111-19.1 du CU : 1 ^{er} janvier 2024 et 1 ^{er} janvier 2025 pour les bâtiments mentionnés aux articles 41 et 43 de la loi APER.	Pour L.111-19.1 du CU : 1 ^{er} janvier 2024 et 1 ^{er} janvier 2025 pour les bâtiments mentionnés aux articles 41 et 43 de la loi APER.

* Bâtiments ou partie de bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôt, bureau, hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et parcs couverts ouverts au public.
** Bâtiments ou partie de bâtiment à usage administratif, hôpitaux, aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, scolaires et universitaires.

Nouvelle annexe au RE après MDC1

Mise en œuvre d'un ombrage végétalisé

La réalisation d'un dispositif d'ombrage végétalisé nécessite la plantation d'un arbre pour trois places de stationnement (arrondie à l'unité supérieure). La plantation des arbres ne doit pas obligatoirement être réalisée entre les places de stationnement. Néanmoins, les arbres plantés doivent avoir une largeur de canopée minimum, appréciée à la maturité de l'arbre. Certains arbres avec une largeur de canopée trop faible ne permettront pas de répondre aux obligations (peupliers par exemple).

Articulation entre les obligations de l'article L.111-19-1 et les obligations de la loi APER

Dans le cas d'un parc de stationnement supérieur à 1500 m² soumis à la fois aux obligations d'ombrage de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme et aux obligations d'ombrières avec dispositifs EnR de l'article 40 de la loi APER, le porteur de projet doit être vigilant à l'articulation de ces deux obligations.

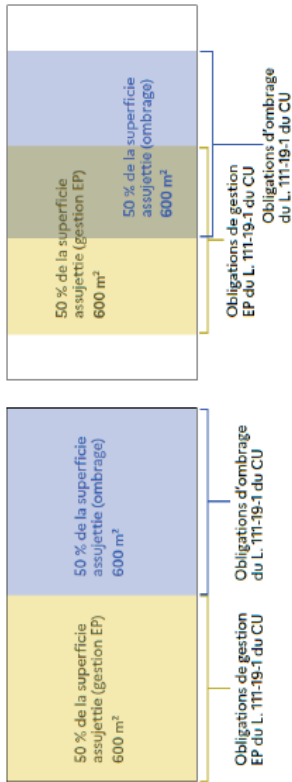
Le porteur de projet doit prévoir un dispositif d'ombrage conforme à l'obligation de l'article L.111-19-1 répondant également aux obligations de la loi APER. Cette articulation des obligations réglementaires doit être anticipée en amont du projet.

Exemple : un porteur de projet qui souhaite réaliser un dispositif d'ombrage végétalisé sur 50% de la surface assujettie du parc de stationnement, dans le cadre des obligations de l'article L.111-19-1 du CU, doit s'assurer qu'il est en mesure de réaliser également, sur 50% du même parc de stationnement, des ombrières avec EnR.

Application des obligations de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme

Les obligations de gestion des eaux pluviales et de dispositifs d'ombrage peuvent se superposer sur la même surface du parc de stationnement.

SUPERFICIE DU PARKING ASSUJETTIE AU AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-19-1 CU = 1200 M²



Issu du guide pour la mise en œuvre de la réglementation relative à l'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage sur les parcs de stationnement

Modes de calcul de la superficie des parcs de stationnement concernant les obligations de l'article L.111-19-1

En fonction des obligations de dispositifs d'ombrage ou de gestion des eaux pluviales, la superficie du parc de stationnement est calculée différemment :

- Dans le cadre des dispositifs d'ombrage, est pris en compte : les emplacements destinés au stationnement des véhicules et vélos, les voies et cheminements de circulation, les aménagements et les zones de péage permettant l'accès. Le tout, situé dans le périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties du parc. Ne sont pas inclus les zones de stockage, espaces logistiques, de manutention, de chargement, de déchargement...
- Dans le cadre des obligations de gestion des eaux pluviales, sont pris en compte, en plus des surfaces mentionnées dans le cadre des dispositifs d'ombrage : les revêtements de surface, les aménagements hydrauliques ou les dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, inclus dans le périmètre et permettant de satisfaire l'obligation de gestion des eaux pluviales.



Issu du guide pour la mise en œuvre de la réglementation relative à l'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage sur les parcs de stationnement

Nouvelle annexe au RE après MDC1

Exonérations possibles

Exonérations possibles concernant les obligations de l'article L. 171-4 :

- Pour des raisons de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation des dispositifs, notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable ;
- Si les travaux permettant de satisfaire cette obligation ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables.

Exonérations possibles concernant les obligations de l'article L. 111-19-1, en raison (décret du 19 décembre 2023) :

- De contraintes techniques liées à la nature du sol, telles que la composition géologique ou l'inclinaison de celui-ci ;
- De l'impossibilité technique de ne pas aggraver, en conséquence d'une telle installation, un risque naturel, technologique ou relatif à la sécurité civile, au sens de l'article L. 112-1 du code de la sécurité intérieure ;
- De contraintes techniques liées à l'usage du parc de stationnement, le rendant incompatible avec une telle installation.
- De coûts totaux hors taxes des travaux liés au respect de l'obligation qui compromettent la viabilité économique du propriétaire du parc de stationnement ou, lorsque ces coûts, parce qu'ils sont renchérissés par une contrainte technique, s'avèrent excessifs.
- (Uniquement concernant les dispositifs d'ombrages) qu'une telle installation est impossible en raison de contraintes techniques ou d'un ensoleillement insuffisant engendrant des coûts d'investissement portant atteinte de manière significative à la rentabilité de cette installation.

Exonérations possibles concernant les obligations de la loi APER :

- Lorsque des contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ne permettent pas l'installation des dispositifs mentionnés au premier alinéa du I ;
- Lorsque ces obligations ne peuvent être satisfaites dans des conditions économiquement acceptables ;
- Lorsque le parc est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie ;
- Lorsque la suppression ou la transformation totale ou partielle prévue dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme pour laquelle une première autorisation est déjà délivrée avant l'expiration des délais prévus ;
- Lorsque la suppression ou la transformation totale ou partielle est prévue et pour laquelle une autorisation d'urbanisme est délivrée avant l'expiration des délais prévus.

4. Qualité paysagère

FOND

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.

PADD
Axe 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.

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 250m² en zone Ub.

Il prévoit la construction d'une maison avec terrasse sur une emprise de 90m². Son allée de garage et les deux stationnements devant sa maison seront en revêtement stabilisé ; ils représentent une surface de 40m².

Il préserve un bosquet de 70m² au fond de sa parcelle, et il conserve le reste du terrain soit 60m² 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.

4.2 Les clôtures

FORME & FOND

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.

Extrait du RE
après MDC1

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

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.

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 30m².

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 30m²

1. Récupération : Une **cuve de 1m³** 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/m² 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 75m² 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.

PADD
Axe 3

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.



PADD
Axe 3

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 ?

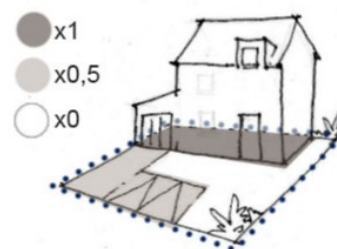
Type de revêtement :	Pondération (surfaces imperméabilisées)
Pleine terre, noues, arbres (emprise sous houppier), talus	0
Surfaces minérales perméables (sable tassé, pavés à joints larges, graviers, béton poreux...) Dalles perméables (dalle gazon...) Toitures végétalisées avec capacité de stockage ou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

PADD
Axe 3

Exemple de calcul : Le projet de maison individuelle de Monsieur P. se situe sur une parcelle de 200m². Il prévoit la construction d'une maison avec terrasse sur une emprise de 90m². 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 60m². Il conserve le reste du terrain soit 50m² 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 m²**.



5. Réseaux, équipements et rejets

FORME

Cette partie du règlement écrit bénéficie d'une réorganisation et de la précision de certaines dispositions, sans que le fond des règles ne soit impacté.

Extrait du RE
après MDC1

5.1 Electricité

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation d'une construction doit être réalisé selon la solution technique la plus adéquate au regard du cahier des charges de concession Enedis.

Par ailleurs, les règles des *Dispositions Générales et Complémentaires* relatives à l'implantation, la hauteur, l'aspect extérieur des constructions, les clôtures, les espaces libres, les aires de stationnement, les conditions de desserte par la voirie et les réseaux publics, ne s'appliquent pas aux **postes de transformation**.

Sont admis, dans l'ensemble des zones du PLU, nonobstant toute mention contraire :

- les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité ;
- les constructions et installations liées à des ouvrages du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les exhaussements et affouillements de sol, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Nonobstant toute disposition contraire, l'implantation de ces ouvrages est libre et leur hauteur limitée aux stricts besoins des projets.

Les compteurs, lorsqu'ils sont situés à l'extérieur de la construction, doivent être intégrés dans les clôtures et accessibles en permanence.

Les travaux de construction de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique « Très Haut Débit ».

5.2 Eau potable

Cet article est complété par les dispositions de l'article 15.REJETS NON DOMESTIQUES qui suit.

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluies, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

5.3 Eaux pluviales

Suppression de l'ensemble du paragraphe

Se référer aux dispositions du 4.3 sur la gestion des eaux pluviales

5.4 Eaux usées

Pour les rejets non-domestiques, se reporter au 5.5.

**Extrait du RE
après MDC1**

L'zonage d'assainissement des eaux usées est annexé au présent PLU. Les règles suivantes peuvent ponctuellement être plus contraignantes que ce dernier. La règle la plus contraignante s'applique.

Cet article est complété par les dispositions de l'article **15.REJETS NON DOMESTIQUES** qui suit.

Un zonage d'assainissement des eaux usées a été élaboré. Il figure en annexe du règlement écrit (annexe 5).

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction lorsqu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif déclarée dans le zonage d'assainissement et que le réseau public de collecte des eaux usées est existant et suffisant à recevoir les effluents produits.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, et mentionnés dans le zonage d'assainissement eaux usées.

Les eaux de vidange de piscine pourront être rejetées au fossé ou au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, en respectant un débit de 3L/s. **Les traitements des eaux de piscine doivent être arrêtés 48 heures avant vidange.** En aucun cas les eaux de vidange de piscine ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées. Les eaux de lavage des filtres de piscine seront exclusivement rejetées au réseau d'eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement. *(Paragraphe déplacé au point 5.5 Rejets non domestiques)*

Assainissement non collectif (ANC)

Pour les parcelles non desservies par l'assainissement collectif, les nouvelles constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif après validation et contrôle par Lorient Agglomération.

Pour les parcelles non raccordées, les nouvelles constructions* devront être raccordées au réseau collectif public d'assainissement, à la charge de l'aménageur ou du constructeur. Si une extension de réseau est nécessaire, elle pourra être à la charge de la collectivité si elle dessert plusieurs opérations ou constructions existantes ou à venir, ou à la charge de l'aménageur ou du constructeur si l'extension ne concerne que ses besoins propres.

Les constructions édifiées sur des parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement doivent disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Ces installations sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération, en charge du contrôle de l'assainissement individuel, est seule compétente pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

5.5 Rejets non domestiques

**Extrait du RE
après MDC1**

La rédaction de ce paragraphe est revue plus de clarté. De plus, des dispositions figurant dans le règlement de service d'assainissement collectif de Lorient Agglomération et n'ayant pas vocation à se trouver dans le PLU sont supprimées.

Les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif de Lorient Agglomération s'appliquent aux rejets d'eaux usées à caractère non domestique.

Les eaux pluviales issues des installations industrielles n'ont pas à interférer avec les eaux de lavage, les eaux de process et avec les eaux usées. Il est interdit d'entraîner dans les eaux pluviales des substances pouvant nuire à la qualité du milieu naturel.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement

Les installations industrielles, dont les effluents n'ont pas les caractéristiques d'un effluent domestique ou qui sont soumises à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), peuvent concevoir leur raccordement au réseau d'eaux usées suivant les deux cas de figure ci-dessous :

- * Si l'effluent industriel, bien que différent d'un effluent de type domestique, présente des caractéristiques, en flux et en concentration, acceptables par la collectivité et compatibles avec les performances de son système épuratoire, cette dernière délivre une autorisation de raccordement, conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique ;
- * Si les eaux usées issues de l'installation industrielle ne sont pas compatibles avec le système épuratoire de la collectivité, soit parce que les flux sont trop importants, soit parce qu'ils contiennent des substances pouvant nuire aux performances de l'installation épuratoire (métaux, chlorures, graisses, hydrocarbures, phénols, etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique avant rejet dans le réseau public. Les modalités sont définies dans une « Convention Spéciale de Déversement » signée par la collectivité, l'entreprise gestionnaire du réseau et l'industriel. Cette convention rappelle entre autres les niveaux de rejet, les fréquences d'autocontrôle que doit effectuer l'industriel et l'assiette du coefficient de pollution applicable au coût de la redevance (coefficient P).

En particulier, les installations de lavage de véhicules et de distribution de carburant devront être dotées d'ouvrages de pré traitement conformément à la réglementation. Pour empêcher le mélange des eaux de process et des eaux pluviales, ces installations devront donc être couvertes et leur sol profilé de manière à empêcher l'intrusion des ruissellements pluviaux dans le process.

De même, il est interdit d'introduire dans le réseau d'eaux pluviales des déchets de toutes natures (déchets de poissons, de plats cuisinés, déchets gras, déchets de travaux, etc.).

L'arrêté du 2 février 1998 relatif aux installations classées dispose dans son article 9 : « Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des surfaces, ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte est raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le

**Extrait du RE
après MDC1**

premier flot des eaux pluviales. Les eaux ainsi collectées ne peuvent être rejetées au milieu récepteur qu'après contrôle de leur qualité et si besoin traitement approprié».

En cas de risque de pollution accidentelle (stockage d'hydrocarbures, déversement de substances toxiques etc.), les dispositions énoncées à l'article 6 de l'arrêté précité seront appliquées (isolement du réseau, traitement des surfaces imperméables).

Tous les systèmes de pré traitement des eaux pluviales sont réputés maintenus en bon état de fonctionnement et vidangés périodiquement par des entreprises agréées.

Les eaux de vidange de piscine pourront être rejetées au fossé ou au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, en respectant un débit de 3L/s. En aucun cas les eaux de vidange de piscine ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées.

Les eaux de lavage des filtres de piscine seront exclusivement rejetées au réseau d'eaux usées.

5.6 Aménagements spécifiques

FORME & FOND

Conformément aux dispositions de l'article 20 de la circulaire du 3 mars 1975, les parcs de stationnement couverts devront être équipés d'un prétraitement garantissant un rejet d'hydrocarbures inférieur à 5 mg/l en toutes circonstances. L'avis favorable d'un organisme agréé, ou la conformité aux normes en vigueur, attestera de l'aptitude des ouvrages à remplir leur fonction.

Par ailleurs, la rubrique 2.1.5.0 du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006 rappelle que les rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles de surface comprises entre 1 et 20 ha sont soumis à déclaration. Sauf dispositions contraires, ces surfaces seront équipées d'installation de prétraitement des eaux de ruissellements apte à bloquer d'une part les matières en suspension (MeS) et d'autre part les hydrocarbures.

En cas de risque avéré (pollution accidentelle par exemple), il sera demandé des dispositifs permettant d'isoler l'ensemble des surfaces raccordées au réseau public. Cet isolement pourra être effectué à l'aide de dispositifs d'obturation posés avant raccordement sur le réseau public.

5.7 Déchets

La présente modification propose de moderniser et préciser le paragraphe relatif aux déchets, afin d'adapter au mieux le PLU aux besoins de la collecte et du traitement des déchets ménagers.

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont de la compétence de Lorient Agglomération. Ils répondent aux conditions exigées dans le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur.

Le local devra être correctement dimensionné, la taille du local poubelle est propre à chaque projet mais :

- tous les bacs doivent pouvoir y être rangés, en étant accessibles (pas d'empilement de bacs).
- les bacs doivent être aisément manipulables.
- dans le local les déplacements doivent être aisés (vigilance sur la largeur du local)

Nouveaux quartiers et nouvelles opérations d'aménagement

**Extrait du RE
après MDC1**

Dans le cadre de la création de nouveaux lotissements, de nouveaux quartiers... les dossiers de permis d'aménager et de lotir sont également examinés par la DGVD. Des points de présentation des bacs roulant seront systématiquement prévus.

De même, en fonction de la taille du quartier ou lotissement, et en fonction des points de collecte de verre et de papier avoisinants, un emplacement pour l'implantation des colonnes à verre et à papier devra être prévu. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de collecte de faire demi-tour.

Les nouveaux quartiers d'habitation et les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir des points de regroupement, préalablement définis avec le service compétent de Lorient Agglomération et correctement dimensionnés, ou des aires de présentation pour l'accueil des conteneurs les jours de collecte.

En fonction de la taille du quartier ou de l'opération, et au regard des points de collecte de verre et de papier avoisinants, un emplacement pour l'implantation des colonnes à verre et à papier doit être prévu.

Habitat collectif ou intermédiaire neuf (à partir de 2 logements sur une parcelle), y compris division de l'existant

Sont considérés comme collectifs les habitations de plus d'un logement.

Un local fermé, éclairé, ventilé (ventilation haute et basse), isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération. Les parois et le sol sont en matériaux imputrescibles. Ce local doit être conforme au Règlement Sanitaire Départemental. Il est en outre muni d'un point d'eau et raccordé au réseau d'eaux usées.

La taille de ce local est propre à chaque projet. Néanmoins, tous les bacs de tri doivent pouvoir y être rangés, en étant accessibles indépendamment les uns des autres.

En fonction de la taille du bâtiment, au-delà de 660 litres de déchets présentés par collecte, une aire de présentation est à prévoir. Elle doit être :

- réalisée en matériau stabilisé ;
- située sur la propriété privée, en limite de domaine public ;
- dimensionnée sur le flux présentant le plus grand nombre de conteneurs.

De plus, elle ne comporte ni :

- clôture de quelle que nature que ce soit qui entraverait l'accès des agents de collecte ;
- marche ou trottoir ou forte rampe.

L'aire doit enfin être conçue de manière à ce que les containers ne puissent pas se déplacer seuls en dehors de celle-ci, sous l'effet du vent par exemple (attention à la pente).

Les locaux abritant des activités économiques ou associatives sont soumis aux mêmes contraintes réglementaires que les bâtiments d'habitation.

Dans le cas d'opération conciliant logements et activités économiques (bureaux, restaurants, commerces, ...) : les professionnels devront disposer de leur propre local poubelle (qui soit distinct du local poubelle des logements).

Habitat individuel

**Extrait du RE
après MDC1**

Chaque logement doit prévoir un espace de stockage des conteneurs de déchets ménagers à l'intérieur de sa propriété privée, occasionnant le moins de gêne possible pour le voisinage.
Les locaux techniques* prévus à cet effet ont une emprise au sol maximale de 1.6m² et une hauteur limitée à 1.30m.

Bâtiments neufs

Lors du dépôt de la demande de permis de construire, un dossier doit impérativement être transmis pour avis à la DGVD (Direction Gestion Valorisation Déchets) de Lorient Agglomération.

Il est obligatoire de prévoir un local poubelle, conformément au règlement sanitaire départemental :

- Un local par cage d'escalier,
- Local éclairé, ventilé,
- Point d'eau et évacuation des eaux usées,
- Parois et sols en matériaux imputrescibles.

La taille du local poubelle est propre à chaque projet mais :

- Tous les bacs (biodéchets, emballages et déchets ménagers résiduels) doivent pouvoir y être rangés, en étant accessibles.
- Les déplacements doivent être aisés dans le local (vigilance sur la largeur du local).

En fonction de la taille du collectif (au-delà de 660 litres de déchets présentés par collecte) une aire de présentation est à prévoir :

- Objectifs ne pas encombrer le trottoir avec les bacs,
- Aire en stabilisé,
- Située en limite de propriété,
- Dimensionnée sur le flux disposant du plus grand nombre de bacs,
- Pas de clôture, claustra, grillage empêchant l'accès des agents de collecte,
- Pas de marche ou de trottoir, rampe de faible pente du bateau.

Bâtiment existant

Lors de travaux qui nécessitent le dépôt de dossier d'urbanisme, la gestion des déchets devra être améliorée si cette dernière n'est pas satisfaisante, afin de se conformer au règlement sanitaire départemental.

Les activités économiques - Commerces et activités de service

Restaurants et commerces de bouche	Autres commerces et activités de service
$3 + (0,2 \times \text{surface totale du commerce en m}^2)$ = surface du locale poubelle en m ²	Si surface totale du commerce < 70 m ²
	Si surface totale > 70 m ² $> 3 + [0,2 \times (\text{surface totale du commerce en m}^2 - 70)]$

Tout comme pour les logements, les commerces, entreprises et administrations... devront stocker les bacs dans un local poubelle dont les caractéristiques sont identiques. Dans le cas d'opérations conciliant logements et activités économiques (bureaux, restaurants, commerces, ...) : les professionnels devront disposer de leur propre local poubelle (qui soit distinct du local poubelle des logements).

Stockage. Toute cellule commerciale ou d'activité de service doit disposer d'un local indépendant, d'une capacité de stockage utile minimum de 3m² quelle que soit sa surface.

**Extrait du RE
après MDC1**

Chaque local de stockage doit être dimensionné de façon à ce que chaque type de bac puisse être accessible et manœuvrable sans avoir à déplacer les autres, et au regard des fréquences de collecte ;

En respectant les surfaces suivantes :

Selon les contraintes liées à la nature du commerce, l'autorité compétente pourra imposer ou autoriser une surface inférieure ou supérieure.

Le local poubelle doit, en outre, être fermé, éclairé, ventilé (ventilation haute et basse), isolé, réalisé à l'intérieur de chaque construction, doté de parois et d'un sol réalisé en matériaux imputrescibles, et conformes au Règlement Sanitaire Départemental. Ce local doit enfin être muni d'un point d'eau et raccordé aux eaux usées.

Dans le cas de surfaces commerciales ou d'activités amenées à être modulables ou subdivisées ultérieurement, le local de stockage doit lui aussi pouvoir être subdivisé ultérieurement (ou un nouveau local créé) de façon à ce que chaque cellule ainsi créée respecte les règles précédentes.

Dans le cas de changement de sous-destination ou d'enseigne d'une cellule vers une activité créatrice d'une quantité plus importante de déchets, il doit être démontré que la cellule existante ou le local de stockage existant peut être adapté de façon à créer l'espace de stockage supplémentaire nécessaire en vertu des ratios précédents.

Déchets spécifiques. Les déchets spécifiques non collectés par Lorient Agglomération doivent aussi être stockés dans un local (qui peut être le même que le local de stockage des déchets non-spécifiques) dimensionné en fonction des besoins.

Aires de présentation. Sauf possibilité de mutualisation ou existence d'une aire de présentation suffisamment dimensionnée, une aire de présentation extérieure est à prévoir pour toute nouvelle construction. L'aire doit être réalisée en matériau stabilisé ; située sur la propriété privée, en limite de domaine public ; et dimensionnée sur le flux le plus important en nombre de conteneurs.

Elle doit en outre être conçue de manière à ce que les containers ne puissent pas se déplacer, sous l'effet du vent par exemple, en dehors de celle-ci (attention à la pente).

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de créer une aire de présentation extérieure, le local de stockage des déchets pourra assurer cette fonction à condition que sa surface soit 30% supérieure à la surface théorique, et qu'il soit directement accessible depuis le domaine public.

Autres activités :

Le pétitionnaire pourra prendre contact avec la Direction de la Prévention et de la Valorisation des Déchets de Lorient Agglomération au n° vert 0 800 100 601.

6. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement pour véhicules et vélos

FORME & FOND

Proposition de modification : Les destinations et sous-destinations utilisées pour réglementer le stationnement dans le PLU en vigueur ne sont pas à jour des évolutions du code de l'urbanisme. La présente modification propose d'effectuer cette mise à jour, sans toucher sur le fond aux principes de réglementation du stationnement à Groix.

Extrait du RE
après MDC1

Modalités de calcul

(...)

* Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisées dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer plusieurs logements, **les normes fixées pour les constructions nouvelles sont également applicables dès deux logements créés supplémentaires.**

(...)

Modalités de réalisation

(...)

Les aires de stationnement devront être réalisées **de préférence** en matériaux drainants **pour plus de 5 places de stationnement** tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné,... afin de privilégier la perméabilité des sols. **hors stationnements des poids lourds, et aires aménagées au-dessus de locaux souterrains)**

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	NOMBRE MINIMUM DE PLACES A PREVOIR
Habitations	Habitat collectif ou habitat social	1 emplacement par logement
	Création de logements (réhabilitation)	1 emplacement par logement. Dérogation si impossibilité technique dûment démontrée
	Hébergement hôtelier	A adapter au projet avec un minimum de 3 places
	Hébergement personnes âgées	A adapter au projet avec un minimum de 3 places
Equipements d'intérêt collectif et services publics	-	Nombre d'emplacements = 15% de l'effectif usager
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Superficie minimale de 1.50 m ² pour 100 m ² de plancher
	Industrie	A adapter au projet avec un minimum de 2 places

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	STATIONNEMENT MINIMAL À CRÉER
Habitation	Logement	1 emplacement par logement
	Hébergement	À adapter au projet avec un minimum de 3 places
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	À adapter au projet avec un minimum de 2 places
	Activités de service avec accueil d'une clientèle, Restauration, cinéma	
	Hébergement touristique et hôtelier	A adapter au projet avec un minimum de 3 places
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Superficie minimale de 1.50m ² pour 100m ² de plancher
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs, autres équipements recevant du public, lieux de culte	Nombre d'emplacements = 15% de l'effectif usager
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Bureaux, Industrie, Entrepôt	Superficie minimale de 1.50m ² pour 100m ² de plancher, avec un minimum de 2 places

Stationnement des vélos

Traitement qualitatif

Dans le cadre d'un bâtiment d'habitation, le local vélo devra être **couvert et** situé en rez-de-chaussée, **de plain-pied, sans escalier ou ascenseur**, directement accessible **en toutes conditions**, sauf dérogation justifiant d'un impératif technique majeur, **les locaux en sous-sol étant sous utilisés**.

Le local vélo pourra être également détaché du bâti principal et se trouver dans la cour intérieure ou à une distance maximale de 50m. Il sera prévu 1,5 m² par place de vélo. Le local devra être équipé d'arceaux et éclairé.

Il devra également prendre en compte, dans sa conception, la possibilité d'y stocker des remorques à vélos ou des poussettes.

Un local vélo devra également être prévu en cas de réhabilitation et création de logements. La règle sera adaptée au projet afin de favoriser la création d'un local, en rez-de-chaussée ou sur la cour intérieure, avec un minimum d'une place par logement, sauf impératif dûment justifié.

Stationnement des véhicules

Proposition de modification : les destinations et sous-destinations utilisées dans le PLU opposable ne correspondant presque en rien aux destinations codifiées aujourd'hui, il est nécessaire de reprendre entièrement les tableaux relatifs aux règles de stationnement. Même si l'esprit des règles opposables est conservé, la présente modification entraîne de fait des évolutions sur le fond. Par ailleurs, l'organisation du paragraphe relatif au stationnement des véhicules motorisés est modifié.

Extrait du RE
après MDC1

Constructions à destination d'habitations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	NOMBRE MINIMUM DE PLACES A PREVOIR
Habitations	Habitat individuel	1 place par logement
	Habitat collectif	1 place pour 60 m ²
	Logement social collectif	1 place pour 80 m ²
	Logement social (maison individuelle)	1 place par logement
	Hébergement hôtelier	1 place pour 50 m ²
	Hébergement personnes âgées	1 place pour 5 logements
	Hébergement de tourisme	1 place par logement

Autres destinations

Pour l'ensemble des autres destinations il n'y a pas de nombre de place minimum à réaliser.

Ratio = 1 place pour 25 m²

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	NOMBRE DE PLACES A PREVOIR
Commerces et activités de service	Artisanat	Maximum : 75% de la surface de plancher
	Commerces – 250 m ²	Pas de minimum - Maximum : 50% de la surface de plancher
	Commerces + 250 m ²	Pas de minimum - Maximum : 75 % de la surface de plancher
	Activités de service	Pas de minimum - Maximum : 75 % de la surface de plancher
	cinéma	Selon une étude des besoins en fonction : de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP ; des besoins en salariés ; de leur situation géographique au regard des transports collectif et des parcs publics de stationnement existants ou projetés

Extrait du RE
après MDC1

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Pas de minimum – maximum 75 % de la surface de plancher
	Industrie	Pas de minimum – maximum : 75% de la surface de plancher sauf nécessité technique dûment justifiée
	Entrepôt	Pas de minimum - Maximum : 50% de la surface de plancher sauf nécessité particulière.

Nombre de stationnements

Destinations	Sous-destinations	Stationnement à créer
Habitation	Logement (dont création par réhabilitation)	1 place privative par tranche complète de 80m ² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place par logement et un maximum de 2 places par logement
	Hébergement	1 place pour 5 hébergements
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail Commerce de gros Cinéma	Pas de minimum. Maximum 75% de la surface de plancher.
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	Pas de minimum,. Maximum 75% de la surface de plancher
	Restauration	Pas de minimum. Maximum 75% de la surface de plancher.
	Hébergement touristique et hôtelier	1 place pour 5 hébergements
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et ce notamment au regard de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, des besoins en salariés et de leur situation géographique, en considérant l'offre en transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.	
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Bureaux	Pas de minimum, maximum 5% de la surface de plancher
	Industrie, Entrepôt	Pas de minimum. Maximum 75% de la surface de plancher sauf nécessité technique dûment justifiée

Extrait du RE
après MDC1

Traitement qualitatif des stationnements
(...)

Habitat individuel : Les stationnements devront être conçus **de préférence** avec des matériaux drainants. **La voirie devra être traitée en voie mixte, avec une largeur contenue, permettant une appropriation de la voirie par les piétons.** (disposition reportée aux articles Ua12, Ub12 et AU12).

Chapitre 4. Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique

FORME & FOND

Proposition de modification : Cette partie détaille les différentes représentations graphiques et les règles qui leur sont assorties. Ces dispositions apparaissent brouillonnes dans le PLU opposable, il est donc proposé de réorganiser l'intégralité du chapitre. De plus, certaines dispositions sont citées qui ne font pas l'objet d'une représentation graphique (c'est le cas de la servitude de mixité sociale par exemple, qui concerne l'ensemble de la commune et ne mérite à ce titre pas d'être dessinée). Certaines dispositions sont aujourd'hui caduques face aux évolutions du code de l'urbanisme, la présente modification propose de les mettre à jour. Enfin, de nouvelles prescriptions graphiques et écrites sont créées par la présente modification (marges de recul aux cours d'eau par exemple).

1. Application des dispositions favorisant la densité de l'habitat

FORME

La servitude de mixité sociale existante concerne l'ensemble de la commune. Il n'y a donc pas lieu de la représenter graphiquement pour la géolocaliser. Ce paragraphe est supprimé.

1. Marges de recul à la Route Départementale et aux cours d'eau

FORME & FOND

Extrait du RE
après MDC1

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies existantes ou à créer. Une marge de recul de 20 à 35 m est dessinée sur le règlement graphique, le long de la D202, axe majeur de l'île qui fait la liaison entre le bourg et le village de Locmaria. La distance de recul est définie selon la présence d'une urbanisation le long de la voie.

Dès lors qu'une marge de recul est portée aux documents graphiques, aucune construction ou parties

**Extrait du RE
après MDC1**

de construction, y compris souterraines, ne **peut y être implantée en deçà de cette limite**. Toutefois, des éléments tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments architecturaux peuvent être admis dans la marge de recul.

Dans les marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Les cours d'eau disposent de marges de recul non aedificandi de part et d'autre de leur axe. Dans cette marge de recul, sont interdits les affouillements, exhaussement des sols, drainages, imperméabilisation et dépôts. Cette limitation ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, et à la construction d'annexes à l'habitation (sous réserve des possibilités admises dans la zone). Ces marges de recul sont matérialisées sur le règlement graphique principal.



PADD
Axe 3

2. Emplacements réservés **(annexe 1)**



FORME

**Extrait du RE
après MDC1**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voie (y compris cheminements piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts sont figurés au règlement graphique par des croisillons orange et répertoriés par un numéro de référence.

Le règlement graphique donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire.

Les réserves portées au règlement graphique sont soumises aux dispositions des articles L. 151-41, L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction y est interdite,
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée,
- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un P.L.U. peut :
Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue par un emplacement réservé est interdite.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain couvert par un emplacement réservé, conformément aux dispositions de l'article L152-2 du Code de l'urbanisme. Il a ainsi la possibilité de mettre la collectivité ou l'organisme public, bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquérir son terrain. Le bénéficiaire dispose alors d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

3. Protection du patrimoine

Extrait du RE
après MDC1

3.1. Les espaces boisés classés

FORME

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévus à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Y sont interdits les recouvrements du sol par tout matériau imperméable (ciment, bitume ainsi que remblais par exemple).

Les accès aux propriétés y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Les terrains boisés identifiés au règlement graphique comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du Titre IV du livre III du Code forestier ;

Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tout matériau imperméable (ciment, bitume ainsi que remblais par exemple) ;

Les accès aux propriétés y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

En limite d'EBC, tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Par ailleurs, le propriétaire d'un terrain couvert par un EBC est tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître.

3.2 Les éléments paysagers protégés identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

FORME

Extrait du RE
après MDC1

(...)

Espèces invasives

Une liste des espèces invasives de Bretagne ne pouvant être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts est annexée au présent règlement (annexe 3... à créer). Le pétitionnaire devra s'en inspirer lors de tout projet de création de haies et d'espaces verts.

3.3 Protection des éléments du patrimoine bâti

(...)

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

FORME&FOND

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.

5. Patrimoine archéologique

Pas de modification apportée

6. Liaisons douces existantes à conserver au titre du L. 151-38 et du R. 151-48 du code de l'urbanisme

Cette entrée n'existe pas au règlement graphique, le paragraphe est donc supprimé dans son intégralité.

6. Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme

Pas de modification apportée

7. Autres protections et informations réglementaires

FORME

La présente modification propose la création d'un paragraphe regroupant les autres protections existantes mais non répertoriés dans le règlement écrit jusqu'alors. Cela ne crée pas de nouvelles obligations mais permet simplement de les afficher plus clairement.

Extrait du RE
après MDC1

7.1 Les sites classés et inscrits

(...) Le paragraphe 3 de la p.50 du PLU opposable est déplacé ici

7.2 Les zones Natura2000 et ZNIEFF

La commune est concernée par une zone Natura 2000 composé de la ZSC (Zone Spéciale de Conservation) n°FR5300031 Ile de Groix sur la quasi-totalité de sa frange littorale.

On trouve également plusieurs ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) maritimes et terrestres de type I et II à Groix. Les ZNIEFF de type I, d'une superficie limitée, sont caractérisées par la présence d'espèces animales ou végétales rares ou caractéristiques. Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

ZNIEFF de type I :

Réserve naturelle François Le Bail à Pen Men ; Pointe des chats ; De Nostervén à la Pointe de la Croix ; Port Melin ; Quelhuit ; Pointe Saint-Nicolas ; Côte Sud et ouest de Groix des Saisies à Beg Melen

ZNIEFF de type II :

Côte est et nord-est de Locmaria à Port-Tudy ; Côte nord de Groix d'Ineveli à Port Lay ; Côte sud de Groix, de Quentrec'h à Porh-Roëd

Extrait du RE
après MDC1

ZNIEFF de type II—marine :

Pen Men /- Kervedan ; Quelhuit—Port Melin ; Locmaria estran

7.3 Les monuments historiques

Certaines constructions et leurs espaces libres (cour, jardin...) peuvent être inscrit ou classés par les soins de l'Etat au titre des Monuments Historiques, qui relève d'un niveau de protection nationale.

Les éléments protégés au titre des monuments historiques ne peuvent être détruits ou déplacés, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans autorisation de l'autorité administrative.

La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur toute demande d'autorisation d'urbanisme à l'intérieur :

- d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques,
- ou, lorsqu'il existe, d'un Périmètre délimité des abords.

L'ABF formule un avis conforme liant l'autorité compétente dans les situations où une covisibilité est établie:

- le terrain d'assiette du projet est visible du monument ;
- le monument est visible du terrain d'assiette ;
- le terrain d'assiette et le monument sont visibles ensemble d'un tiers point.

Dans les autres situations, l'avis de l'ABF est simple ; et la décision et sa responsabilité reviennent alors à l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

8. Périmètres risques de submersion marine

Pas de modification apportée

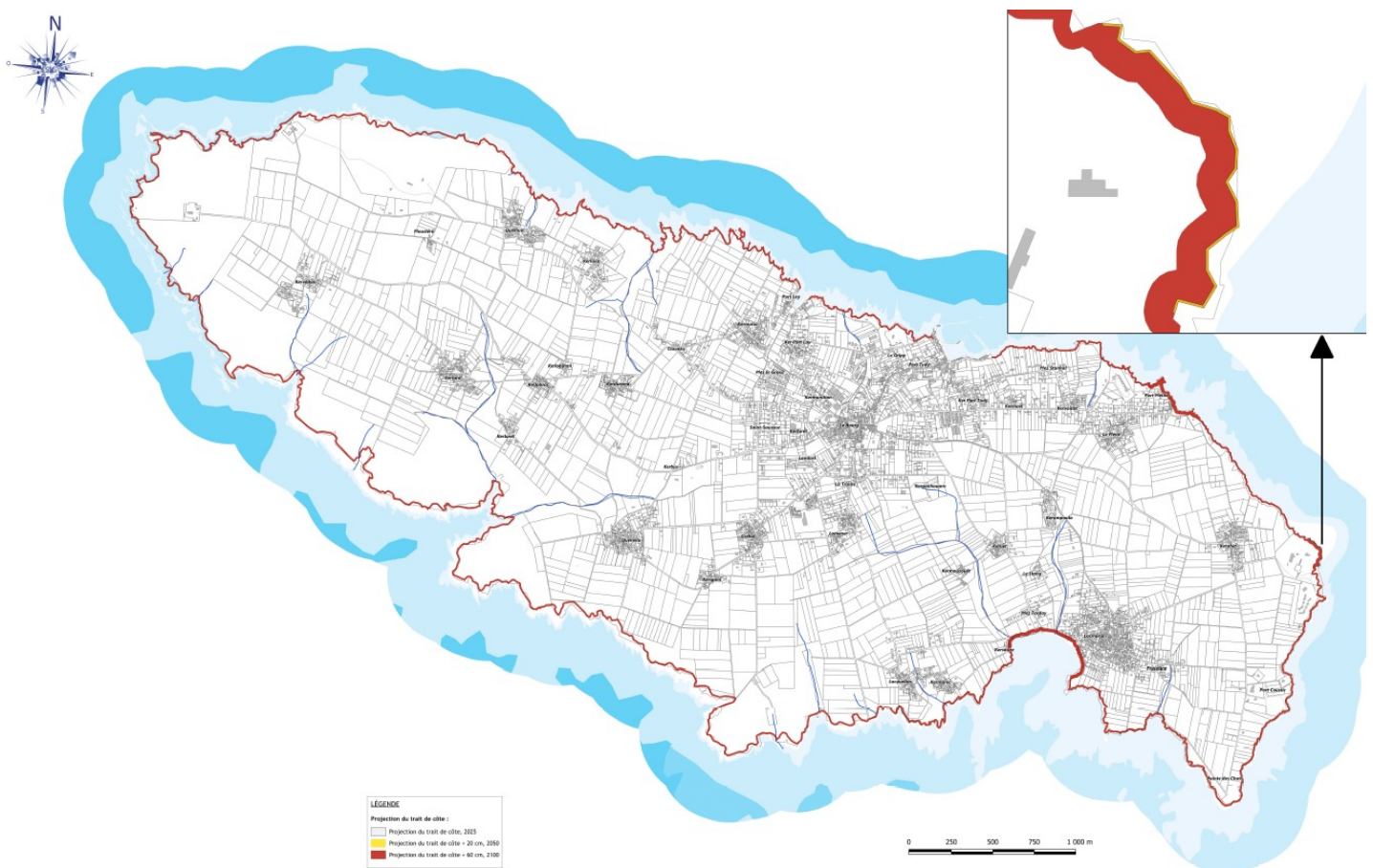
CHAPITRE 5. La prise en compte des risques naturels

L'île de Groix est soumise à un risque d'érosion et de recul de son trait de côte. Afin d'informer au mieux ses habitants, la commune fait le choix d'intégrer une carte issue de la Stratégie de Gestion du Trait de Côte de la DDTM56 à son PLU. Pour ce faire, un paragraphe introductif est ajouté dans cette partie, et la carte annexée au PLU.

Extrait du RE
après MDC1

2. La prise en compte du risque érosion—recul du trait de côte

L'île de Groix est concernée par le risque érosion et intégrée dans la Stratégie de Gestion du Trait de Côte du Morbihan. La carte de projection du trait de côte à échéances 2025, 2050 et 2100 est annexée au présent PLU.



CHAPITRE 6. Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme règlementées aux articles 1 et 2

Ce chapitre doit être entièrement mis à jour du fait des évolutions qu'a connu le code de l'urbanisme depuis l'approbation du PLU.

Extrait du RE
après MDC1

L'intégralité du chapitre est supprimée et remplacée par le contenu suivant :

Le tableau ci-dessous rappelle les 5 destinations et 23 sous-destinations telles que prévues et définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par l'arrêté du 22 mars 2023 et inscrites dans le Code de l'urbanisme.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Exploitation forestière : constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines, permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination <i>Hébergement</i>. La sous-destination « logement » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Extrait du RE
après MDC1

Destinations	Sous-destinations
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail : destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. Restauration : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Activité de service avec accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens. Hôtels Autres hébergements touristiques : constructions telles que les résidences de tourisme et villages de vacances, ou parcs résidentiels de loisirs, etc. Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Extrait du RE
après MDC1

	Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Equipements sportifs : équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination <i>Equipelement d'intérêt collectif et services publics</i>. Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. Lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Entrepôt : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Bureau : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

C - TITRE III - Dispositions applicables aux zones urbaines

FORME

Les paragraphes introductifs du Titre III relatif aux dispositions applicables aux zones urbaines sont à reprendre sur la forme. Ils consistent simplement à une présentation des différents zonages urbains de la commune, les modifications n'emportent donc aucunes conséquences sur le fond.

Extrait du RE après MDC1

La zone urbaine est dite « zone U ».

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter.

Elle est constituée de 6 sous-secteurs :

- **Ua** : Secteur d'habitat et activités compatibles avec urbanisation dense et continue de type centre-ville ou aux abords des axes structurants de transports collectifs. Il correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Ua correspond au centre-bourg de Groix, au cœur du village de Locmaria, à la rue Général de Gaulle, à la rue Francis Stéphant, et à Port Tudy présentant un caractère de densité.
- **Ub** : Secteur d'habitat et activités compatibles sans caractère central marqué.
- **Uk** : Secteur d'habitat et activités compatibles correspondant aux cœurs des principaux anciens hameaux intégrés dans l'agglomération de Groix tels que Le Mené, Kervaillet, Lomener, Kermoel, Créhal ainsi que Kerlard, Quéhello et Kerohet secteurs de de taille et densité significatives situés hors agglomération.
- **Ue** : secteur dédié aux aménagements et aux équipements publics ou d'intérêt collectif (ex : cimetière, terrains de sport...)
- **Ui** : secteur destiné aux activités et installations industrielles ou artisanales participant à la vie économique, susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Il correspond à la zone d'activités du Gripp, avec un sous-zonage Uis spécifique au périmètre initial de la zone d'activités intercommunale. Il existe également un sous zonage Uip destiné aux activités portuaires et maritimes et correspond au port de Port Tudy, de Port Lay et de Locmaria.

Se référer à l'OAP le Gripp – Kermunion pour tout projet d'aménagement et de construction en secteur Ui et Uis notamment. ATTENTION, dans cette OAP, la partie du secteur du Gripp dédiée aux activités artisanales et industrielles est régie par les règles de la zone Ui et Uis du présent règlement. (Partie orangée et jaune du schéma de l'OAP)

- **Un** : secteur habité au sein d'espaces agraires correspondant à des anciens secteurs urbanisés historiques de Groix tels que Locqueltas – Kermarec, Kermario, Quelhuit, Kerdurand et Kerliet. Cette zone ne permet pas d'implantation de construction nouvelle au titre de la loi littoral (zone d'urbanisation diffuse).

Les termes suivis de * sont définis dans le lexique au titre I - chapitre 2 des dispositions générales du présent règlement.

Attention : En secteur U, peuvent exister des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

**Extrait du RE
après MDC1**

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation de la commune situées en zone Ub. Se référer au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et sur le règlement graphique où les secteurs d'OAP sont identifiés par une trame hachurée bleue.

Ces zonages U peuvent comprendre l'indice « r » pour qualifier les secteurs en espace proche du rivage. Pour rappel, les installations et constructions envisagées dans ces secteurs indicés en « r » doivent respecter les dispositions relatives à la règle de l'extension limitée de l'urbanisation en espaces proches du rivage (cf. Chapitre 1 – dispositions spécifiques relatives à l'application de la loi littoral).

Dans les secteurs concernés par les risques de submersion marine, les projets pourront être refusés au assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme).

Les dispositions réglementaires des zones U du PLU se déclineront de la manière suivante :

- Chapitre 1 : règlement applicable aux zones Ua
- Chapitre 2 : règlement applicable aux zones Ub
- Chapitre 3 : règlement applicable aux zones Uk
- Chapitre 4 : règlement applicable aux zones Ue
- Chapitre 5 : règlement applicable aux zones Ui
- Chapitre 6 : règlement applicable aux zones Un

Les termes suivis de * sont définis dans le lexique au titre I - chapitre 2 des dispositions générales du présent règlement.

CHAPITRE 1—REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

SECTION 1—DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

UA - ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

FORME

Proposition de modification : Les articles 1 de zonages du PLU opposable sont constitués d'un tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition dans le zonage. Ces tableaux comprennent parfois des erreurs, sont source de confusions et pas à jour de la nomenclature du code de l'urbanisme, il est ainsi proposé de les supprimer pour conserver uniquement les articles 2 qui détaillent chaque usage, occupation et affectation des sols autorisé, interdit ou soumis à conditions, afin d'alléger sans changer le fond des règles.

Extrait du RE
après MDC1

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerces et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles, équipements sportifs,	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		

Extrait du RE après MDC1 Tout destination est autorisée à l'exception des destinations interdites listées en Ua-2.1 et soumises à conditions particulières listées en Ua-2.2.

SECTION 2—PAYSAGE DES ESPACES URBANISES

UA - ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

FORME & FOND

Proposition de modification : Il est proposé de simplifier les règles d'implantation pour limiter les calculs à réaliser (PLU opposable : « au moins un tiers de la façade de la construction doit s'implanter sur au moins une des limites »). Certaines règles déjà présentes dans les dispositions générales sont supprimées de ce paragraphe pour éviter les doublons (autorisation d'un retrait pour protéger un élément patrimonial par exemple). Malgré la modification de l'ensemble du paragraphe, les principes de base restent les mêmes : implantation en limite ou retrait autorisé pour préserver des éléments remarquables ou si la ligne d'implantation dominante n'est pas en limite. Il est également proposé de supprimer les règles d'implantation relatives aux extensions qui contraignent les projets de manière disproportionnée.

Extrait du RE après MDC1

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

Les nouvelles constructions

Au moins un tiers du linéaire de la façade de la construction* doit s'implanter au moins sur une des limites :

Alternativement :

- la façade de la construction pourra s'implanter sur la ligne d'implantation dominante*,
- un retrait sera autorisé pour préserver un muret ou un élément patrimonial de qualité,
- un retrait sera autorisé pour tenir compte de la configuration de la parcelle (par exemple à l'angle de 2 voies)

Les terrains de second rang* : les constructions* de second rang ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques*, y compris les annexes détachées de la construction principale.

Les extensions des constructions existantes

Un tiers du linéaire de la façade de la construction doit être implantée sur une des limites. Les constructions en retrait peuvent être autorisées pour des motifs de sécurité ou pour des raisons esthétiques, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par un mur de même nature que la construction existante ou du mur existant sur la parcelle voisine.

Un retrait est également admis en continuité d'une ligne d'implantation dominante, si elle existe.

Extrait du RE
après MDC1

La construction doit s'implanter prioritairement sur au moins une limite d'emprise publique.

Alternative : la construction peut s'implanter sur la ligne d'implantation dominante.

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

Ua 3-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions

La (les) construction(s)* doit s'implanter sur au moins une limite séparative, soit en limite, soit en retrait d'1m.

- au moins sur une limite,
- soit en limite, soit en retrait d' 1m minimum par rapport aux autres limites.

Les annexes* détachées de la construction

Elles seront implantées en limite séparative* ou à au moins 1 mètre de ces limites.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes* seront implantées à 1,50 m minimum d'une limite.

Les interventions sur l'existant*

Les règles sont identiques à celles des constructions nouvelles.

UA - ARTICLE 4 : HAUTEURS ET GABARITS

FORME & FOND

Proposition de modification : Il est proposé de modifier l'ensemble des articles 4 du PLU afin d'assurer une meilleure cohérence sur la structure et sur le fond des règles de hauteur et de gabarits. En Ua, le fond n'est pas modifié sauf pour la hauteur des annexes détachées qui peut passer à 3.50m (au lieu de 3m) en cas de toiture monopente.

Les articles Ua 4-1 et 4-2 sont ainsi supprimés et remplacés :

Extrait du RE
après MDC1

L'appréciation des hauteurs* en termes de gabarits* permet des décrochages de faîtage* ou encore les adaptations au terrain naturel qui génèrent des variations de hauteur tolérables pourvu que le nombre de niveaux soit respecté.

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

Le gabarit maximal de la construction ne peut dépasser de plus d'un niveau le gabarit de la construction voisine la plus haute pour permettre une bonne intégration et favoriser la densification du tissu existant.

**Extrait du RE
après MDC1**

Le gabarit maximal reste 3 niveaux (c'est le plafond absolu des gabarits des constructions en Ua). La hauteur maximale est fixée à 14 m.

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.

Le gabarit existant ne pourra être diminué. Le gabarit maximal en Ua est de 4 niveaux (soit une hauteur maximale de 14 m).

Si la construction atteint déjà un gabarit de 4 niveaux, il ne sera pas possible de réaliser une extension en surélévation.

Les extensions* au sol et les surélévations de volumes secondaires ne pourront pas dépasser le gabarit du volume principal* existant.

Les éléments de liaison* n'excéderont pas la hauteur au sommet du plus bas des volumes qu'ils relient, et pourront avoir une toiture-terrasse.

La hauteur maximale des constructions est la même que pour les constructions nouvelles.

Se référer au **chapitre 3-2-4 Caractéristiques architecturales des constructions** « Les caractéristiques architecturales des constructions » des dispositions générales du règlement.

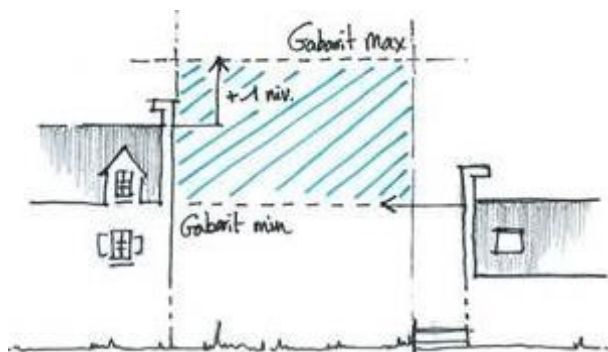
La hauteur des projets d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Ua – 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.

Extrait du RE
après MDC1

Ua- 4.2 Les interventions sur les constructions existantes

Le gabarit existant ne pourra être diminué.

Le gabarit maximal est de 4 niveaux (soit une hauteur maximale de 14 m). Si la construction atteint déjà 4 niveaux, il ne sera pas possible de réaliser une extension en surélévation.

Les extensions au sol et les surélévations de volumes secondaires ne pourront pas dépasser le gabarit du volume principal existant.

La hauteur des éléments de liaison est réglementée dans le chapitre 3-2-4 des Dispositions Générales.

UA - ARTICLE 5 : QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS (INCLUT TOITURES, FAÇADES, PIGNONS)

FORME

Proposition de modification : Cet article relatif à la qualité architecturale des constructions a vocation à être profondément allégé dans sa forme, et non dans ses prescriptions. En effet, la présente modification propose de renforcer l'article des Dispositions Générales relatif à la qualité architecturale, et d'alléger par la même les articles spécifiques à chaque zone. Sur le fond, les seules modifications apportées sont déjà décrites aux pages 38 et suivantes du présent additif. Sur la forme, l'article UA5 est fortement raccourci.

Extrait du RE
après MDC1

Toute construction devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, de la morphologie du terrain naturel ainsi que des perspectives vers le patrimoine. Elle devra démontrer par ses qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, qu'elle renforce l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les demandes d'autorisations d'occupation du sol pourront être refusées :

si les constructions* font fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architectures ;

si les constructions* ou les aménagements sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants (constructions* d'aspect précaire ou inachevé, en plaques de béton moule, parpaings apparents ou tôles par exemple) ;

si les extensions* ou les transformations d'un bâtiment ignorent les qualités de celui-ci.

Les dispositions sont catégorisées selon qu'elles s'appliquent :

- à des constructions* nouvelles de gabarit de 2 niveaux (R+ combles) et à destination d'habitat (5.1)
- aux autres constructions* nouvelles (tout type de destination*) (5.2)
- à des interventions/ extensions sur l'existant (5.3)

Ces prescriptions peuvent être revues dans le cas d'un projet d'une qualité architecturale exceptionnelle qui viendrait enrichir de façon notable le patrimoine architectural de la commune.

Dans tous les cas, les toitures terrasses ne sont pas admises.

Extrait du RE
après MDC1

Ua- 5.1 Les constructions nouvelles de gabarit à 2 niveaux (R+combles) et à destination d'habitat

Ces constructions* devront participer à véhiculer l'image de l'habitat traditionnel groisillon par la reprise de ses caractéristiques architecturales majeures ; la réinterprétation du volume de l'appentis permettra d'ajouter une dimension contemporaine aux constructions*. Ces nouvelles constructions permettront de valoriser les paysages urbains de l'île de Groix.

Se référer au paragraphe 5.1 du chapitre 3-2 Caractéristiques architecturales des constructions des dispositions générales du règlement.

Cette partie se décline en 3 points :

5.1.1 Les volumes principaux*

5.1.2 Les volumes secondaires*

5.1.3 Les caractéristiques architecturales des constructions : l'aspect des façades, les percements en façades, les toitures*..

Ua-5.2 Les autres constructions nouvelles (tout type de destination)

Se référer au paragraphe 5.2 du chapitre 3-2 Caractéristiques architecturales des constructions des dispositions générales du règlement.

L'ensemble du paragraphe est supprimé

Ua-5.3 Les interventions sur l'existant

Ces dispositions réglementaires sont définies sous la forme de deux tableaux selon le type de destination : Habitat, autres destinations.

Se référer au chapitre **du chapitre 3-2 Caractéristiques architecturales des constructions** des dispositions générales du règlement.

Article 5-2-3: autres destinations » des dispositions générales du règlement.

UA - ARTICLE 6 : PRISE EN COMPTE DE LA DIMENSION ÉNERGÉTIQUE ET CONTRIBUTION À LA LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

FORME

Proposition de modification : Il est proposé de conserver cet article dans sa quasi-totalité, tout en supprimant une disposition inutile car redondante par rapport à d'autres articles existants—pas d'évolution sur le fond donc.

Extrait du RE
après MDC1

Ua- 6.4. Favoriser l'adaptation au changement climatique

Le projet devra favoriser la présence d'espaces verts et de surfaces perméables, complété par les articles 9 et 11 ainsi que par les dispositions générales.

SECTION 2– PAYSAGE DES ESPACES URBANISES

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS - QUALITE DES ESPACES NON BATIS

UA - ARTICLE 7 : EMPRISE AU SOL

FORME

Proposition de modification : La présente modification propose de concentrer l'ensemble des dispositions relatives à l'emprise au sol dans les dispositions générales. Cet article deviendrait de fait un renvoi à l'article 4.1 des dispositions générales. Sur le fond, la règle est inchangée mais une erreur est corrigée : il existait déjà dans le règlement écrit une emprise au sol maximale en zone Uar.

Extrait du RE après MDC1

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol*.

Comme précisé au point 4.2 du Chapitre 3 des Dispositions Générales, le Coefficient d'Emprise au Sol s'applique dans les Espaces Proches du Rivage. Il est de 80% en Uar.

UA - ARTICLE 8 : IMPERMÉABILISATION DES SOLS

Proposition de modification : La présente modification introduit un coefficient de pleine terre au règlement du PLU. L'ensemble des règles qui lui sont attaché sont plus contraignantes et vertueuses pour la desimpermeabilisation que celles présentes dans l'article Ua8. Il est donc proposé de supprimer son contenu pour le remplacer par un renvoi aux dispositions générales.

PADD
Axe 3

Extrait du RE après MDC1

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres...

La commune de Groix a choisi de limiter les débits supplémentaires rejetés vers les réseaux d'eaux pluviales. Le supplément s'entend par rapport à l'imperméabilisation liée aux nouvelles constructions.

Les eaux pluviales doivent donc être régulées, en cas de nouvelle construction ou de l'extension significative d'une construction existante (plus de 100 m² de surface imperméabilisée supplémentaire) :

A l'échelle d'un projet d'urbanisation comprenant plus d'un bâtiment, la régulation sera globale et s'appliquera à l'ensemble du bassin versant intégrant le projet, conformément au Code de l'Environnement.

Pour tout bâtiment d'habitation collective ou tout bâtiment individuel dont l'emprise au sol du bâti et des surfaces imperméabilisées est supérieure à 100 m², un volume de rétention sera imposé de manière à tamponner les débits et différer leur restitution au milieu naturel.

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation dans les zones urbanisées.

Extrait du RE
après MDC1

Le volume de stockage sera déterminé à partir du coefficient d'imperméabilisation du projet et du débit de fuite maximal à respecter.

Les ouvrages devront assurer une protection décennale voire tricennale suivant les secteurs.

Se référer à l'article Ua. 13-3

Se référer au point 4.3 du Chapitre 3 des Dispositions Générales.

UA - ARTICLE 11 : TRAITEMENT PAYSAGER DES STATIONNEMENTS

FORME

Proposition de modification : Comme pour les articles précédents de cette section, il est proposé de simplifier les formulations et de faire des renvois aux Dispositions Générales.

Extrait du RE
après MDC1

Se référer au chapitre 3-6 des dispositions générales « obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et vélos » des dispositions générales du présent règlement **pour les normes applicables au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues.**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement, à améliorer le cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Un traitement paysager en lisière est vivement recommandé pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions* ou installations.

SECTION 3– EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA - ARTICLE 12 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

FORME

Proposition de modification : Cet article reste inchangé, sauf pour l'ajout d'une mention, déjà présente dans les Dispositions Générales, à titre de rappel.

Extrait du RE
après MDC1

Dans l'habitat individuel, la voirie devra être traitée en voirie mixte, avec une largeur contenue, permettant son appropriation par les piétons.

UA - ARTICLE 13 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS (INCLUT LE DÉBIT DE FUITE IMPOSÉ)

FORME

Proposition de modification : La présente modification propose de rationaliser les règles relatives aux conditions de desserte par les réseaux publics. Pour ce faire, elles sont toutes réunies au sein des Dispositions Générales, auxquelles renvoie chaque article de zonage.

**Extrait du RE
après MDC1**

Le contenu de l'ensemble de l'article UA13 est supprimé et remplacé par : Se référer à la section 5 du chapitre 3 des Dispositions Générales pour les dispositions relatives à l'eau potable, aux eaux pluviales et usées, aux rejets non domestiques et aux déchets.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

UB - ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

FORME

Proposition de modification : Les articles 1 de zonages du PLU opposable sont constitués d'un tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition dans le zonage. Ces tableaux comprennent parfois des erreurs, sont source de confusions et pas à jour de la nomenclature du code de l'urbanisme, il est ainsi proposé de les supprimer pour conserver uniquement les articles 2 qui détaillent chaque usage, occupation et affectation des sols autorisé, interdit ou soumis à conditions, afin d'alléger sans changer le fond des règles.

Extrait du RE
après MDC1

Suppression du tableau pour le remplacer par :

Tout destination est autorisée à l'exception des destinations interdites listées en Ub-2.1 et soumises à conditions particulières listées en Ub-2.2.

SECTION 2 - PAYSAGE DES ESPACES URBANISES

UB - ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

FORME & FOND

Proposition de modification : Il est proposé de simplifier les règles d'implantation pour limiter les calculs à réaliser (PLU opposable : « au moins un tiers de la façade de la construction être implantée à 5,00m maximum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées»). Certaines règles déjà présentes dans les dispositions générales sont supprimées de ce paragraphe pour éviter les doublons (autorisation d'un retrait pour protéger un élément patrimonial par exemple). Un retrait supplémentaire (jusqu'à 8 mètres) est autorisé pour des raisons d'ensoleillement ou de desserte.

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.

**Extrait du RE
après MDC1**

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.

Ub 3-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 m.

Les annexes détachées de la construction : Elles seront implantées en limite séparative ou à au moins 1 mètre de ces limites. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes sont implantées à 1.50 m minimum d'une limite.

Par rapport à au moins une limite séparative, la construction doit s'implanter soit en limite soit en retrait d'un mètre

Les annexes détachées de la construction sont implantées en limite séparative ou à au moins 1 mètre de la limite.

UB - ARTICLE 4 : HAUTEURS ET GABARITS

FORME & FOND

Proposition de modification : Il est proposé de modifier l'ensemble des articles 4 du PLU afin d'assurer une meilleure cohérence sur la structure et sur le fond des règles de hauteur et de gabarits. En Ub, le fond n'est pas modifié sauf pour la hauteur des annexes détachées qui peut passer à 3.50m (au lieu de 3m) en cas de toiture monopente.

Extrait du RE
après MDC1

Objectif : permettre une insertion urbaine harmonieuse.

Dans les secteurs d'OAP, les constructions ne pourront dépasser les gabarits R+1+Combles, et devront tenir compte des principes de l'OAP. (cf. dossier « orientations d'aménagement et de programmation »)

Se référer au chapitre 3-2 caractéristiques architecturales des constructions des dispositions générales du règlement.

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

Ub- 4.1 Les nouvelles constructions

L'appréciation des hauteurs en termes de gabarits permet des décrochages de faîtage ou encore les adaptations au terrain naturel qui génèrent des variations de hauteur tolérables pourvu que le nombre de niveaux soit respecté.

Le seuil absolu des gabarits sera **de 3 niveaux** en zone Ub. La hauteur maximale est fixée à 11 m.

Le gabarit minimal de la nouvelle construction ne peut être inférieur au gabarit de la construction voisine la plus basse.

Le gabarit maximal de la construction ne peut dépasser de plus d'un niveau le gabarit de la construction voisine la plus haute pour permettre une bonne intégration dans le tissu existant et favoriser la densification du tissu existant.

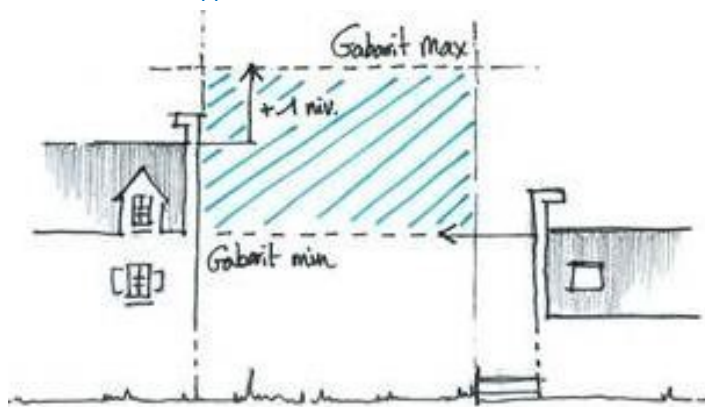
Exemple : si les constructions voisines sont d'un niveau, cela signifie que la nouvelle construction pourra atteindre au maximum 1 niveau supplémentaire, 2 niveaux.

Les annexes accolées à la construction* n'excéderont pas la hauteur à l'acrotère* du plus bas des volumes qu'ils relient, et pourront avoir une toiture-terrasse

Minimum : Le gabarit minimal de la nouvelle 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 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, 2 niveaux.



Extrait du RE
après MDC1

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

Ub- 4.2 Les interventions sur les constructions existantes

Le gabarit existant ne pourra être diminué.

Les extensions ne pourront pas dépasser le gabarit de la construction d'origine ; le gabarit maximal reste 2 niveaux.

Exemple : si la construction atteint déjà un gabarit de 2 niveaux, il ne sera pas possible de réaliser une extension en surélévation.

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.

La hauteur maximale des constructions est la même que pour les constructions nouvelles.

Le gabarit existant ne pourra être diminué.

Le gabarit maximal est de 3 niveaux (soit une hauteur maximale de 11 m). Si la construction atteint déjà 3 niveaux, il ne sera pas possible de réaliser une extension en surélévation.

Les extensions au sol et les surélévations de volumes secondaires ne pourront pas dépasser le gabarit du volume principal existant.

La hauteur des éléments de liaison est règlementée dans le chapitre 3-2-4 des Dispositions Générales.

UB - ARTICLE 5 : QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS (INCLUT TOITURES, FAÇADES, PIGNONS)

FORME

Proposition de modification : Cet article relatif à la qualité architecturale des constructions a vocation à être profondément allégé dans sa forme, et non dans ses prescriptions. En effet, la présente modification propose de renforcer l'article des Dispositions Générales relatif à la qualité architecturale, et d'alléger par la même les articles spécifiques à chaque zone. Sur le fond, les seules modifications apportées sont déjà décrites aux pages 38 et suivantes du présent additif. Sur la forme, l'article Ub-5 est fortement raccourci.

**Extrait du RE
après MDC1**

Toute construction devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, à la morphologie du terrain naturel ainsi qu'aux perspectives vers le patrimoine. Elle devra démontrer par ses qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, qu'elle renforce l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les demandes d'autorisations d'occupation du sol pourront être refusées :

- si les constructions font fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architectures ;
- si les constructions ou les aménagements sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants (constructions d'aspect précaire ou inachevé, en plaques de béton moule, parpaings apparents ou tôles par exemple) ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment ignorent les qualités de celui-ci.

Les dispositions sont catégorisées selon qu'elles s'appliquent :

- à des constructions* nouvelles de gabarit de 2 niveaux (R+combles) et à destination d'habitat (5.1)
- aux autres constructions* nouvelles (tout type de destination) (5.2)
- à des interventions/ extensions sur l'existant (5.3)

Ces prescriptions peuvent être revues dans le cas d'un projet d'une qualité architecturale exceptionnelle qui viendrait enrichir de façon notable le patrimoine architectural de la commune.

Dans tous les cas, les toitures terrasses ne sont pas admises.

Ub - 5.1 Les constructions nouvelles de gabarit à 2 niveaux (R+combles) et à destination d'habitat

Ces constructions* devront participer à véhiculer l'image de l'habitat traditionnel groisillon par la reprise de ses caractéristiques architecturales majeures ; la réinterprétation du volume de l'appentis permettra d'ajouter une dimension contemporaine aux constructions*. Ces nouvelles constructions permettront de valoriser les paysages urbains de l'île de Groix.

Se référer au paragraphe 5.1 du chapitre 3-2 Caractéristiques architecturales des constructions des dispositions générales du règlement.

Cette partie se décline en 3 points :

5.1.1 Les volumes principaux*

5.1.2 Les volumes secondaires*

5.1.3 Les caractéristiques architecturales des constructions : l'aspect des façades, les percements en façades, les toitures*..

Ub-5.2 Les autres constructions nouvelles (tout type de destination)

Se référer au paragraphe 5.2 du chapitre 3-2 Caractéristiques architecturales des constructions des dispositions générales du règlement.

Extrait du RE
après MDC1

L'ensemble du paragraphe est supprimé

Ub-5.3 Les interventions sur l'existant

Ces dispositions réglementaires sont définies sous la forme de deux tableaux selon le type de destination : Habitat, autres destinations.

Se référer au chapitre **3-2 Caractéristiques architecturales des constructions** des dispositions générales du règlement.

Article 5-2-3: autres destinations » des dispositions générales du règlement.

UB - ARTICLE 6 : PRISE EN COMPTE DE LA DIMENSION ÉNERGÉTIQUE ET CONTRIBUTION À LA LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

FORME

Proposition de modification : Il est proposé de conserver cet article dans sa quasi-totalité, tout en supprimant une disposition inutile car redondante par rapport à d'autres articles existants—pas d'évolution sur le fond donc.

Extrait du RE
après MDC1

Ub- 6.4. Favoriser l'adaptation au changement climatique

Le projet devra favoriser la présence d'espaces verts et de surfaces perméables, complété par les articles 9 et 11 ainsi que par les dispositions générales.

SECTION 2 - PAYSAGE DES ESPACES URBANISES (suite)

Traitement environnemental et paysager des abords- qualité des espaces non bâtis

UB - ARTICLE 7 : EMPRISE AU SOL

FORME & FOND

Proposition de modification : La présente modification propose de concentrer l'ensemble des dispositions relatives à l'emprise au sol dans les dispositions générales. Cet article deviendrait de fait un renvoi à l'article 4.1 des dispositions générales.

Extrait du RE
après MDC1

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie d'assiette.

Comme précisé au point 4.2 du Chapitre 3 des Dispositions Générales, le Coefficient d'Emprise au Sol s'applique dans les Espaces Proches du Rivage. Il est de 40% en Ubr.

UB - ARTICLE 8 : IMPERMÉABILISATION DES SOLS**FORME & FOND**

Proposition de modification : La présente modification introduit un coefficient de pleine terre au règlement du PLU. L'ensemble des règles qui lui sont attaché sont plus contraignantes et vertueuses pour la desimpermeabilisation que celles présentes dans l'article Ub8. Il est donc proposé de supprimer son contenu pour le remplacer par un renvoi aux dispositions générales.



PADD
Axe 3

**Extrait du RE
après MDC1**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont recommandées. Les circulations doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres...

La commune de Groix a choisi de limiter les débits supplémentaires rejetés vers les réseaux d'eaux pluviales. Le supplément s'entend par rapport à l'imperméabilisation liée aux nouvelles constructions.

Les eaux pluviales doivent donc être régulées, en cas de nouvelle construction ou de l'extension significative d'une construction existante (plus de 100 m² de surface imperméabilisée supplémentaire) :

A l'échelle d'un projet d'urbanisation comprenant plus d'un bâtiment, la régulation sera globale et s'appliquera à l'ensemble du bassin versant intégrant le projet, conformément au Code de l'Environnement.

Pour tout bâtiment d'habitation collective ou tout bâtiment individuel dont l'emprise au sol du bâti et des surfaces imperméabilisées est supérieure à 100 m², un volume de rétention sera imposé de manière à tamponner les débits et différer leur restitution au milieu naturel.

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation dans les zones urbanisées.

Le volume de stockage sera déterminé à partir du coefficient d'imperméabilisation du projet et du débit de fuite maximal à respecter.

Les ouvrages devront assurer une protection décennale voire tricennale suivant les secteurs.

Se référer à l'article Ub. 13-3

Se référer au point 4.3 du Chapitre 3 des Dispositions Générales.

UB - ARTICLE 11 : TRAITEMENT PAYSAGER DES STATIONNEMENTS**FORME**

Proposition de modification : Comme pour les articles précédents de cette section, il est proposé de simplifier les formulations et de faire des renvois aux Dispositions Générales.

**Extrait du RE
après MDC1**

Se référer au chapitre 3-6 des dispositions générales « obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et vélos » des dispositions générales du présent règlement **pour les normes applicables au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues.**

Extrait du RE
après MDC1

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement, à améliorer le cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Un traitement paysager en lisière est vivement recommandé pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions* ou installations.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB - ARTICLE 12 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

FORME

Proposition de modification : Cet article reste inchangé, sauf pour l'ajout d'une mention, déjà présente dans les Dispositions Générales, à titre de rappel.

Extrait du RE
après MDC1

Dans l'habitat individuel, la voirie devra être traitée en voirie mixte, avec une largeur contenue, permettant son appropriation par les piétons.

UB - ARTICLE 13 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS (INCLUT LE DÉBIT DE FUITE IMPOSÉ)

Proposition de modification : La présente modification propose de rationaliser les règles relatives aux conditions de desserte par les réseaux publics. Pour ce faire, elles sont toutes réunies au sein des Dispositions Générales, auxquelles renvoie chaque article de zonage.

Extrait du RE
après MDC1

Le contenu de l'ensemble de l'article Ub13 est supprimé et remplacé par : Se référer à la section 5 du chapitre 3 des Dispositions Générales pour les dispositions relatives à l'eau potable, aux eaux pluviales et usées, aux rejets non domestiques et aux déchets.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uk

SECTION 1—DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

UK - ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Proposition de modification : Les articles 1 de zonages du PLU opposable sont constitués d'un tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition dans le zonage. Ces tableaux comprennent parfois des erreurs, sont source de confusions et pas à jour de la nomenclature du code de l'urbanisme, il est ainsi proposé de les supprimer pour conserver uniquement les articles 2 qui détaillent chaque usage, occupation et affectation des sols autorisé, interdit ou soumis à conditions, afin d'alléger sans changer le fond des règles.

Extrait du RE
après MDC1

Suppression du tableau pour le remplacer par :

Tout destination est autorisée à l'exception des destinations interdites listées en Uk-2.1 et soumises à conditions particulières listées en Uk-2.2.

SECTION 2 - PAYSAGE DES ESPACES URBANISES

UK - ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

FORME & FOND

Proposition de modification : Il est proposé de simplifier les règles d'implantation pour limiter les calculs à réaliser. Certaines règles déjà présentes dans les dispositions générales sont supprimées de ce paragraphe pour éviter les doublons (autorisation d'un retrait pour protéger un élément patrimonial par exemple). Enfin, la structure du paragraphe est revue pour améliorer la cohérence entre chaque zonage.

Extrait du RE
après MDC1

L'implantation devra favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des bâtiments d'une part et d'autre part prendre en compte le principe de réduction de dépense énergétique.

L'implantation des annexes détachées de la construction principale se fera afin de faciliter les éventuelles divisions foncières.

Quel que soit le type d'implantation, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans le cadre de la rénovation de constructions existantes, aussi un débord d'environ 25 cm est autorisé sur le domaine public, sous réserve de l'accord de la collectivité, à condition :

**Extrait du RE
après MDC1**

- de prendre en compte les éléments architecturaux caractéristiques* des constructions.
- si ce débord ne réduit pas à moins d'1,40 m le cheminement piéton.

Se référer au chapitre 3-3. **Prise en compte de la transition énergétique.**

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Uk 3-1 : Implantation par rapport à toutes les limites aux limites d'emprises publiques

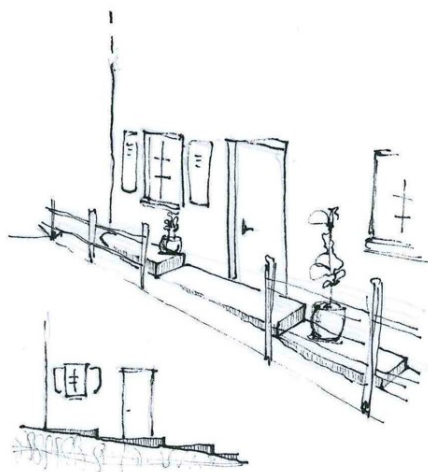
L'implantation d'au moins un tiers du linéaire de façade de la construction du volume principal se fera sur une limite d'emprise publique au moins, **OU**, par ordre de priorité, argumenté dans notice architecturale du projet : à la ligne d'implantation dominante*, ou sur une des limites séparatives s'il existe déjà une construction implantée sur cette limite séparative,, ou sur la limite proche d'un ensemble déjà bâti dense,

Un retrait sera admis jusqu'à 1.5 m en limite d'emprise publique pour aménager un treuieu* ou une bande végétalisée.

Lorsque la configuration des lieux ne permet pas d'implantation par rapport aux voiries et emprises publiques (parcelle à l'angle de 2 voies, ou unité foncière en second rang par exemple), il n'est pas fait application des règles précédentes.

Pour contribuer au maintien de la continuité architecturale et urbaine du bâti dans lequel s'inscrit le projet, des éléments bâtis structurants (murets, garages, appentis, etc.) devront être mis en œuvre dans le cas où la construction ne s'implanterait pas en limite d'emprise publique ou sur la ligne d'implantation dominante.

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.



UK - ARTICLE 4 : HAUTEURS ET GABARITS**FORME & FOND**

Proposition de modification : Il est proposé de modifier l'ensemble des articles 4 du PLU afin d'assurer une meilleure cohérence sur la structure et sur le fond des règles de hauteur et de gabarits. En Uk, le fond comme la forme sont modifiés. Notamment, 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.

Extrait du RE
après MDC1

L'ensemble de l'article Uk4 est supprimé et remplacé par les paragraphes suivants :

Se référer au chapitre 3-2-4 caractéristiques architecturales des constructions des dispositions générales du règlement.

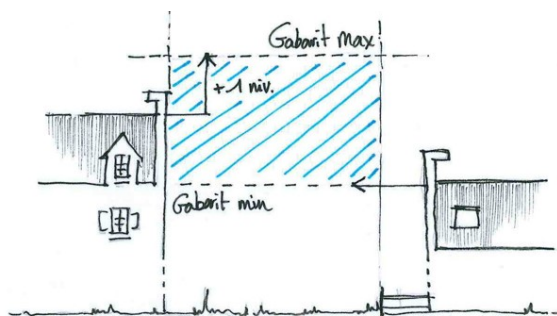
La hauteur des projets d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Uk-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 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.

Uk-4.2 : Les interventions sur les constructions existantes

Le gabarit existant ne pourra être diminué.

Le gabarit maximal est de 3 niveaux (soit une hauteur maximale de 11 m). Si la construction atteint déjà 3 niveaux, il ne sera pas possible de réaliser une extension en surélévation.

**Extrait du RE
après MDC1**

Les extensions au sol et les surélévations de volumes secondaires ne pourront pas dépasser le gabarit du volume principal existant.

La hauteur des éléments de liaison est règlementée dans le chapitre 3-2-4 des Dispositions Générales.

UK - ARTICLE 5 : QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS (INCLUT TOITURES, FAÇADES, PIGNONS)**FORME**

Proposition de modification : Cet article relatif à la qualité architecturale des constructions a vocation à être profondément allégé dans sa forme, et non dans ses prescriptions. En effet, la présente modification propose de renforcer l'article des Dispositions Générales relatif à la qualité architecturale, et d'alléger par la même les articles spécifiques à chaque zone. Sur le fond, les seules modifications apportées sont déjà décrites aux pages 38 et suivantes du présent additif. Sur la forme, l'article Uk-5 est fortement raccourci.

**Extrait du RE
après MDC1**

Toute construction devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, à la morphologie du terrain naturel ainsi qu'aux perspectives vers le patrimoine. Elle devra démontrer par ses qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, qu'elle renforce l'espace dans lequel elle s'intègre.

Pour rappel, le zonage Uk correspond aux secteurs d'habitat des principaux anciens hameaux intégrés dans l'agglomération de Groix tels que Le Mené, Kervaillet, Lomener, Kermoel, Créhal ainsi que Kervillard, Quéhello et Kerohet secteurs de taille et densité significatives.

La morphologie dense et structurée de ces secteurs urbanisés leur donne une particularité qu'il mérite de conserver.

La création de ce sous zonage urbain Uk a pour objectif de conserver le caractère des hameaux et préserver l'ambiance paysagère en imposant des règles en faveur de l'habitat traditionnel groisillon dans tous les projets de nouvelles constructions, mais également lors de travaux ou extensions des constructions existantes.

Ces constructions* devront participer à véhiculer l'image de l'habitat traditionnel groisillon par la reprise de ses caractéristiques architecturales majeures.

Les demandes d'autorisations d'occupation du sol pourront être refusées :

- si les constructions font fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architectures ;
- si les constructions ou les aménagements sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants (constructions d'aspect précaire ou inachevé, en plaques de béton moule, parpaings apparents ou tôles par exemple) ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment ignorent les qualités de celui-ci.

**Extrait du RE
après MDC1**

Les dispositions sont catégorisées selon qu'elles s'appliquent :

- à des constructions* nouvelles de gabarit à 2 niveaux (R+combles) et à destination d'habitat (5.1)
- aux autres constructions* nouvelles (tout type de destination) (5.2)
- à des interventions/ extensions sur l'existant (5.3)

Uk -5.1 Les constructions nouvelles de gabarit à 2 niveaux (R+combles) et à destination d'habitat

Se référer au paragraphe 5.1 du chapitre 3-2. Caractéristiques architecturales des constructions des dispositions générales du règlement.

Ces constructions* devront participer à véhiculer l'image de l'habitat traditionnel groisillon par la reprise de ses caractéristiques architecturales majeures ; la réinterprétation du volume de l'appentis permettra d'ajouter une dimension contemporaine aux constructions*. Ces nouvelles constructions permettront de valoriser les paysages urbains de l'île de Groix.

Cette partie se décline en 3 points :

5.1.1 Les volumes principaux*

5.1.2 Les volumes secondaires*

5.1.3 Les caractéristiques architecturales des constructions

Uk-5.2 Les autres constructions* nouvelles (tout type de destination)

Se référer au paragraphe 5.2 du chapitre 3-2. Caractéristiques architecturales des constructions des dispositions générales du règlement.

Cette partie se décline en 3 points :

5.2.1 Les volumes principaux

5.2.2 Les volumes secondaires

5.2.3 Les caractéristiques architecturales des constructions

Les dispositions réglementaires sont définies sous la forme de deux tableaux selon le type de destination : Habitat, Autres destinations

Uk - 5.3 Les interventions sur les constructions existantes

Cette partie ne concerne que les travaux sur les bâtiments existants ou les extensions du volume principal de la construction.

Se référer au paragraphe 5.3 du chapitre du chapitre 3-2. Caractéristiques architecturales des constructions des dispositions générales du règlement.

Extrait du RE
après MDC1

Cette partie se décline en 3 points :

5.3.1 Les interventions sur des constructions existantes

5.3.2 Les extensions des constructions existantes

5.3.3 Les caractéristiques architecturales des constructions

Les dispositions réglementaires sont définies sous la forme de deux tableaux selon le type de destination : Habitat, Autres destinations.

UK - ARTICLE 6 : PRISE EN COMPTE DE LA DIMENSION ÉNERGÉTIQUE ET CONTRIBUTION À LA LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

FORME

Proposition de modification : Il est proposé de conserver cet article dans sa quasi-totalité, tout en supprimant une disposition inutile car redondante par rapport à d'autres articles existants—pas d'évolution sur le fond donc.

Extrait du RE
après MDC1

Uk- 6.4. Favoriser l'adaptation au changement climatique

Le projet devra favoriser la présence d'espaces verts et de surfaces perméables, complété par les articles 9 et 11 ainsi que par les dispositions générales.

SECTION 2 - PAYSAGE DES ESPACES URBANISES (suite)

Traitement environnemental et paysager des abords- qualité des espaces non bâtis

UK - ARTICLE 7 : EMPRISE AU SOL

FORME & FOND

Proposition de modification : La présente modification propose de concentrer l'ensemble des dispositions relatives à l'emprise au sol dans les dispositions générales. Cet article deviendrait de fait un simple renvoi à l'article 4.1 des dispositions générales. Sur le fond, la règle était incorrecte car il existe une limitation en Ukr.

Extrait du RE
après MDC1

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol*.

Comme précisé au point 4.2 du Chapitre 3 des Dispositions Générales, le Coefficient d'Emprise au Sol s'applique dans les Espaces Proches du Rivage. Il est de 40% en Ukr.

UK - ARTICLE 8 : IMPERMÉABILISATION DES SOLS**FORME & FOND**

Proposition de modification : La présente modification introduit un coefficient de pleine terre au règlement du PLU. L'ensemble des règles qui lui sont attaché sont plus contraignantes et vertueuses pour la desimpermeabilisation que celles présentes dans l'article Uk8. Il est donc proposé de supprimer son contenu pour le remplacer par un renvoi aux dispositions générales.



PADD
Axe 3

**Extrait du RE
après MDC1**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres...

La commune de Groix a choisi de limiter les débits supplémentaires rejetés vers les réseaux d'eaux pluviales. Le supplément s'entend par rapport à l'imperméabilisation liée aux nouvelles constructions.

Les eaux pluviales doivent donc être régulées, en cas de nouvelle construction ou de l'extension significative d'une construction existante (plus de 100 m² de surface imperméabilisée supplémentaire) :

A l'échelle d'un projet d'urbanisation comprenant plus d'un bâtiment, la régulation sera globale et s'appliquera à l'ensemble du bassin versant intégrant le projet, conformément au Code de l'Environnement.

Pour tout bâtiment d'habitation collective ou tout bâtiment individuel dont l'emprise au sol du bâti et des surfaces imperméabilisées est supérieure à 100 m², un volume de rétention sera imposé de manière à tamponner les débits et différer leur restitution au milieu naturel.

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation dans les zones urbanisées.

Le volume de stockage sera déterminé à partir du coefficient d'imperméabilisation du projet et du débit de fuite maximal à respecter.

Les ouvrages devront assurer une protection décennale voire tricennale suivant les secteurs.

Se référer au point 4.3 du Chapitre 3 des Dispositions Générales.

UK - ARTICLE 11 : TRAITEMENT PAYSAGER DES STATIONNEMENTS

Proposition de modification : Comme pour les articles précédents de cette section, il est proposé de simplifier les formulations et de faire des renvois aux Dispositions Générales.

**Extrait du RE
après MDC1**

Se référer au chapitre 3-6 des dispositions générales du présent règlement pour les normes applicables au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement, à améliorer le cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Un traitement paysager en lisière est vivement recommandé pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions* ou installations.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UK - ARTICLE 12 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

FORME

Proposition de modification : Cet article reste inchangé, sauf pour l'ajout d'une mention, déjà présente dans les Dispositions Générales, à titre de rappel.

Extrait du RE
après MDC1

Dans l'habitat individuel, la voirie devra être traitée en voirie mixte, avec une largeur contenue, permettant son appropriation par les piétons.

UK - ARTICLE 13 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS (INCLUT LE DÉBIT DE FUITE IMPOSÉ)

FORME

Proposition de modification : La présente modification propose de rationaliser les règles relatives aux conditions de desserte par les réseaux publics. Pour ce faire, elles sont toutes réunies au sein des Dispositions Générales, auxquelles renvoie chaque article de zonage.

Extrait du RE
après MDC1

Le contenu de l'ensemble de l'article Uk13 est supprimé et remplacé par : Se référer à la section 5 du chapitre 3 des Dispositions Générales pour les dispositions relatives à l'eau potable, aux eaux pluviales et usées, aux rejets non domestiques et aux déchets.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

SECTION 1—DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

UE - ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

FORME

Proposition de modification : Les articles 1 de zonages du PLU opposable sont constitués d'un tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition dans le zonage. Ces tableaux comprennent parfois des erreurs, sont source de confusions et pas à jour de la nomenclature du code de l'urbanisme, il est ainsi proposé de les supprimer pour conserver uniquement les articles 2 qui détaillent chaque usage, occupation et affectation des sols autorisé, interdit ou soumis à conditions, afin d'alléger sans changer le fond des règles.

Extrait du RE
après MDC1

Suppression du tableau pour le remplacer par :

Tout destination est interdite à l'exception des destinations autorisées listées en Ue-2.1 et soumises à conditions particulières listées en Ue-2.2.

SECTION 2 - PAYSAGE DES ESPACES URBANISES

UE - ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

FORME & FOND

Proposition de modification : La présente modification visant à la simplification du règlement écrit, il est proposé de supprimer les mentions inutiles de cet article. Des règles relatives à la préservation de l'ensoleillement des constructions voisines sont intégrées.

Extrait du RE
après MDC1

Les règles d'implantation doivent permettre de préserver les caractéristiques urbaines des quartiers existants, d'améliorer les bâtiments existants et d'intégrer les nouvelles constructions dans cet environnement. Se référer au chapitre 3-3 Prise en compte de la transition énergétique.

Comme indiqué au point 2.1 du chapitre 3 des Dispositions Générales, les implantations des constructions et extensions ne doivent pas générer d'ombres portées privant les voisins d'ensoleillement de manière significative.

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

UE - ARTICLE 5 : QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS (INCLUT TOI- TURES, FAÇADES, PIGNONS)

FORME

Proposition de modification : La présente modification visant à la simplification du règlement écrit, il est proposé de supprimer les mentions inutiles car redondantes de cet article, sans impact sur le fond.

Extrait du RE après MDC1

Toute construction devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, à la morphologie du terrain naturel ainsi qu'aux perspectives vers le patrimoine. Elle devra démontrer par ses qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, qu'elle renforce l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les demandes d'autorisations d'occupation du sol pourront être refusées :

- si les constructions ou les aménagements sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants (constructions d'aspect précaire ou inachevé, en plaques de béton moule, parpaings apparents ou tôles par exemple) ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment ignorent les qualités de celui-ci.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter une **uniformité cohérence d'ensemble** dans l'utilisation des matériaux :

En fonction de la vocation des bâtiments, la composition des éléments de construction devra présenter les caractéristiques suivantes :

- **de** composer les volumes et les façades en cohérence avec les fonctions,
- **de** prendre en compte les différents accès possibles au bâtiment dans le traitement des façades : lisibilité des entrées (public – personnel) et adaptation des accès fonctionnels.

Les matériaux et couleurs

La couleur est autorisée sur les façades visibles depuis la rue ; les façades concernées seront traitées avec simplicité ; les rayures sont interdites.

Les bardages **d'aspect** ardoise sont interdits.

Les éléments de menuiserie seront harmonisés avec le traitement de façade.

Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux de qualité permettant de les laisser apparentes, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture. Le descriptif accompagnant la demande de

**Extrait du RE
après MDC1**

permis de construire devra comporter les teintes des enduits et des matériaux devant être utilisés.

Les projets devront tenir compte des bâtiments existants à proximité et être élaborés dans un souci de bonne [intégration](#).

Les percements en façades

Les éléments de menuiserie sont harmonisés avec le bardage.

Les bâtiments d'aspect précaire ou inachevés ne sont pas autorisés, ainsi que ceux réalisés en plaque de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôle ondulée.

Est également interdite l'utilisation « brute » de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, tôle brute ou galvanisée...).

Les toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Le matériau des toitures doit être de couleur ardoise.

Les ouvertures en toiture doivent être [intégralement](#) encastrees.

En toiture, la tuile ou d'autres matériaux à l'aspect différent de l'ardoise ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de constructions déjà couvertes par de tels matériaux.

SECTION 2 - PAYSAGE DES ESPACES URBANISES (suite)

Traitement environnemental et paysager des abords- qualité des espaces non bâtis

UE - ARTICLE 8 : IMPERMÉABILISATION DES SOLS

FORME & FOND

Proposition de modification : La présente modification introduit un coefficient de pleine terre au règlement du PLU. L'ensemble des règles qui lui sont attaché sont plus contraignantes et vertueuses pour la desimpermeabilisation que celles présentes dans l'article Ue8. Il est donc proposé de supprimer son contenu pour le remplacer par un renvoi aux dispositions générales.

**Extrait du RE
après MDC1,**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

La commune de Groix a choisi de limiter les débits supplémentaires rejetés vers les réseaux d'eaux pluviales. Le supplément s'entend par rapport à l'imperméabilisation liée aux nouvelles constructions.

Les eaux pluviales doivent donc être régulées, en cas de nouvelle construction ou de l'extension signifi-

Extrait du RE
après MDC1

cative d'une construction existante (plus de 100 m² de surface imperméabilisée supplémentaire) :

A l'échelle d'un projet d'urbanisation comprenant plus d'un bâtiment, la régulation sera globale et s'appliquera à l'ensemble du bassin versant intégrant le projet, conformément au Code de l'Environnement.

Pour tout bâtiment d'habitation collective ou tout bâtiment individuel dont l'emprise au sol du bâti et des surfaces imperméabilisées est supérieure à 100 m², un volume de rétention sera imposé de manière à tamponner les débits et différer leur restitution au milieu naturel.

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation dans les zones urbanisées.

Le volume de stockage sera déterminé à partir du coefficient d'imperméabilisation du projet et du débit de fuite maximal à respecter.

Les ouvrages devront assurer une protection décennale voire tricennale suivant les secteurs

Se référer à l'article Ue. 13-3

Se référer au point 4.3 du Chapitre 3 des Dispositions Générales.

UE - ARTICLE 10 : USAGE ET QUALITÉ PAYSAGÈRE DES ESPACES LIBRES

FORME

Proposition de modification : La présente modification visant à la simplification du règlement écrit, il est proposé de supprimer les mentions inutiles car redondantes de cet article, sans impact sur le fond.

Extrait du RE
après MDC1

Traitement des abords

L'aménagement des abords doit contribuer à la qualité du projet. Aussi, un soin particulier devra être apporté pour l'intégration du projet dans son environnement, notamment du point de vue paysager.

Caractère des plantations nouvelles – choix des essences

L'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter à une gamme de végétaux se développent naturellement sur la région : genêt, ajonc, aubépine, saule, marsault, fusain d'Europe.

Les espèces invasives citées en annexe 2 sont interdites.

Éléments de paysage à protéger

- La suppression d'éléments du paysage à protéger identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est interdite, sauf impératif de sécurité publique ou liée à un projet dûment justifié.
- La coupe et abattage est soumis à une demande d'autorisation.
- un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Extrait du RE
après MDC1

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

UE - ARTICLE 11: TRAITEMENT PAYSAGER DES STATIONNEMENTS

FORME

Proposition de modification : La présente modification visant à la simplification du règlement écrit, il est proposé de supprimer les mentions inutiles car redondantes de cet article, sans impact sur le fond.

Se référer au chapitre 3-6 des dispositions générales du présent règlement pour les normes applicables au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues.

Extrait du RE
après MDC1

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement, à améliorer le cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Un traitement paysager en lisière est vivement recommandé pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions* ou installations.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UE - ARTICLE 12 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

FORME

Proposition de modification : Cet article reste inchangé, sauf pour l'ajout d'une mention, déjà présente dans les Dispositions Générales, à titre de rappel, et la suppression d'une mention inutile

Extrait du RE
après MDC1

Dans l'habitat individuel, la voirie devra être traitée en voirie mixte, avec une largeur contenue, permettant son appropriation par les piétons.

La pente des rampes d'accès ne doit pas excéder 5% dans les 5 premiers mètres pris à partir de la limite d'emprise de la voie et 15% au-delà = code de la construction. Cette règle s'impose à tous mais il n'est pas obligatoire de l'écrire dans le règlement du PLU.

UE - ARTICLE 13 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS (INCLUT LE DÉBIT DE FUITE IMPOSÉ)**FORME**

Proposition de modification : La présente modification propose de rationaliser les règles relatives aux conditions de desserte par les réseaux publics. Pour ce faire, elles sont toutes réunies au sein des Dispositions Générales, auxquelles renvoie chaque article de zonage.

Extrait du RE
après MDC1

Le contenu de l'ensemble de l'article Ue13 est supprimé et remplacé par : Se référer à la section 5 du chapitre 3 des Dispositions Générales pour les dispositions relatives à l'eau potable, aux eaux pluviales et usées, aux rejets non domestiques et aux déchets.

CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

La présente modification crée un nouveau zonage autour de la zone du Gripp—Kermunion afin de permettre l'évolution du projet d'aménagement de l'OAP du même nom. La parcelle ZD1284 n'aurait ainsi plus vocation à accueillir un programme mixte mais uniquement des activités économiques (voir détails en parties « Règlement Graphique » et « OAP » du présent additif). Cette parcelle se trouvant en Espace Proche du Rivage, un nouveau zonage doit être créé pour elle : Uisr. Il est intégré au règlement écrit.

SECTION 1—DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Ui - ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

FORME

Proposition de modification : Les articles 1 de zonages du PLU opposable sont constitués d'un tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition dans le zonage. Ces tableaux comprennent parfois des erreurs, sont source de confusions et pas à jour de la nomenclature du code de l'urbanisme, il est ainsi proposé de les supprimer pour conserver uniquement les articles 2 qui détaillent chaque usage, occupation et affectation des sols autorisé, interdit ou soumis à conditions, afin d'alléger sans changer le fond des règles.

Extrait du RE
après MDC1

Suppression du tableau pour le remplacer par :

Tout destination est autorisée à l'exception des destinations interdites listées en Ui-2.1 et soumises à conditions particulières listées en Ui-2.2.

SECTION 2 - PAYSAGE DES ESPACES URBANISES

Proposition de modification : Cette section comporte une introduction qui répète des informations déjà présentes dans les dispositions générales, et sans apport réglementaire. Il est proposé de supprimer les mentions inutiles. Les règles de la zone Ui découlent dans le PLU opposable de l'ancien règlement du parc d'activités du Gripp. Plusieurs mentions sont supprimées dans la présente modification afin d'écarter les règles hors du ressort du PLU (c'est le cas des plantations jardinées ou de smurs coupe-feux dans les articles suivants par exemple).

Extrait du RE
après MDC1

Les secteurs Ui peuvent comprendre l'indice « r » pour qualifier les secteurs en espace proche du rivage. (se référer au titre II – chapitre 1- dispositions spécifiques relatives à l'application de la loi littoral)

Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée selon les critères de configuration des lieux cette notion, d'extension limitée ne doit pas fondamentalement modifier les caractéristiques de hauteur et de densité des constructions projetées à l'échelle du quartier environnant.

Une attention particulière sera portée sur les nouvelles constructions en secteur « r » du règlement graphique. Se référer à l'OAP le Gripp – Kermunion pour tout projet d'aménagement et de construction en secteur Ui, Uis et Uisr notamment.

Les règles concernant la présente section 2 ne s'appliquent pas à la zone Uip, mais aux seules zones Uis et Ui

Ui - ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**FORME & FOND**

Proposition de modification : Les règles relatives à l'implantation des constructions en zones Ui et Uis sont aujourd'hui peu claires. Dans un souci de simplification cet article est modifié dans sa forme et sur le fond, en suivant le principe suivant : par défaut, l'implantation doit prendre en compte les potentielles nuisances engendrées par l'activité.

**Extrait du RE
après MDC1**

Objectif : les règles doivent permettre de préserver les caractéristiques urbaines de la zone d'activités existante, d'améliorer les bâtiments existants et d'intégrer les nouvelles constructions dans cet environnement.

En zones Uis, Uisr et Ui :

L'implantation des constructions à usage d'activités devra minimiser tout impact négatif dans le site en utilisant au mieux les courbes de niveau (les lignes de crête et points hauts isolés seront évités) ainsi que la végétation existante ou à créer (appui de talus ou haies plantées,...).

Quel que soit le type d'implantation, l'isolation thermique par l'extérieur* est autorisée dans le cadre de la rénovation de constructions existantes, aussi un débord d'environ 25 cm est autorisé sur le domaine public, sous réserve de l'accord de la collectivité, à condition de prendre en compte les éléments architecturaux* caractéristiques des constructions et si ce débord ne réduit pas à moins d'1,40 mètre le cheminement piéton.

Se référer au paragraphe 5.2 du chapitre 3-2. Caractéristiques architecturales des constructions des dispositions générales du règlement.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics* n'est pas réglementée.

Il n'est pas fixé de règles de distance entre deux constructions sur une même propriété.

Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation devront respecter les prescriptions d'implantation se rapportant à la réglementation en vigueur les concernant.

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

En zone Uis **et Uisr**, les alignements de bâtiments devront respecter le principe d'alignement signalé sur l'OAP du Gripp Kermunion.

Dans les marges de recul, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation devront respecter les prescriptions d'implantation se rapportant à la réglementation en vigueur les concernant.

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.

Extrait du RE après MDC1 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.

Ui - ARTICLE 4 : HAUTEURS ET GABARITS

FORME

Proposition de modification : Aucune modification des règles n'est envisagée, l'article est simplement modifié sur la forme pour en améliorer la clarté.

Extrait du RE après MDC1

Objectif : permettre une insertion urbaine harmonieuse.

La hauteur maximale* des constructions est fixée à :

SECTEURS	Faitage* et acrotère*	Acrotère ou Egout de toiture*	Faitage
Ui Uis et Uisr	9 m	9m	9m
Uip	-	4,50 m	8,00 m

Ui - ARTICLE 5 : QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS (INCLUT TOITURES, FAÇADES, PIGNONS)

Proposition de modification : La présente modification visant à la simplification du règlement écrit, il est proposé de supprimer les mentions inutiles car redondantes de cet article, sans impact sur le fond.

Extrait du RE après MDC1

Se référer à l'OAP le Gripp – Kermunion pour tout projet d'aménagement et de construction en secteur Ui, Uis et Uisr notamment.

Toute construction devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, à la morphologie du terrain naturel ainsi qu'aux perspectives vers le patrimoine. Elle devra démontrer par ses qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, qu'elle renforce l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les demandes d'autorisations d'occupation du sol pourront être refusées :

- si les constructions ou les aménagements sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux

**Extrait du RE
après MDC1**

avoisinants (constructions d'aspect précaire ou inachevé, en plaques de béton moule, parpaings apparents ou tôles par exemple) ;

- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment ignorent les qualités de celui-ci.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter une uniformité dans l'utilisation des matériaux.

Les caractéristiques architecturales des bâtiments

A- L'aspect des façades*

Les **bâtiments constructions** doivent être traitées avec des matériaux de qualité soit en maçonnerie enduite et peinte, soit en bardage métallique, soit en bois.

Les réalisations de sous-sols, caves et garages enterrés sont interdites.

Le projet devra présenter une simplicité dans les volumes et une homogénéité dans le traitement des façades ; ce qui n'exclut pas une certaine recherche dans la composition architecturale.

Ainsi, en fonction de la vocation des bâtiments, la composition des éléments de construction devra présenter les caractéristiques suivantes :

- **de** composer les volumes et les façades en cohérence avec les fonctions (hangars, bureaux, exposition, logement).
- **d'**intégrer l'enseigne à cette composition.
- **de** prendre en compte les différents accès possibles au bâtiment dans le traitement des façades :- Lisibilité des entrées (public – personnel).
- adapter des accès fonctionnels (quai de déchargement, par exemple).

B. Les matériaux et couleurs

La couleur est autorisée sur les façades visibles depuis la rue ; les façades concernées sont traitées avec simplicité ; les rayures sont interdites.

Les bardages en ardoise sont interdits.

Les éléments de menuiserie sont harmonisés avec le traitement de façade.

Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux de qualité permettant de les laisser apparentes, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture. Le descriptif accompagnant la demande de permis de construire doit comporter les teintes des enduits et des matériaux utilisés.

Les projets devront tenir compte des bâtiments existants à proximité et être élaborés dans un souci de bonne intégration.

Les percements en façades

**Extrait du RE
après MDC1**

- Les éléments de menuiserie devront s'harmoniser avec le bardage.
- Les bâtiments d'aspect précaire ou inachevés ne sont pas autorisés, ainsi que ceux réalisés en plaque de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôle ondulée.
- Est également interdite l'utilisation « brute » de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, tôle brute ou galvanisée...).

C. Les toitures

Les toitures terrasses sont autorisées (revoir avec la commune si ok, zone du gripp double pente actuellement)

Le matériau des toitures doit être de couleur ardoise.

Les ouvertures en toiture sont encastrées dans le plan de toiture.

En toiture, la tuile ou d'autres matériaux à l'aspect différent de l'ardoise ne peuvent être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de constructions* déjà couvertes par de tels matériaux.

En Uis, les bâtiments toitures sont en double pente pour respecter un effet de pignon sur le domaine public et pour préserver l'esprit groisillon des constructions.

U1 - ARTICLE 6 : PRISE EN COMPTE DE LA DIMENSION ÉNERGÉTIQUE ET CONTRIBUTION À LA LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

FORME

Proposition de modification : Il est proposé de conserver cet article dans sa quasi-totalité, tout en supprimant les dispositions inutiles car redondantes par rapport à d'autres articles existants—pas d'évolution sur le fond donc.

**Extrait du RE
après MDC1**

Sont supprimées les phrases suivantes :

La conception bioclimatique devra guider la construction des bâtiments neufs, il s'agit de constructions :

- Dont les façades* vitrées principales sont orientées vers le sud afin de bénéficier d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été.
- Compactes, très isolées
- Mettant en œuvre de systèmes énergétiques efficaces

(...)

Il est vivement recommandé la mise en œuvre d'un dispositif d'énergie renouvelable sur ces toitures.

SECTION 2 - PAYSAGE DES ESPACES URBANISES (suite)

Traitement environnemental et paysager des abords- qualité des espaces non bâtis

U1 - ARTICLE 7 : EMPRISE AU SOL

FORME

Proposition de modification : La présente modification propose de concentrer l'ensemble des dispositions relatives à l'emprise au sol dans les dispositions générales. Cet article deviendrait de fait un simple renvoi à l'article 4.1 des dispositions générales. Sur le fond, la règle est inchangée.

Extrait du RE après MDC1

Il n'est pas fixé de limitation d'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre, sous réserve du respect de la règle concernant les espaces proches du rivage.

Comme précisé au point 4.2 du Chapitre 3 des Dispositions Générales, le Coefficient d'Emprise au Sol s'applique dans les Espaces Proches du Rivage. Il est de 75% en Uir.et Uisr

U1 - ARTICLE 8 : IMPERMÉABILISATION DES SOLS

FORME

Proposition de modification : La présente modification introduit un coefficient de pleine terre au règlement du PLU. L'ensemble des règles qui lui sont attaché sont plus contraignantes et vertueuses pour la desimperméabilisation que celles présentes dans l'article Uk8. Il est donc proposé de supprimer son contenu pour le remplacer par un renvoi aux dispositions générales.

Extrait du RE après MDC1

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

La commune de Groix a choisi de limiter les débits supplémentaires rejetés vers les réseaux d'eaux pluviales. Le supplément s'entend par rapport à l'imperméabilisation liée aux nouvelles constructions.

Les eaux pluviales doivent donc être régulées, en cas de nouvelle construction ou de l'extension significative d'une construction existante (plus de 100 m² de surface imperméabilisée supplémentaire) :

A l'échelle d'un projet d'urbanisation comprenant plus d'un bâtiment, la régulation sera globale et s'appliquera à l'ensemble du bassin versant intégrant le projet, conformément au Code de l'Environnement.

Pour tout bâtiment d'habitation collective ou tout bâtiment individuel dont l'emprise au sol du bâti et des surfaces imperméabilisées est supérieure à 100 m², un volume de rétention sera imposé de manière à tamponner les débits et différer leur restitution au milieu naturel.

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation dans les zones urbanisées.

**Extrait du RE
après MDC1**

Le volume de stockage sera déterminé à partir du coefficient d'imperméabilisation du projet et du débit de fuite maximal à respecter.

Les ouvrages devront assurer une protection décennale voire tricennale suivant les secteurs

Se référer à l'article Ui. 13-3

Se référer au point 4.3 du Chapitre 3 des Dispositions Générales.

Ui - ARTICLE 9 : CLÔTURES**FORME**

Proposition de modification : L'article Ui9 comportait une erreur qui sera corrigée : la commune ne souhaite pas imposer de demande d'autorisation pour l'édification de clôtures, et aucune délibération n'a été prise en ce sens. Le reste de l'article est modifié sur la forme pour alléger, sans que le fond ne soit impacté.

**Extrait du RE
après MDC1**

Les clôtures devront faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les clôtures préexistantes de qualité telle que les talus, les murs de pierres, les haies vives et bocalières ~~seront~~ **doivent être** conservées et entretenues.

En cas de réalisation, les clôtures ne dépassent pas 1.50 m et doivent être constituées :

En alignement de la façade des bâtiments par : des murs obligatoirement enduits, de forme simple en excluant tout mélange de matériaux, **hauteur maximale de 1.50 m.** une grille métallique, **hauteur maximale de 1.50 m** **ou** un grillage sur poteaux métalliques, **hauteur maximale de 1.50 m.**

La clôture réalisée en façade devra présenter une hauteur constante sur l'ensemble de la façade parcellaire.

Sur les autres limites séparatives en alignement du bâti : grillages de couleur verte (ou en galvanisé), accompagnés obligatoirement d'une haie arbustive (**cf. propositions végétales**), d'une **hauteur maximale de 1.50 m.**

Les modèles de portails seront indiqués lors de toute demande d'autorisation d'occuper le sol.

Exception **Sinon** : une hauteur de 2 m pourra être autorisée pour des impératifs sécuritaires dûment justifiés (clôtures uniquement grillagées).

UI - ARTICLE 10 : USAGE ET QUALITÉ PAYSAGÈRE DES ESPACES LIBRES**FORME**

Proposition de modification : La présente modification visant à la simplification du règlement écrit, il est proposé de supprimer les mentions inutiles car redondantes de cet article, sans impact sur le fond.

Extrait du RE
après MDC1

Traitement des abords

L'aménagement des abords doit contribuer à la qualité du projet. Aussi, un soin particulier devra être apporté pour :

- l'intégration du projet dans son environnement, notamment du point de vue paysager.

La réalisation des abords de constructions de qualité :

Les constructions de tous types, l'aménagement d'équipements commerciaux, de déballages ou d'exposition **sont interdites** sur les espaces compris entre la façade des bâtiments et la chaussée. L'espace situé entre la limite de façade des bâtiments et la limite de voie centrale doit rester libre d'usage pour le stationnement des véhicules.

Les abords compris entre les bâtiments et les limites séparatives doivent être organisés et hiérarchisés. Les chaussées, espaces de stockage et de manœuvre devront être réalisés **dans** des matériaux de qualité, tous les remblais présentant des risques de pollution sont interdits (notamment les déchets de construction de bâtiments).

Le dépôt et aire de stockage des containers de déchets ménagers et industriels devra figurer au plan de permis de construire et présenter une intégration au site ou au bâtiment.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées sur 10 % de **leur superficie du terrain**.

Les talus **supérieurs à 30°** doivent être plantés. Les parties de lot destinées à l'extension ultérieure des bâtiments doivent être engazonnées ou stabilisées.

Les surfaces libres de toute construction, installation ou chaussée, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées **et convenablement entretenues**.

10% de la superficie du terrain doit être couverte de plantations arbustives, **notamment en doublage des clôtures situées en limites séparatives**.

Les haies mono spécifiques (à une seule espèce) et les haies de conifères ne sont pas autorisées.

Le permis de construire devra indiquer les plantations à réaliser

Caractère des plantations nouvelles – choix des essences

Les haies mono spécifiques (à une seule espèce) et les haies de conifères ne sont pas autorisées.

L'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences doit se limiter à une gamme de végétaux se développent naturellement dans la région : genêt, ajonc, aubépine, saule, marsault, fusain d'Europe.

**Extrait du RE
après MDC1**

Chacun des co-lotis tiendra compte des plantations qui auront pu être faites sur les fonds voisins, de façon à s'assurer une continuité bénéfique pour tous les fonds mitoyens.

Les plantations jardinées, à caractère horticole, japonisé et exotique, ne sont pas admises sur l'ensemble de la zone ni les plantations éparpillées susceptibles de disperser l'intérêt.

Par dérogation, pourront être admis les sujets isolés à caractère décoratif, ou les compositions limitées, lorsque les végétaux ne joueront pas dans l'ensemble du paysage mais seront en contact avec un bâtiment, et destinés à présenter une entrées, une façade, ou à meubler un patio par exemple.

Les espèces invasives citées en annexe n°2 sont interdites.

Éléments de paysage à protéger

La suppression d'éléments du paysage à protéger identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est interdite, sauf impératif de sécurité publique ou liée à un projet dûment justifié. La coupe et abattage est soumis à une demande d'autorisation. Un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique, lorsqu'elle est autorisée, elle peut devoir être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

UE - ARTICLE 11: TRAITEMENT PAYSAGER DES STATIONNEMENTS

FORME

Proposition de modification : La présente modification visant à la simplification du règlement écrit, il est proposé de supprimer les mentions inutiles car redondantes de cet article, sans impact sur le fond.

**Extrait du RE
après MDC1**

Se référer au chapitre 3-6 des dispositions générales du présent règlement pour les normes applicables au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues.

En zonage Uip, pas de places de stationnement imposées pour les nouveaux projets de construction ou d'aménagement.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement, à améliorer le cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Un traitement paysager en lisière est vivement recommandé pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions* ou installations.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ui - ARTICLE 12 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

FORME

Proposition de modification : Cet article reste inchangé, sauf pour l'ajout d'une mention, déjà présente dans les Dispositions Générales, à titre de rappel.

Extrait du RE
après MDC1

Ui 12-1 Voirie

Dans l'habitat individuel, la voirie devra être traitée en voirie mixte, avec une largeur contenue, permettant son appropriation par les piétons.

Ui 12-2 Accès

Si l'optimisation de l'occupation foncière sur les parcelles ne permet pas de retenir cette largeur minimale une **dérogation adaptation** pourra être acceptée pour des entrées de 3 m de large.

Ui - ARTICLE 13 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS (INCLUT LE DÉBIT DE FUITE IMPOSÉ)

FORME

Proposition de modification : La présente modification propose de rationaliser les règles relatives aux conditions de desserte par les réseaux publics. Pour ce faire, elles sont toutes réunies au sein des Dispositions Générales, auxquelles renvoie chaque article de zonage.

Extrait du RE
après MDC1

Le contenu de l'ensemble de l'article Ui13 est supprimé et remplacé par : Se référer à la section 5 du chapitre 3 des Dispositions Générales pour les dispositions relatives à l'eau potable, aux eaux pluviales et usées, aux rejets non domestiques et aux déchets.

CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Un

SECTION 1—DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

UN - ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

FORME

Proposition de modification : Les articles 1 de zonages du PLU opposable sont constitués d'un tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition dans le zonage. Ces tableaux comprennent parfois des erreurs, sont source de confusions et pas à jour de la nomenclature du code de l'urbanisme, il est ainsi proposé de les supprimer pour conserver uniquement les articles 2 qui détaillent chaque usage, occupation et affectation des sols autorisé, interdit ou soumis à conditions, afin d'alléger sans changer le fond des règles.

Extrait du RE
après MDC1

Suppression du tableau pour le remplacer par :

Tout destination est autorisée à l'exception des destinations interdites listées en Un-2.1 et soumises à conditions particulières listées en Un-2.2.

UN - ARTICLE 2 : USAGES, OCCUPATIONS ET AFFECTATION DES SOLS

FORME & FOND

Proposition de modification : Cet article comporte des formulations redondantes ainsi qu'une mention peu claire (« extension en *continuité* de bâtiment existant ») qu'il s'agit de supprimer. Aucun usage ou occupation du sol n'est nouvellement autorisé ou interdit. La date de référence utilisée pour définir les extensions mesurées passe de 2006 (date du premier PLU) à 1986 (date de promulgation de la loi littoral) en application de l'avis du Conseil d'Etat n°490405 en date du 30 avril 2024

Extrait du RE
après MDC1

UN-2.2 : Usages, occupations et affectations des sols soumis à conditions particulières

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage.
- Les extensions de bâtiments rendues nécessaires par des mises aux normes de sécurité et d'habitabilité.
- L'extension mesurée des constructions existantes à vocation d'habitation à la date d'approbation du premier PLU (2006), y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage, sous réserve que cette extension soit en lien avec l'activité existante et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du bâti existant et des lieux environnants et dans ...

**Extrait du RE
après MDC1**

Il est autorisé les extensions des constructions à usage d'habitation existantes au sein de la zone pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités à vocation agricole, sous réserve d'une bonne insertion dans le site dans les conditions suivantes :

...la limite de 30 % de l'emprise du bâtiment principal, calculée à la date de référence (1986 ou, si elle est ultérieure, date de la construction du bâtiment) d'approbation du premier PLU (2006) et de 150 m² d'emprise au sol totale (bâtiment initial et extension). Les bâtiments dont l'emprise au sol initiale est supérieure à 150m² ne pourront ni être étendus, ni surélevés.

Cette extension sera autorisée sous réserve qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant, sans création de logement nouveau.

L'extension autorisée concerne seulement l'extension du bâtiment principal dans le respect des seuils de constructibilité édictés ci-dessus.

SECTION 2 - PAYSAGE DES ESPACES URBANISES

UN - ARTICLE 4 : HAUTEURS ET GABARITS

FORME & FOND

Proposition de modification : Les zonages Un constituent des zones habitées dans les espaces agro naturels, au sein desquels aucune nouvelle construction n'est autorisée—seules les reconstructions à l'identique et les extensions peuvent être permises. La règle ne limitant pas la hauteur pour les projets d'équipements d'intérêt collectif n'a donc pas lieu d'y exister. Par ailleurs, la commune souhaite réduire les hauteurs maximales autorisées afin qu'elles correspondent mieux au bâti existant dans ces secteurs historiques. Enfin, afin de permettre un parallélisme entre les articles 4 de chaque zone, quelques modifications de forme sont apportés au Un4.

**Extrait du RE
après MDC1**

Se référer au paragraphe 4 5.2 du chapitre 3-2 Caractéristiques architecturales des constructions –Les caractéristiques architecturales des constructions des dispositions générales du règlement.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les projets d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Le gabarit existant ne pourra être diminué. Les extensions par surélévation sont interdites.

Le gabarit maximal est de 3 niveaux (soit une hauteur maximale de 11m).

Les extensions au sol ne pourront pas dépasser le gabarit du volume principal existant.

La hauteur des éléments de liaison est réglementée dans le chapitre 3-2-4 des Dispositions Générales.

Les extensions* au sol ne pourront pas dépasser le gabarit de la construction d'origine.

En cas d'extension en surélévation, le gabarit maximal reste 4 niveaux. (Soit hauteur maximale 14 m).

UN - ARTICLE 5 : QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS (INCLUT TOITURES, FAÇADES, PIGNONS)

FORME & FOND

Proposition de modification : Cet article relatif à la qualité architecturale des constructions a vocation à être profondément allégé dans sa forme, et non dans ses prescriptions. En effet, la présente modification propose de renforcer l'article des Dispositions Générales relatif à la qualité architecturale, et d'alléger par la même les articles spécifiques à chaque zone. Sur le fond, les seules modifications apportées sont déjà décrites aux pages 38 et suivantes du présent additif. Sur la forme, l'article Un-5 est fortement raccourci.

Extrait du RE après MDC1

Toute construction devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, à la morphologie du terrain naturel ainsi qu'aux perspectives vers le patrimoine. Elle devra démontrer par ses qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, qu'elle renforce l'espace dans lequel elle s'intègre.

Pour rappel, le zonage UN correspond un secteur d'habitat dans un espace agronaturel correspondant à d'anciens hameaux historiques de Groix tels Locqueltas – Kermarec, Kermario, Quelhuit, Kerdurand et Kerliet. La morphologie dense et structurée de ces secteurs urbanisés leur donne une particularité qu'il mérite de conserver.

Ce sous zonage urbain a pour objectif de conserver le caractère des hameaux et préserver l'ambiance paysagère en imposant des règles en faveur de l'habitat traditionnel groisillon lors de travaux ou extensions des constructions existantes. Ces constructions* devront participer à véhiculer l'image de l'habitat traditionnel groisillon par la reprise de ses caractéristiques architecturales majeures.

Les demandes d'autorisations d'occupation du sol pourront être refusées :

- si les constructions font fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architectures ;
- si les constructions ou les aménagements sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants (constructions d'aspect précaire ou inachevé, en plaques de béton moule, parpaings apparents ou tôles par exemple) ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment ignorent les qualités de celui-ci.

Se référer à la partie 5 du chapitre 3-2. Caractéristiques architecturales des constructions des dispositions générales du règlement.

La suite de l'article est supprimée.

SECTION 2 - PAYSAGE DES ESPACES URBANISES (suite)

Traitement environnemental et paysager des abords- qualité des espaces non bâtis

UN - ARTICLE 8 : IMPERMÉABILISATION DES SOLS

FORME

Proposition de modification : Il est proposé de faire un renvoi aux règles qualitatives introduites dans les Dispositions générales.

Extrait du RE
après MDC1

Se référer à la partie 4.3 du chapitre 3 des dispositions Générales.

UN - ARTICLE 9 : CLÔTURES

FORME

Proposition de modification : Il est proposé de faire un renvoi aux règles qualitatives introduites dans les Dispositions générales.

Extrait du RE
après MDC1

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.

Se référer à la partie 4.2 du chapitre 3 des dispositions Générales

UN - ARTICLE 11: TRAITEMENT PAYSAGER DES STATIONNEMENTS

FORME

Proposition de modification : La présente modification visant à la simplification du règlement écrit, il est proposé de supprimer les mentions inutiles car redondantes de cet article, sans impact sur le fond.

Extrait du RE
après MDC1

Se référer au chapitre 3-6 des dispositions générales du présent règlement pour les normes applicables au stationnement des véhicules automobiles et des deux roues.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement, à améliorer le cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Un traitement paysager en lisière est vivement recommandé pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions* ou installations.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UN - ARTICLE 12 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

FORME

Proposition de modification : Cet article reste inchangé, sauf pour l'ajout d'une mention, déjà présente dans les Dispositions Générales, à titre de rappel.

Extrait du RE
après MDC1

Dans l'habitat individuel, la voirie devra être traitée en voirie mixte, avec une largeur contenue, permettant son appropriation par les piétons.

UN - ARTICLE 13 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS (INCLUT LE DÉBIT DE FUITE IMPOSÉ)

Proposition de modification : La présente modification propose de rationaliser les règles relatives aux conditions de desserte par les réseaux publics. Pour ce faire, elles sont toutes réunies au sein des Dispositions Générales, auxquelles renvoie chaque article de zonage.

Extrait du RE
après MDC1

Le contenu de l'ensemble de l'article Un13 est supprimé et remplacé par : Se référer à la section 5 du chapitre 3 des Dispositions Générales pour les dispositions relatives à l'eau potable, aux eaux pluviales et usées, aux rejets non domestiques et aux déchets.

D - TITRE IV - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

SECTION 1—DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1AU - ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

FORME

Proposition de modification : Les articles 1 de zonages du PLU opposable sont constitués d'un tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition dans le zonage. Ces tableaux comprennent parfois des erreurs, sont source de confusions et pas à jour de la nomenclature du code de l'urbanisme, il est ainsi proposé de les supprimer pour conserver uniquement les articles 2 qui détaillent chaque usage, occupation et affectation des sols autorisé, interdit ou soumis à conditions, afin d'alléger sans changer le fond des règles.

Extrait du RE
après MDC1

Suppression du tableau pour le remplacer par :

Tout destination est autorisée à l'exception des destinations interdites listées en 1AU-2.1 et soumises à conditions particulières listées en 1AU-2.2.

SECTION 2 - PAYSAGE DES ESPACES URBANISES

1AU - ARTICLE 4 : HAUTEURS ET GABARITS

FORME & FOND

Proposition de modification : L'article est modifié sur la forme pour en améliorer la clarté, une règle est modifiée pour limiter la hauteur des annexes détachées .

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 harmonieuse.

Extrait du RE
après MDC1

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

Dans les secteurs d'OAP, les constructions ne pourront dépasser les gabarits R+1+Combles, et devront tenir compte des principes de l'OAP. (cf. dossier « orientations d'aménagement et de programmation »).

Pour permettre une bonne intégration dans le tissu environnant existant le gabarit maximal sera **de 3 niveaux** en zone 1AU. La hauteur maximale est fixée à 11 m.

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

1AU - ARTICLE 5 : QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS (INCLUT TOITURES, FAÇADES, PIGNONS)

FORME & FOND

Proposition de modification : Une affirmation de cet article est incorrecte, puisque les toitures monopentes sont autorisées dans certains cas : équipements d'intérêt collectif et services publics, éléments de liaison etc. Une formulation qui porte à confusion est modifiée et des mentions redondantes supprimées.

Extrait du RE
après MDC1

Dans tous les cas, les toitures terrasses ne sont pas admises.

(...)

Cette partie se décline en 3 points :

5.1.1 Les volumes principaux*

5.1.2 Les volumes secondaires*

5.1.3 Les caractéristiques architecturales des constructions

Les dispositions réglementaires sont définies sous la forme de deux tableaux selon le type de destination :

Habitat,

Autres destinations.

(...)

Cette partie ne concerne que les travaux sur les bâtiments existants ou les extensions **du volume principal** de la construction.

SECTION 2 - PAYSAGE DES ESPACES URBANISES (suite)

Traitement environnemental et paysager des abords- qualité des espaces non bâtis

1AU - ARTICLE 7 : EMPRISE AU SOL

FORME & FOND

Proposition de modification : La présente modification propose de concentrer l'ensemble des dispositions relatives à l'emprise au sol dans les dispositions générales. Cet article deviendrait de fait un simple renvoi à l'article 4.1 des dispositions générales. L'article opposable est incorrecte puisqu'il existe une limitation de l'emprise au sol des constructions dans les zones 1AU situées en Espace Proche du Rivage.

Extrait du RE
après MDC1

Dans les autres secteurs 1 AU, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

Comme précisé au point 4.2 du Chapitre 3 des Dispositions Générales, le Coefficient d'Emprise au Sol s'applique dans les Espaces Proches du Rivage. Il est de 40% en 1AU.

1AU - ARTICLE 8 : IMPERMÉABILISATION DES SOLS

FORME & FOND

Proposition de modification : La présente modification introduit un coefficient de pleine terre au règlement du PLU. L'ensemble des règles qui lui sont attaché sont plus contraignantes et vertueuses pour la desimpermeabilisation que celles présentes dans l'article Uk8. Il est donc proposé de supprimer son contenu pour le remplacer par un renvoi aux dispositions générales.

Extrait du RE
après MDC1

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont recommandées. Les circulations doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres...

La commune de Groix a choisi de limiter les débits supplémentaires rejetés vers les réseaux d'eaux pluviales. Le supplément s'entend par rapport à l'imperméabilisation liée aux nouvelles constructions.

Les eaux pluviales doivent donc être régulées, en cas de nouvelle construction ou de l'extension significative d'une construction existante (plus de 100 m² de surface imperméabilisée supplémentaire) :

A l'échelle d'un projet d'urbanisation comprenant plus d'un bâtiment, la régulation sera globale et s'appliquera à l'ensemble du bassin versant intégrant le projet, conformément au Code de l'Environnement.

Pour tout bâtiment d'habitation collective ou tout bâtiment individuel dont l'emprise au sol du bâti et des surfaces imperméabilisées est supérieure à 100 m², un volume de rétention sera imposé de manière à tamponner les débits et différer leur restitution au milieu naturel.

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation dans les zones à urbaniser.

Le volume de stockage sera déterminé à partir du coefficient d'imperméabilisation du projet et du débit de fuite maximal à respecter.

Les ouvrages devront assurer une protection décennale voire tricennale suivant les secteurs

Se référer à l'article 1AU. 13-3

Se référer au point 4.3 du Chapitre 3 des Dispositions Générales.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AU - ARTICLE 12 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

FORME

Proposition de modification : Cet article reste inchangé, sauf pour l'ajout d'une mention, déjà présente dans les Dispositions Générales, à titre de rappel.

Extrait du RE
après MDC1

Dans l'habitat individuel, la voirie devra être traitée en voirie mixte, avec une largeur contenue, permettant son appropriation par les piétons.

1AU - ARTICLE 13 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS (INCLUT LE DÉBIT DE FUIE IM-POSÉ)

FORME

Proposition de modification : La présente modification propose de rationaliser les règles relatives aux conditions de desserte par les réseaux publics. Pour ce faire, elles sont toutes réunies au sein des Dispositions Générales, auxquelles renvoie chaque article de zonage.

Extrait du RE
après MDC1

Le contenu de l'ensemble de l'article Un13 est supprimé et remplacé par : Se référer à la section 5 du chapitre 3 des Dispositions Générales pour les dispositions relatives à l'eau potable, aux eaux pluviales et usées, aux rejets non domestiques et aux déchets.

E - TITRE V - Dispositions applicables aux zones agricoles

SECTION 1—DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

A - ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

FORME

Proposition de modification : Les articles 1 de zonages du PLU opposable sont constitués d'un tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition dans le zonage. Ces tableaux comprennent parfois des erreurs, sont source de confusions et pas à jour de la nomenclature du code de l'urbanisme, il est ainsi proposé de les supprimer pour conserver uniquement les articles 2 qui détaillent chaque usage, occupation et affectation des sols autorisé, interdit ou soumis à conditions, afin d'alléger sans changer le fond des règles.

Extrait du RE
après MDC1

Suppression du tableau pour le remplacer par :

Tout destination est autorisée à l'exception des destinations interdites listées en A-2.1 et soumises à conditions particulières listées en A-2.2.

A - ARTICLE 2 : USAGES, OCCUPATIONS ET AFFECTATION DES SOLS

FORME & FOND

Proposition de modification : Quelques reformulations sans effet sur le fond sont proposées afin d'améliorer la clarté du propos. Par ailleurs, les règles relatives aux constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles sont reformulées et allégées. Les modifications proposées continuent de s'appuyer sur la Charte Urbanisme et Agriculture du Morbihan, dans sa version révisée de 2020. Sont supprimées les mentions relatives à de l'urbanisme opérationnel inutiles dans un PLU (local de permanence intégré aux constructions agricoles par exemple). Enfin, la date de référence pour le calcul des extensions limitées passe de 2006 à 1986, conformément à l'avis du conseil d'Etat précédemment cité.

Extrait du RE
après MDC1

A -2.1 : Usages, occupations et affectations des sols interdits

En secteurs Aa, Ab, Ao (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A- article 2)

Toute construction ou aménagement non nécessaire à l'exploitation agricole, aquacole ou activités liées à la mer, telle que :

**Extrait du RE
après MDC1**

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers,
- Les parcs résidentiels de loisirs, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »).
- les changements de destinations de bâtiments existants

Mais aussi :

- Les annexes détachées de la construction principale.
- Le changement de destination d'un bâtiment nécessaire à la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol,

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et forestière ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public ([article L. 121-16](#) [L.146-4-III](#) du code de l'urbanisme).

De plus, en secteur Azh sont interdits :

Toutes constructions, installations ou extensions de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article [A2-2-1](#).

Tous travaux publics ou privés soumis à procédure relevant du code de l'urbanisme susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment : affouillement, exhaussement, dépôts divers, et, d'une façon générale, tout drainage ou toute opération conduisant à modifier le régime hydraulique des terrains, sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article [A2-2-1](#).

Extrait du RE
après MDC1

A -2.2 : Usages, occupations et affectations des sols soumis à conditions particulières

A-2.2.1 Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles et forestières, extractives ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En tous secteurs

Les infrastructures d'intérêt général* nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Seuls les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone sont autorisés.

L'implantation d'éoliennes sous réserve de leurs réglementations spécifiques, et d'une bonne insertion paysagère et exclusivement pour l'activité agricole.

En secteurs Aa

L'édification de bâtiments, et installations exclusivement réservés aux activités agricoles, aquacoles ou activités liées à la mer :

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation, et que l'implantation de la construction se fasse :

- prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation
- en cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires)

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole et forestière aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

Le local de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse 35 m². Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction.

Extrait du RE après MDC1 **En secteurs Aa et Ab**

L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes et visées par la réglementation en vigueur, hors bande des 100 m du rivage et, si la construction est située en espace proche du rivage, l'extension devra se faire dans le périmètre bâti d'un hameau par exemple et de gabarit limité.

En dehors des espaces non urbanisés de la bande des 100m, peut être autorisée l'extension des constructions existantes visées par la réglementation en vigueur dans le cadre d'une mise aux normes.

(...)

A-2.2.2 Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

En secteurs Aa et Ab :

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

L'extension mesurée des constructions existantes à vocation d'habitation à la date d'approbation du premier PLU (2006), sauf dans l'espace non urbanisé de la bande des 100m.

Il est autorisé les extensions des constructions à usage d'habitation existantes au sein de la zone pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités à vocation agricole, sous réserve d'une bonne insertion dans le site dans les conditions suivantes :

- dans la limite de 30 % de l'emprise du bâtiment principal, calculée à la date d'approbation du premier PLU (2006).
- dans la limite de 150m² d'emprise au sol totale (bâtiment initial et extension). Les bâtiments dont l'emprise au sol initiale est supérieure à 150m² ne pourront ni être étendus, ni surélevés.

L'extension mesurée des habitations existantes selon les conditions suivantes :

- Sans création de logement nouveau
- Dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation de référence (1986) ou, si elle est postérieure, à la date de construction du bâtiment, et de 150m² d'emprise au sol totale (construction initiale + extension)

Cette extension sera autorisée sous réserve qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du **bâti bâtiment** existant, sans création de logement nouveau.

L'extension autorisée concerne seulement l'extension **du bâtiment de la construction principale** dans le respect des seuils de constructibilité édictés ci-dessus.

Les extensions d'habitation doivent se réaliser selon les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural.

SECTION 2 - PAYSAGE DES ESPACES URBANISES

A - ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Proposition de modification : La présente modification visant à la simplification du règlement écrit, il est proposé de supprimer les mentions inutiles de cet article, sans impact sur le fond.

Extrait du RE
après MDC1

L'implantation des constructions à usage agricole devra s'intégrer au mieux dans le site en utilisant le plus possible les courbes de niveau (les lignes de crête et points hauts isolés seront évités) ainsi que la végétation existante ou à créer (appui de talus ou haies plantées, limite de bosquet ou de bois).

Se référer au paragraphe 5.2 du chapitre 3-2 Caractéristiques architecturales des constructions des dispositions générales du règlement.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics* n'est pas réglementée.

Il n'est pas fixé de règles de distance entre deux constructions sur une même propriété.

(...)

A-3-2: Implantation par rapport aux limites séparatives

Les interventions sur les bâtiments d'habitation existants

Les extensions accolées peuvent être implantées en limites séparatives.

A - ARTICLE 4 : HAUTEURS ET GABARITS

FORME & FOND

Proposition de modification : L'article est modifié sur la forme pour en améliorer la clarté et harmoniser sa structure avec le reste du PLU. Les dispositions relatives à la qualité architecturale et à la sauvegarde de l'habitat traditionnel groisillon, des autres formes d'habitation et du paysage sont regroupées pour une meilleure cohérence. Est introduite l'interdiction des extensions par surélévation.

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.

**Extrait du RE
après MDC1**

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 faîtage, 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 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.

A - ARTICLE 5 : QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS (INCLUT TOITURES, FAÇADES, PIGNONS)

FORME

Proposition de modification : La présente modification visant à la simplification du règlement écrit, il est proposé de supprimer les mentions inutiles car redondantes de cet article, sans impact sur le fond.

**Extrait du RE
après MDC1**

Se référer à la partie 5 du chapitre 3-2. Caractéristiques architecturales des constructions des dispositions générales du règlement.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction devra être conçue en tenant compte de l'environnement agricole ou naturel dans lequel elle s'insère, à la morphologie du terrain naturel ainsi qu'aux perspectives vers le patrimoine. Elle devra démontrer par ses qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, qu'elle renforce l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les demandes d'autorisations d'occupation du sol pourront être refusées :

- si les constructions font fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architectures ;
- si les constructions ou les aménagements sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants (constructions d'aspect précaire ou inachevé, en plaques de béton moule, parpaings apparents ou tôles par exemple) ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment ignorent les qualités de celui-ci

Extrait du RE
après MDC1

A - 5.1 Les caractéristiques architecturales des bâtiments à vocation agricole

Se référer à la partie 5 du chapitre 3-2. Caractéristiques architecturales des constructions des dispositions générales du règlement.

Le volume sera le plus simple possible, en harmonie avec le bâti environnant.

L'implantation des constructions à usage agricole devra s'intégrer au mieux dans le site en utilisant le plus possible les courbes de niveau (les lignes de crête et points hauts isolés seront évités) ainsi que la végétation existante ou à créer (appui de talus ou haies plantées, limite de bosquet ou de bois).

Les bardages devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement, l'utilisation de matériaux naturels et de teintes facilitant l'insertion dans le site sont préconisées.

Les ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façades seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les différentes couleurs de façades seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

De même, les châssis de toit sont intégralement encastrés dans le plan de la toiture.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents.

Pour tout projet d'extension ou de travaux sur les bâtiments existants, les mêmes dispositions devront être respectées.

A - 5.2 Les Interventions sur les constructions existantes à usage d'habitation de gabarit R+1+combles

L'ensemble du paragraphe est supprimé et remplacé par Se référer à la partie 5 du chapitre 3-2. Caractéristiques architecturales des constructions des dispositions générales du règlement.

A - 5.3 les interventions sur les autres constructions existantes (tout type de destination)

L'ensemble du paragraphe est supprimé et remplacé par Se référer à la partie 5 du chapitre 3-2. Caractéristiques architecturales des constructions des dispositions générales du règlement.

SECTION 2 - PAYSAGE DES ESPACES URBANISES (suite)

Traitement environnemental et paysager des abords- qualité des espaces non bâtis

A - ARTICLE 8 : IMPERMÉABILISATION DES SOLS**FORME**

Proposition de modification : La présente modification propose d'ajouter un renvoi aux dispositions générales ainsi qu'au zonage pluvial et de supprimer une mention inutile.

Extrait du RE
après MDC1

Se référer à l'article A 13-3 au zonage pluvial et au point 4.3 du chapitre 3 des Dispositions Générales.
Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.

A - ARTICLE 9 : CLÔTURES

Proposition de modification : La présente modification propose un renvoi aux dispositions générales et rappelle également que les clôtures agricoles ne sont pas réglementées par le PLU. Les dispositions inutiles car redondantes sont supprimées.

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.

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A - ARTICLE 13 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS (INCLUT LE DÉBIT DE FUITE IMPOSÉ)

Proposition de modification : La présente modification propose de rationaliser les règles relatives aux conditions de desserte par les réseaux publics. Pour ce faire, elles sont toutes réunies au sein des Dispositions Générales, auxquelles renvoie chaque article de zonage.

Extrait du RE
après MDC1

Le contenu de l'ensemble de l'article A13 est supprimé et remplacé par : Se référer à la section 5 du chapitre 3 des Dispositions Générales pour les dispositions relatives à l'eau potable, aux eaux pluviales et usées, aux rejets non domestiques et aux déchets.

Extrait du RE
après MDC1

F - TITRE VI - Dispositions applicables aux zones naturelles

(...)

- **Na** : secteur naturel affecté à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages
- **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 (article L146-6 et R146-1).
- **Ne** : secteur naturel destiné aux aménagements et aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés (station d'épuration, lagunage, déchetterie...).
- **Nm** : secteur destiné à la mer.
- **Nzh** : secteur naturel destiné à la protection des zones humides

De plus, au sein des zones naturelles, dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme « secteur bâti à protéger » au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (loi Paysage) », il conviendra de respecter les prescriptions et préconisations de l'article 10 du chapitre 2 des dispositions générales du présent règlement concernant le traitement architectural des constructions pour tous travaux autorisés dans la zone.

- **NI** : secteur naturel destiné aux activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel. Il comprend les 3 sous-secteurs suivants :

- **Nla** : secteur naturel pouvant accueillir des activités d'hébergements de plein air. Ce secteur concerne, la zone de Mez Coste Messer, la zone du Moulin du Prince et la zone de Mez Stanal.

En application de l'article R443-9 du code de l'urbanisme, le camping et le stationnement de caravanes sont interdits dans les sites classés et inscrits, ainsi que dans la bande des 100 mètres. Afin de proposer une zone de repli aux propriétaires de terrains situés dans ces secteurs, la commune a délimité sur le règlement graphique 3 zones Nla destinées à accueillir le stationnement de caravanes. Ces zones de repli sont situées en dehors des espaces urbanisés et de la bande des 100 mètres et doivent contribuer à résorber le camping sauvage et le stationnement de caravanes illégal.

- **Nls1** : secteur naturel pouvant accueillir des activités de loisirs, de sports ou d'hébergements spécifiques, situé en continuité d'urbanisation. Cette zone concerne le Sud de la zone du Gripp.

Nls2 : secteur naturel pouvant accueillir des activités de loisirs, de sports ou d'hébergements spécifiques, situé en urbanisation diffuse. Cette zone concerne le camping municipal, l'auberge de jeunesse, le VVF, le Parcabout, le site de colonie de Kervédan, le camping des sables rouges.

La volonté de la commune est de contenir ces secteurs en limitant tout nouvel aménagement qui nuirait à la qualité des sites naturels environnants. Aucune construction nouvelle n'est autorisée en Nls1 et Nls2.

Dans les secteurs concernés par des risques naturels (ex : risques de submersion marine), les projets pourront être refusés au assortis de prescriptions particulières (article R111-2 du code de l'urbanisme). Se référer au titre II – chapitre 1 – article 7 « dispositions spécifiques relatives à l'application de la loi littoral ».

Les termes suivis de * sont définis dans le lexique au titre I - chapitre 2 des dispositions générales du présent règlement. Les dispositions réglementaires des zones naturelles se déclineront en 2 chapitres : chapitre 1 les zones naturelles, chapitre 2 : les zones naturelles de loisirs (NI).

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

SECTION 1—DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

N - ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

FORME

Proposition de modification : Les articles 1 de zonages du PLU opposable sont constitués d'un tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition dans le zonage. Ces tableaux comprennent parfois des erreurs, sont source de confusions et pas à jour de la nomenclature du code de l'urbanisme, il est ainsi proposé de les supprimer pour conserver uniquement les articles 2 qui détaillent chaque usage, occupation et affectation des sols autorisé, interdit ou soumis à conditions, afin d'alléger sans changer le fond des règles.

Extrait du RE
après MDC1

Suppression du tableau pour le remplacer par :

Tout destination est autorisée à l'exception des destinations interdites listées en N-2.1 et soumises à conditions particulières listées en N-2.2.

N - ARTICLE 2 : USAGES, OCCUPATIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS

FORME & FOND

Proposition de modification : Le présent article comporte les autorisations de constructions et installations en espaces littoraux remarquables (zone Nds), qui sont régies par le code de l'urbanisme. Ces autorisations doivent être mises à jour, il est proposé de faire un renvoi aux Dispositions Générales qui les listent déjà de manière exhaustive. Des formulations sont reprises pour clarifier et améliorer la cohérence d'ensemble du PLU.

Extrait du RE
après MDC1

N- 2.1. : Usages, occupations et affectations des sols interdits

En tous secteurs (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article N 2-2) :

- Toute installation de stockage de déchets inertes.
- Toute nouvelle construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toute installation ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N 2-2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

**Extrait du RE
après MDC1**

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.
- Les constructions annexes détachées de la construction principale.
- Les changements de destination de bâtiments existants

Aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée hors des centralités commerciales. Se référer au point 1.1.1 du Chapitre 3 des Dispositions Générales chapitre 3-1, relatif aux centralités commerciales.

En outre, hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public (article L.146-4-III du code de l'urbanisme).

En secteur Nds

Toute construction, installation ou extension de construction existante dans et hors de la bande des 100 m par rapport à la limite du rivage.

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Création de plans d'eau, à l'exception de ceux relevant d'un intérêt général,
- Défrichement de landes, à l'exception des travaux de gestion de l'espace prévus dans le document d'objectifs approuvé de Natura 2000,
- Destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
- Drainage, remblaiement ou comblement de zones humides,

Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.

Se référer au point 4.4. du Chapitre 1 des Dispositions Générales relatif aux secteurs littoraux remarquables

(...)

Extrait du RE
après MDC1

N -2.2 : Usages occupations et affectations des sols soumis à conditions particulières

(...)

En secteur Na :

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- L'extension mesurée **des constructions existantes** à vocation d'habitations à la date d'approbation du premier PLU (2006), sauf dans l'espace non urbanisé de la bande des 100m.

Il est autorisé les extensions des constructions à usage d'habitation existantes au sein de la zone pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités à vocation agricole, sous réserve d'une bonne insertion dans le site dans les conditions suivantes :

- dans la limite de 30 % de l'emprise du bâtiment principal, calculée à la date d'approbation du premier PLU (2006).
- dans la limite de 150m² d'emprise au sol totale (bâtiment initial et extension). Les bâtiments dont l'emprise au sol initiale est supérieure à 150m² ne pourront ni être étendus, ni surélevés.

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation selon les conditions suivantes :

- Sans création de logement nouveau
- Dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du premier PLU (2006) et de 150m² d'emprise au sol totale (construction initiale + extension)

Cette extension sera autorisée sous réserve qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du **bâti bâtiment** existant, sans création de logement nouveau.

L'extension autorisée concerne seulement l'extension du bâtiment principal dans le respect des seuils de constructibilité édictés ci-dessus.

En secteur Nds et dans les zones humides identifiées en secteur Nds, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

Se référer au point 4.4. du Chapitre 1 des Dispositions Générales relatif aux secteurs littoraux remarquables

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.

**Extrait du RE
après MDC1**

- les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie).
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les installations nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ainsi que dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé ou les sites patrimoniaux cités dans le SCOT du Pays de Lorient.
- En application du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique :
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
 - Sur la partie maritime, les zones de mouillage soumises à leur réglementation spécifique.

En secteur NI, se référer au chapitre 2 des règles applicables aux zones NI (chapitre spécifique qui suit cette présente partie).

(...)

SECTION 2 - PAYSAGE DES ESPACES URBANISES

N - ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

FORME & FOND

Proposition de modification : Les règles d'implantation en zones Naturelles peu denses sont complexes, notamment pour les extensions du bâti existant, aboutissant parfois à des solutions absurdes. La présente modification propose d'alléger ces règles.

Extrait du RE
après MDC1

N-3.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Dans les marges de recul*, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces 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 des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les extensions des bâtiments d'habitation doivent être implantées en limite ou à 1,5 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage et de l'aménagement du stationnement privatif sur la parcelle doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

N-3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les extensions sur les bâtiments d'habitation peuvent être implantées en limites séparatives.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 1 m.

N - ARTICLE 4 : HAUTEURS ET GABARITS**FORME & FOND**

Proposition de modification : L'article est modifié sur la forme pour en améliorer la clarté et renvoyer au paragraphe correct des dispositions générales. Le commune souhaite ne pas autoriser les extensions par surélévation, la disposition qui l'autorisait est donc supprimée.

**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.**

La hauteur des constructions éventuellement autorisées dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité.

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites, **à l'exception de l'extension de constructions d'habitation, à condition que cette extension ne dépasse pas le gabarit des constructions qu'elles étendent.**

De façon générale, la hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra pas dépasser celle des constructions qu'elles étendent.

La hauteur des constructions et de leur extension devra être établie en fonction des gabarits et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

N - ARTICLE 5 : QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS (INCLUT TOITURES, FAÇADES, PIGNONS)

Proposition de modification : La présente modification visant à la simplification du règlement écrit, il est proposé de renvoyer aux Dispositions Générales. Les dispositions relatives à la qualité architecturale et à la sauvegarde de l'habitat traditionnel groisillon, des autres formes d'habitation et du paysage y sont regroupées pour une meilleure cohérence.

**Extrait du RE
après MDC1**

L'ensemble du contenu de l'article est supprimé et remplacé par : Se référer à la partie 5 du chapitre 3-2. Caractéristiques architecturales des constructions des dispositions générales du règlement.

SECTION 2 - PAYSAGE DES ESPACES URBANISES (suite)

Traitement environnemental et paysager des abords- qualité des espaces non bâtis

N - ARTICLE 8 : IMPERMÉABILISATION DES SOLS

FORME

Proposition de modification : La présente modification propose d'ajouter un renvoi aux dispositions générales ainsi qu'au zonage pluvial et de supprimer une mention inutile.

Extrait du RE après MDC1

Se référer à l'article N 13-3 au zonage pluvial et au point 4.3 du chapitre 3 des Dispositions Générales.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres...

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.

Le volume de stockage sera déterminé à partir du coefficient d'imperméabilisation du projet et du débit de fuite maximal à respecter.

N - ARTICLE 9 : CLÔTURES

Proposition de modification : La présente modification propose un renvoi aux dispositions générales. Les dispositions inutiles car redondantes sont supprimées. Une phrase introduit la loi de 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels.

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.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N - ARTICLE 12 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

FORME

Proposition de modification : Cet article fait référence à une annexe inexistante, dont la mention est supprimée.

Extrait du RE
après MDC1

N-12.2 Accès

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées doivent être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application du l'article 682 modifié du code civil.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié.

Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le P.L.U., excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection devront être prises afin d'éviter la disparition du talus. Selon la nature du talus, des mesures de compensation pourront être demandées.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

N - ARTICLE 13 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS (INCLUT LE DÉBIT DE FUITE IMPOSÉ)

Proposition de modification : La présente modification propose de rationaliser les règles relatives aux conditions de desserte par les réseaux publics. Pour ce faire, elles sont toutes réunies au sein des Dispositions Générales, auxquelles renvoie chaque article de zonage.

Extrait du RE
après MDC1

Le contenu de l'ensemble de l'article N13 est supprimé et remplacé par : Se référer à la section 5 du chapitre 3 des Dispositions Générales pour les dispositions relatives à l'eau potable, aux eaux pluviales et usées, aux rejets non domestiques et aux déchets.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NI

Proposition de modification : Le site de la colonie de Kervédan change de zonage de Nls2 à Nds, en cohérence avec les espaces qui l'encerclent et pour mieux protéger la zone.

Extrait du RE
après MDC1

- **NI** : secteur naturel destiné aux activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel. Il comprend les 3 sous-secteurs suivants :

- **Nla** : secteur naturel pouvant accueillir des activités d'hébergements de plein air. Ce secteur concerne, la zone de Mez Coste Messer, la zone du Moulin du Prince et la zone de Mez Stanal.

En application de l'article R443-9 du code de l'urbanisme, le camping et le stationnement de caravanes sont interdits dans les sites classés et inscrits, ainsi que dans la bande des 100 mètres. Afin de proposer une zone de repli aux propriétaires de terrains situés dans ces secteurs, la commune a délimité sur le règlement graphique 3 zones Nla destinées à accueillir le stationnement de caravanes. Ces zones de repli sont situées en dehors des espaces urbanisés et de la bande des 100 mètres et doivent contribuer à résorber le camping sauvage et le stationnement de caravanes illégal.

- **Nls1** : secteur naturel pouvant accueillir des activités de loisirs, de sports ou d'hébergements spécifiques, situé en continuité d'urbanisation. Cette zone concerne le Sud de la zone du Gripp.

Nls2 : secteur naturel pouvant accueillir des activités de loisirs, de sports ou d'hébergements spécifiques, situé en urbanisation diffuse. Cette zone concerne le camping municipal, l'auberge de jeunesse, le Village Vacances, le Parcabout, **le site de colonie de Kervédan**, le camping des sables rouges.

La volonté de la commune est de contenir ces secteurs en limitant tout nouvel aménagement qui nuirait à la qualité des sites naturels environnants. Aucune construction nouvelle n'est autorisée en Nls1 et Nls2.

SECTION 1—DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

NL - ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

FORME

Proposition de modification : Les articles 1 de zonages du PLU opposable sont constitués d'un tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à condition dans le zonage. Ces tableaux comprennent parfois des erreurs, sont source de confusions et pas à jour de la nomenclature du code de l'urbanisme, il est ainsi proposé de les supprimer pour conserver uniquement les articles 2 qui détaillent chaque usage, occupation et affectation des sols autorisé, interdit ou soumis à conditions, afin d'alléger sans changer le fond des règles.

Extrait du RE
après MDC1

Suppression du tableau pour le remplacer par :

Tout destination est autorisée à l'exception des destinations interdites listées en NI-2.1 et soumises à conditions particulières listées en NI-2.2.

NL - ARTICLE 2 : USAGES, OCCUPATIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS

Proposition de modification : Mise à jour des références aux Dispositions Générales + correction d'une erreur matérielle les HLL et RML sont en réalité autorisées (elles passent donc de NI 2.2 à NI 2.2)

Extrait du RE
après MDC1

NI -2.1 : Usages, occupations et affectations des sols interdits

- Toute construction, à usage d'habitation, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article NL 2.
- La construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé.
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés ou en dehors des zones visées à l'article NL2.

Aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée hors des centralités commerciales. Se référer au point 1.1 du Chapitre 3 des Dispositions Générales. à l'article 18 « centralités commerciales » du chapitre 1 des dispositions générales.

En secteur Nla

- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, y compris les annexes détachées de la construction principale. Les abris de jardin et dépendances sont interdits.

NI -2.2 : Usages occupations et affectations des sols soumis à conditions particulières

Pour rappel, toute construction est interdite dans la bande des 100 mètres, selon les dispositions spécifiques relatives à l'application de la loi littoral (cf. Titre II – Chapitre 1).

En secteur Nla

- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, y compris les annexes détachées de la construction principale. Les abris de jardin et dépendances sont interdits.

En secteurs Nls 1 et 2

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

(...)

SECTION 2 - PAYSAGE DES ESPACES URBANISES

NL - ARTICLE 4 : HAUTEURS ET GABARITS

Proposition de modification : L'article est modifié sur la forme pour en améliorer la clarté et renvoyer au paragraphe correct des dispositions générales. Le commune souhaite ne pas autoriser les extensions par surélévation, la disposition qui l'autorisait est donc supprimée.

Extrait du RE
après MDC1

Se référer au chapitre 3-2-4 Caractéristiques architecturales des constructions –des dispositions générales du règlement.

Objectif : permettre une insertion urbaine et paysagère harmonieuse.

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

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

NL - ARTICLE 5 : QUALITÉ ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS (INCLUT TOITURES, FAÇADES, PIGNONS)

Proposition de modification : La présente modification visant à la simplification du règlement écrit, il est proposé de renvoyer aux Dispositions Générales. Les dispositions relatives à la qualité architecturale et à la sauvegarde de l'habitat traditionnel groisillon, des autres formes d'habitation et du paysage y sont regroupées pour une meilleure cohérence.

Extrait du RE
après MDC1

L'ensemble du contenu de l'article est supprimé et remplacé par : Se référer à la partie 5 du chapitre 3-2. Caractéristiques architecturales des constructions des dispositions générales du règlement.

SECTION 2 - PAYSAGE DES ESPACES URBANISES (suite)

Traitement environnemental et paysager des abords- qualité des espaces non bâtis

NL - ARTICLE 7 : EMPRISE AU SOL

Proposition de modification : Renvoi aux DG

Extrait du RE
après MDC1

Se référer au point 4.2. du Chapitre 3 des Dispositions Générales.

En secteurs Nls1 et Nls2

L'emprise au sol cumulée des constructions et extensions autorisées ne pourra excéder 30 % de l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments existants à la date d'approbation du premier PLU (2006).

NL - ARTICLE 8 : IMPERMÉABILISATION DES SOLS

Proposition de modification : La présente modification propose d'ajouter un renvoi aux dispositions générales ainsi qu'au zonage pluvial et de supprimer une mention inutile.

Extrait du RE après MDC1

Se référer à l'article NI 13-3 au zonage pluvial et au point 4.3 du chapitre 3 des Dispositions Générales.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, et compte tenu de la nature de la zone naturelle et son environnement, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre/pierres...

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.

Le volume de stockage sera déterminé à partir du coefficient d'imperméabilisation du projet et du débit de fuite maximal à respecter.

Se référer à l'article NI. 13-3.

NL - ARTICLE 9 : CLÔTURES

Proposition de modification : La présente modification propose un renvoi aux dispositions générales. Les dispositions inutiles car redondantes sont supprimées.

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.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

NL - ARTICLE 12 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Proposition de modification : Cet article fait référence à une annexe inexistante, dont la mention est supprimée.

Extrait du RE après MDC1	N-12.2 Accès Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées doivent être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil. Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le P.L.U., excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection devront être prises afin d'éviter la disparition du talus. Selon la nature du talus, des mesures de compensation pourront être demandées. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.
---------------------------------	---

NL - ARTICLE 13 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS (INCLUT LE DÉBIT DE FUITE IMPOSÉ)

Proposition de modification : La présente modification propose de rationaliser les règles relatives aux conditions de desserte par les réseaux publics. Pour ce faire, elles sont toutes réunies au sein des Dispositions Générales, auxquelles renvoie chaque article de zonage.

Extrait du RE après MDC1	Le contenu de l'ensemble de l'article NI13 est supprimé et remplacé par : Se référer à la section 5 du chapitre 3 des Dispositions Générales pour les dispositions relatives à l'eau potable, aux eaux pluviales et usées, aux rejets non domestiques et aux déchets.
---------------------------------	--

Ajustements réglementaires du RG

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

1. Intégration d'un Emplacement Réservé pour créer une poche de stationnement à Créhal

La commune de Groix intègre un nouvel emplacement réservé sur les parcelles ZL207-208-209-210 et 211 à Créhal. Ce dernier permet de protéger une emprise non bâtie existante pour y réaliser à terme une poche de stationnement.



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

La parcelle AD154 sur la route de Port Mérite 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 m² de boisements sont classés, avec cette modification ce chiffre passerait à 10 763 m² d'EBC dans le futur PLU.



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



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.

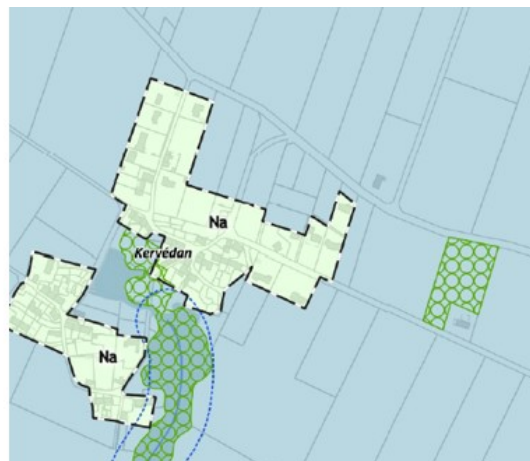
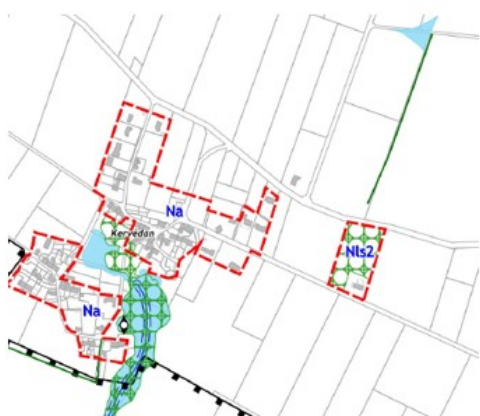


4. Intégration des linéaires commerciaux au RG

Cette modification a déjà été traitée par le présent additif dans la partie dédiée au règlement écrit.

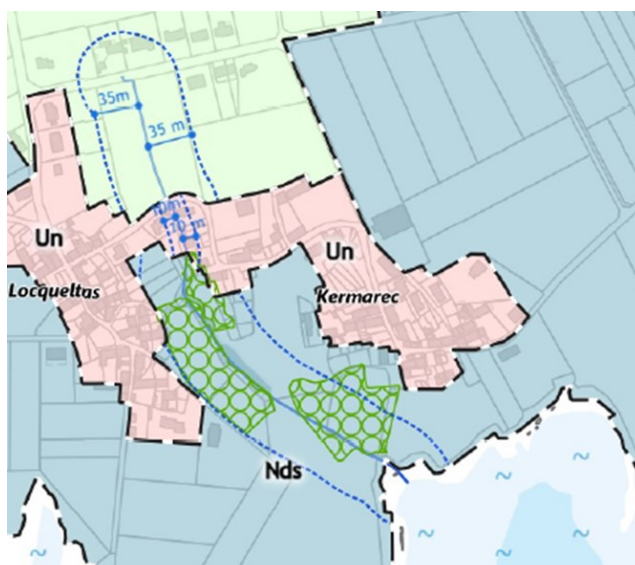
5. Changement de zonage de l'ancienne colonie de Kervédan

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.



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

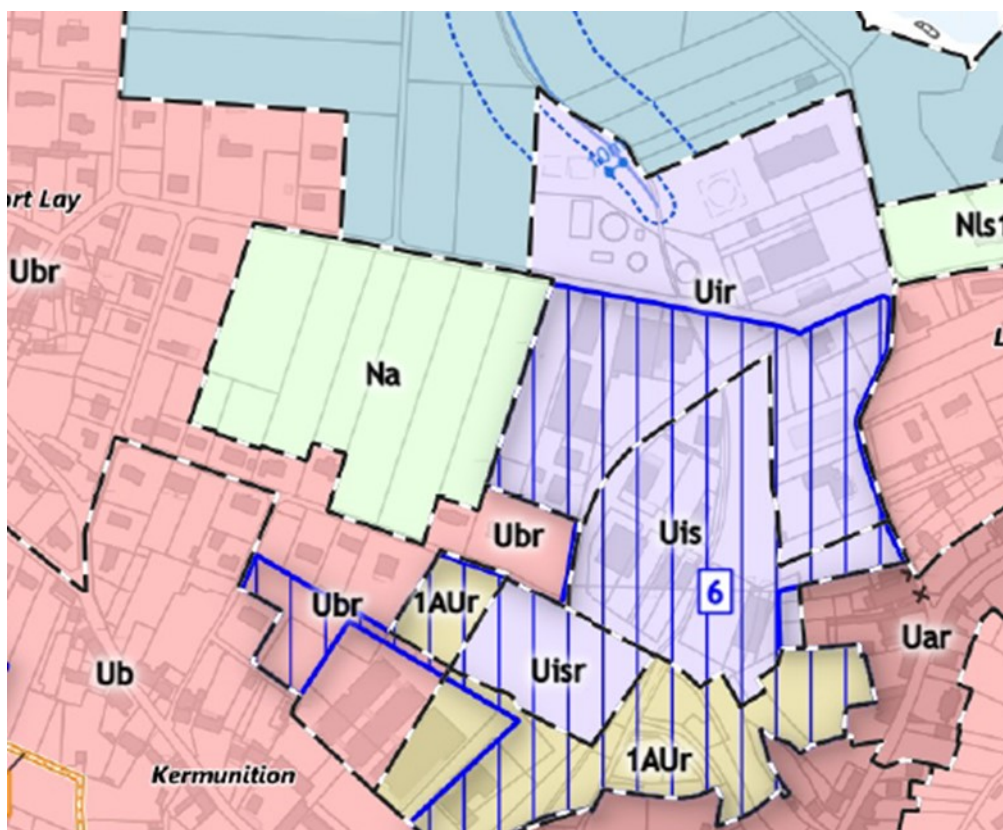
Comme mentionné en p.73 du présent additif, la modification du PLU propose de dessiner des marges de recul aux cours d'eau de 35m en zones A et N et 10m en zones U et AU. Ces marges de recul sont dessinées au règlement graphique.



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.



Modifications apportées aux OAP

La présente procédure propose d'apporter quelques modifications aux Orientations d'Aménagement et de Programmation listées ci-dessous.

OAP 1. Mez Er Groez - Kerfuret

La partie « Programmation » de l'OAP est modifiée. L'objectif de cette évolution est de concilier :

- une exigence de cohérence en demandant la réalisation d'opérations d'ensemble
- une simplification en permettant l'émergence de deux opérations d'ensemble, sur deux secteurs distincts
- une clarification de la règle

Deux secteurs sont ainsi dessinés sur l'OAP et ajoutés à la légende.

Extrait des
OAP après
MDC1

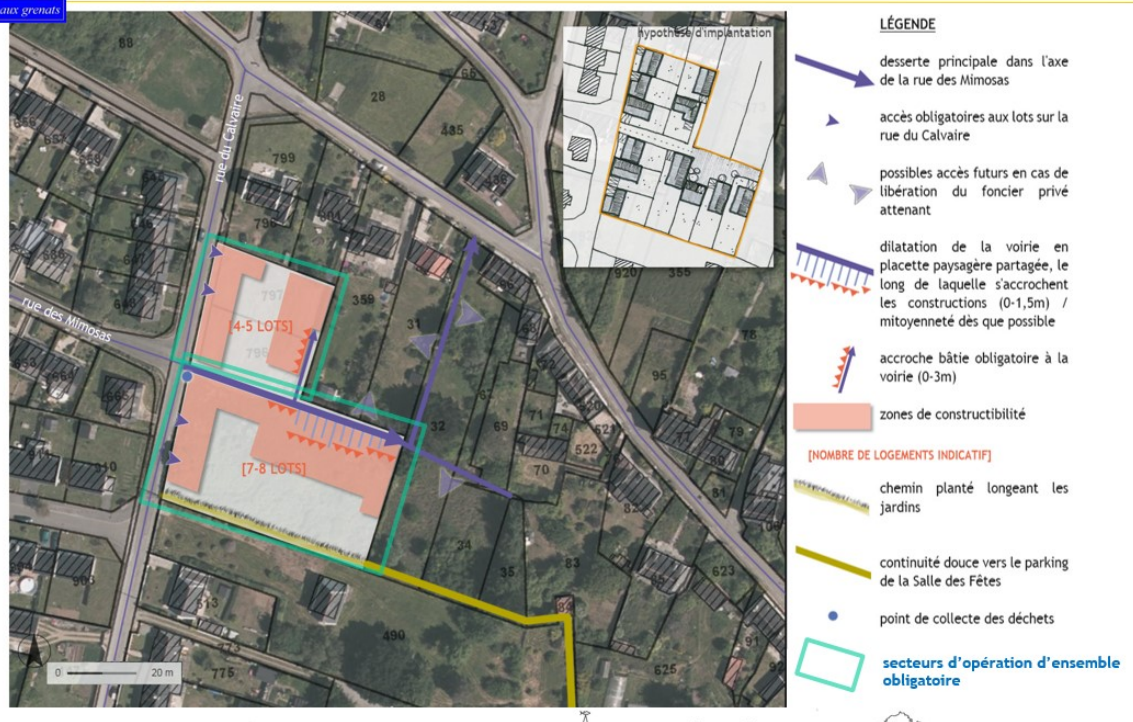
Opération d'ensemble obligatoire **sur chaque secteur pour garantir une cohérence architecturale, avec phasage possible**



OAP1. MEZ ER GROEZ - KERFURET

LORIENT
AGGLOMÉRATION

8



OAP 2. Landost

La partie « Programmation » de l'OAP est modifiée. L'objectif de cette évolution est de clarifier une formulation source de confusion et d'affirmer la volonté de créer une opération cohérente sur ce secteur.

Extrait des
OAP après
MDC1

Opération d'ensemble obligatoire (hors partie OUEST) pour garantir une cohérence architecturale et paysagère ; **phasage possible**

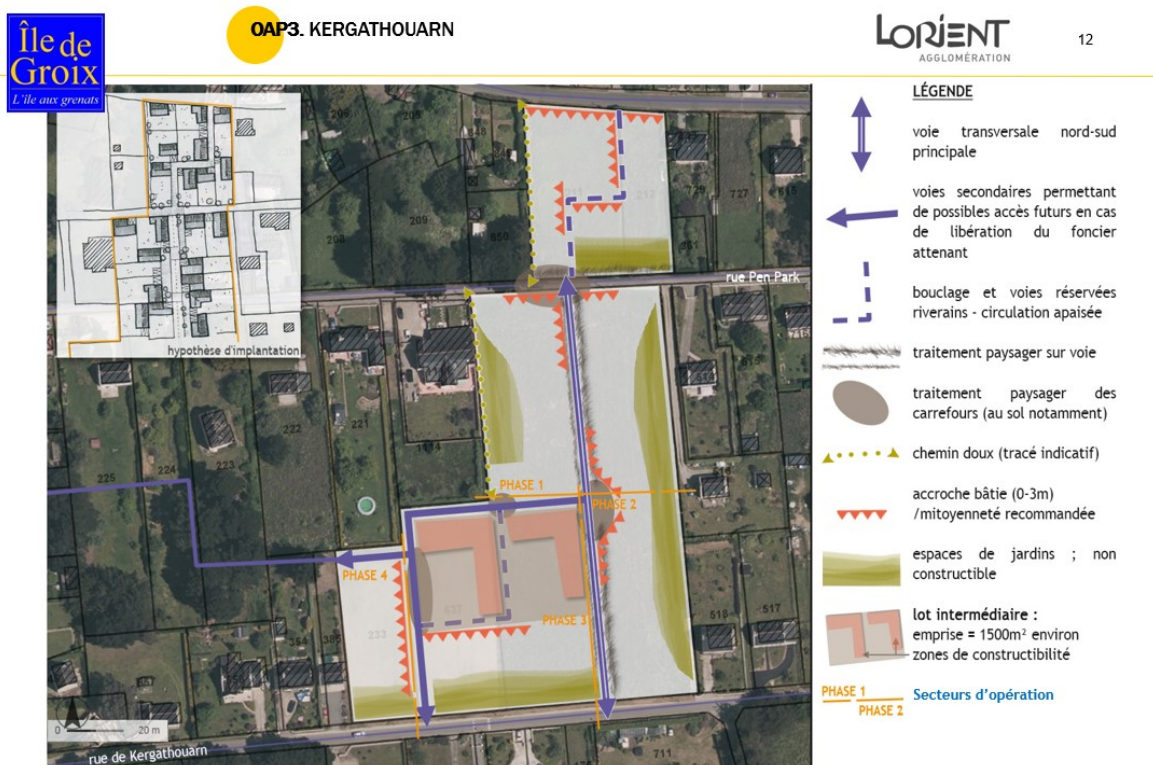
OAP 3. Kergathouarn

La partie « Programmation » de l'OAP est modifiée. L'objectif de cette évolution est de clarifier une formulation source de confusion et de conforter la volonté initiale du dessin de l'OAP en affirmant l'importance du phasage par secteurs d'opérations. La légende de l'OAP est également modifiée dans ce même objectif.

Extrait des
OAP après
MDC1

Opération d'ensemble possible pour garantir une cohérence architecturale et paysagère ; phasage possible

Les sous-secteurs dessinés dans la partie graphique de l'OAP doivent faire l'objet d'une demande d'urbanisme respectant l'intégralité des objectifs de l'OAP (notamment programmation) à l'échelle de leur périmètre.



OAP 4. Lomener

La partie « Programmation » de l'OAP est modifiée. L'objectif de cette évolution est de clarifier une formulation source de confusion et d'affirmer la volonté de créer une opération cohérente sur ce secteur.

Extrait des
OAP après
MDC1

Opération d'ensemble obligatoire pour garantir une cohérence architecturale et paysagère ; **phasage éventuel**

OAP 5. Requalification de l'espace public. Le parking de la salle des fêtes

La partie « Programmation » de l'OAP est modifiée pour clarifier son propos et n'y conserver que des règles et non des « possibilités ».

Extrait des
OAP après
MDC1

2 à 5 logements (individuels et/ou intermédiaires) sur une emprise en accroche à la rue Maurice Gourong ; **opération d'ensemble possible**

OAP 6. Le Gripp—Kermunion

La partie « Programmation » de l'OAP est modifiée pour clarifier son propos et n'y conserver que des règles et non des « possibilités ». Par ailleurs, le dessin de l'OAP est légèrement modifié afin de s'adapter à l'évolution des projets sur la zone. Une étude de sols et les coûts de dépollution nécessaires à différents aménagements qui ont été révélés poussent la commune à renoncer à une programmation mixte en cœur d'OAP, et à consacrer les parcelles concernées à de l'activité économique. Leur zonage évolue également afin de correspondre à celui de la ZA du Gripp

Extrait des
OAP après
MDC1

Côté Kermunion : - 75 à 90 logements sur les emprises cumulées programmes mixtes + programmes à dominante habitat, dont environ 15% logements sociaux ; **opérations d'ensembles privilégiées** - autres activités/équipements : part en fonction du schéma d'aménagement

OAP 7. Locmaria est

La partie « Programmation » de l'OAP est modifiée pour clarifier son propos et n'y conserver que des règles et non des « possibilités ».

Extrait des
OAP après
MDC1

5 à 7 logements en lots libres sur l'emprise en EXTENSION ; **opération d'ensemble possible**

Section III - Compatibilité avec les lois d'aménagement et les documents supra-communaux

I - Le SDAGE Loire-Bretagne

Le PLU de Groix, révisé en 2019, est compatible avec les orientations du SDAGE Loire-Bretagne. La modification de droit commun n°1 approfondit cette compatibilité en renforçant les règles de gestion intégrée des eaux pluviales, et les marges de recul aux cours d'eau en zones U et AU.

En conséquence, ces modifications vont dans le sens des objectifs du SDAGE et sont compatibles avec ceux-ci.

II - Le SCoT du Pays de Lorient

Le PLU de Groix, approuvé à en 2019, est compatible avec les orientations du SCoT. Les ajustements et corrections apportées par la présente modification (notamment l'intégration d'une protection des rez-de-chaussée commerciaux dans le Bourg, à Port-Tudy et à Locmaria) **ne compromettent pas cette compatibilité..**

III - La loi Littoral

La commune de Groix est une commune littorale. Ainsi, les dispositions de la loi Littoral s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, et les dispositions du règlement écrit en tiennent compte.

Les ajustements et corrections apportés ne contredisent pas les dispositions de la loi Littoral.

IV - Le PLH de Lorient Agglomération

La modification de droit commun n°1 du PLU de Groix intègre les nouvelles dispositions du PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération, **le rendant par la même compatible avec ce document.**

V - Le PDU de Lorient Agglomération

La présente modification n'intègre pas de disposition relatives aux mobilités et aux déplacements. **Le PLU intègre d'ores et déjà les objectifs du PDU de Lorient Agglomération.**