



Saisine de la CDPENAF

Modification de droit commun n°1 du PLU de l'île de Groix

Prescrite par arrêté de la Maire en date du 11 juillet 2025



Mairie de Groix
13 place Joseph Yvon
56590 Groix



Mme. la Maire,
Marie-Françoise ROGER

Sommaire

1 - Le cadre de la saisine.....

2 - Présentation de la commune.....

A) Structuration du territoire et approche paysagère.....

B) Dynamiques socio-démographiques

C) L'activité agricole

3 - Le PLU opposable.....

A) Le projet communal

4 - Modifications envisagées.....

A) Les modifications qui concernent les zones A et N.....

B) Autres modifications qui peuvent concerner les zones A et N.....

1. Cadre de la saisine

> Objets de la modification du PLU

Le PLU de l'île de Groix a été approuvé par délibération du conseil municipal le 5 décembre 2019. Pour permettre à la commune de poursuivre son développement et réaliser ses différents projets, la procédure de modification de droit commun vient apporter des ajustements au document en vigueur.

En vertu des articles L. 151-12 et 13 du code de l'urbanisme, l'évolution du PLU de Groix est soumis à l'avis de la CDPENAF pour ce qui a trait au règlement des zones agricoles, naturelles ou forestières (extension de bâtiments ou d'annexes existants, zone d'implantation, conditions de hauteur, d'emprise, de densité de ces extensions ...).

Les objets de la procédure de modification de droit commun n°1 sont précisés dans l'arrêté de lancement pris par la Maire le 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 ;

> Déroulement indicatif de la procédure

Les grandes étapes de cette procédure sont les suivantes :

- 15 juillet 2025: arrêté de la Maire prescrivant la modification
- Montage du dossier de modification et d'un dossier de cas par cas
- 26 septembre 2025 : avis conforme n°2025-012591 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne exemptant la commune de faire réaliser une évaluation environnementale sur la procédure
- Novembre 2025 : Notification du projet aux Personnes Publiques Associées pour avis
- Premier semestre 2026 : enquête publique
- Corrections et ajustements du dossier, puis approbation de la modification du PLU par délibération du conseil municipal

2. Présentation de la commune

Grox 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 Cohérente Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient, qui regroupe les 30 communes de Lorient agglomération et de la communauté de communes de Blavet Bellevue Océan.

L'île de Groix s'étend sur une aire de 1 480 hectares et comptait en 2021 2 082 habitants (INSEE). L'île est distante de 5.2km du point le plus proche du continent (la pointe du Talud, à Ploemeur) et de 13km de la gare maritime de Lorient. La traversée s'effectue en 50 minutes.

Groix est organisée entre ports, bourgs (le centre-bourg, Locmaria et Port Tudy) et plusieurs ensemble 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 ensemble bâtis. En 2019 néanmoins, 86% du territoire est constitué par des espaces naturels remarquables et agricoles.

Situation de GROIX dans l'agglomération de Lorient



> Structuration du territoire et approche paysagère

L'île de Groix est proche des côtes (5 à 7km) ce qui entraîne des co-visibilités très nettes avec le continent et la rade de Lorient.

L'ouest de l'île est plus sauvage, avec un paysage de landes rases et de falaises et la réserve naturelle François Le Bail, tandis que la côte est est plus douce et urbanisée. L'île abrite également des cultures, sans bocage mais parsemées de boisements.

Les développements urbains et péri-urbains marquent la trame paysagère et apparaissent fréquemment dans les horizons de culture. Il s'agit principalement d'un développement pavillonnaire, le long des routes rayonnant du bourg.

En hameau, bourg ou port, le tissu urbain est principalement aggloméré. Le regroupement des constructions a été historiquement privilégié, limitant le mitage. Outre la tâche urbaine du bourg, qui s'étend aujourd'hui jusqu'à Port Méhite, on retrouve au sud le village de Locmaria, puis des villages denses qui présentent un intérêt urbain particulier : Quelhuit et Quhéllo structurés autour d'une chapelle, puis Kermario, Kerlard, Locqueltas-Kermarec et enfin Kerohet.

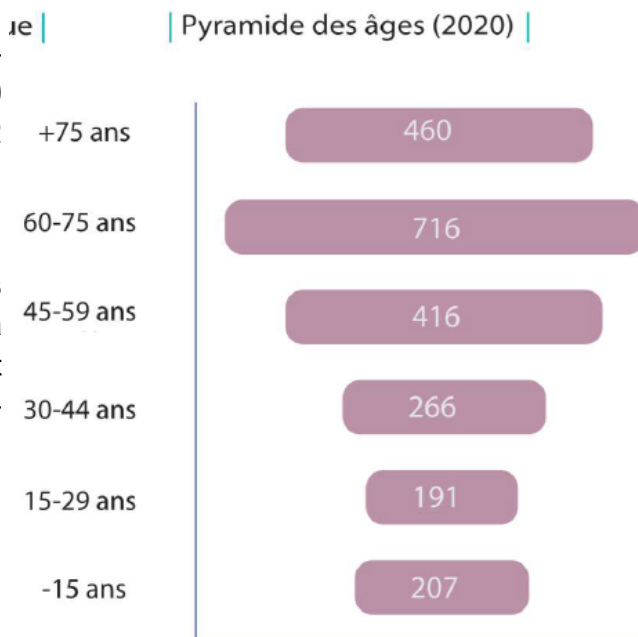
Les enjeux environnementaux et paysagers identifiés au PLU sont la préservation et la mise en valeur des espaces naturels exceptionnels de l'île, le confortement des spécificités du patrimoine naturel et architectural, et le renforcement de la qualité des paysages ruraux et maritimes de l'île.

> Dynamiques socio-démographiques

Sauf mention contraire, les chiffres utilisés sont les chiffres INSEE 2022

L'île de Groix comporte 2 308 habitants. Depuis 1968, la population n'a cessé de diminuer, pour remonter légèrement depuis 10 ans, passant de 3 161 personnes en 1968 à 2 220 en 2011 et 2 308 aujourd'hui.

La population de l'île a tendance à vieillir, la part de personnes âgées de 60 ans et plus est passée d'environ 33% en 2011 à environ 53% en 2022. Ce vieillissement de la population n'est pas propre à Groix, elle s'observe comme une tendance nationale dans les communes littorales.



Les ménages d'une personne représentent 46% des ménages, tandis que parmi les couples (53.4%), la plupart sont sans enfants (35% du nombre total de ménages).

La commune de Groix compte 2 792 logements sur son territoire, dont 44.9% de résidences principales. La part des logements T5 est majoritaire sur la commune représentant 43% des habitations. Or, la commune voit également la structuration de ces ménages évoluer et ne fait pas exception au phénomène de desserrement des ménages avec une augmentation de la part des logements occupés par des personnes seules. On retrouve donc un décalage entre les typologies de logements de la commune et les ménages qui y habitent.

2 809
logements

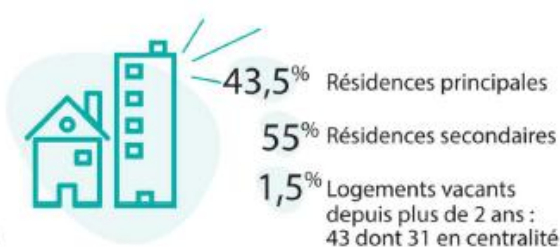
Caractéristiques du parc total de logements en 2020

ID : 056-200042174-20231212-DEL_2023354-DE

68% de propriétaires 19% de locataires du parc privé 11% de locataires du parc social

6% de logements collectifs 176 nouveaux logements entre 2011-2021 dont :
4% en extension, 65% en densification et 31% en diffus

Répartition



Dynamique de construction

Logements mis en chantier (date de prise en compte)

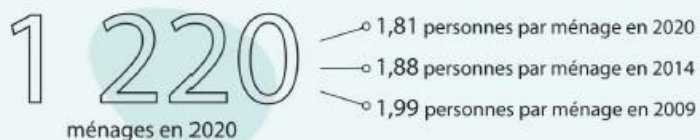
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Groix	8	21	17	18	11	16
Lorient Agglomération	1102	1452	794	903	661	1227

Parc locatif social

28 Logements sociaux agréés sur la période 2017-2022

Structuration des ménages

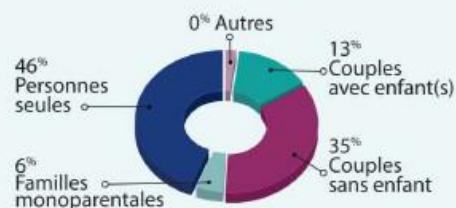
Taille moyenne



Répartition par taille



Répartition par composition



> Activité agricole

Le secteur tertiaire est le secteur économique le plus important à Groix. De l'activité agricole subsiste cependant sur l'île. En 2022, elle comptait encore 30 agriculteurs exploitants selon l'INSEE. Par ailleurs la surface occupée par l'activité agricole reste importante à l'échelle de l'île (et par la même, son impact paysager).

En 2013, l'agriculture occupait en effet près de 20% du territoire groisillon, soit près de 300ha de Surface Agricole Utile, dont 70ha intégrés dans le périmètre Natura 2000. La Surface Agricole Utile se répartissait à l'époque en 180ha de prairies, 50ha de cultures, 30 hectares de maraîchage (dont 7000m² de serres) et 15ha de jachères.

L'âge moyen de exploitants est de 45 ans, la plupart font de la vente directe à la ferme, sur les marchés de l'île et du continent. Une forte proportion des exploitations est en agriculture biologique.

Fin 2016, 6 exploitations agricoles étaient dénombrées, ainsi qu'une vingtaine d'apiculteurs non professionnels.

3. Le PLU opposable

> Le projet communal

Les choix stratégiques de développement de la commune, arbitrés par l'équipe municipale, s'expriment au travers d'un PADD en trois 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

4. Modifications envisagées

La modification de droit commun n°1 du PLU de Groix a pour objectif premier d'améliorer le document en corrigeant ses erreurs, redites et contradictions. Un grand nombre des modifications proposées dans l'additif sont des modifications de forme. Parfois, les efforts de clarification entraînent des évolutions des règles à la marge. Certaines réglementations nouvelles sont également intégrées au PLU, et des règles sont mises à jour. L'additif au rapport de présentation qui présente ces évolutions du règlement précise pour chaque cas si la modification entraine des changements uniquement sur la forme, ou également sur le fond et la signification de la règle. Les changements de forme ne sont pas recensés dans ce dossier.

Dans la suite du présent dossier, **les ajouts ou remplacements sont indiqués en bleu**, et **les suppressions en rouge**.

> Les modifications du règlement des zones A et N

Les zones Un du PLU de Groix sont assimilées à des zones N.

1. Limitation de la hauteur maximale autorisée en Un (p. 131 de l'additif)

Proposition de modification : Les zones Un couvrent les villages traditionnels de Kerdurand, Kermario, Quelhuit, Kerliet, Locqueltas et Kermarec. Afin de préserver le caractère traditionnel de ces hameaux et de respecter les hauteurs du bâti existant, la hauteur maximale autorisée y est réduite par la MDC1 du PLU.

Extrait du
PLU après
MDC1

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).

2. Mise à jour des règles d'extension mesurée en zones A et N (p. 143 et 151 de l'additif)

Proposition de modification : Intégration de la nouvelle date de référence pour apprécier le caractère mesuré d'une extension (date de promulgation de la loi littoral, 1986, en lieu et place de la date d'approbation du premier PLU, 2006, en application de l'avis du Conseil d'Etat n°490405 en date du 30 avril 2024).

Extrait du
PLU après
MDC1

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.

3. Règlementation de la hauteur des bâtiments d'intérêt collectif et services publics (p.144 et 154 de l'additif)

Proposition de modification : La hauteur des bâtiments d'intérêt collectif n'était jusqu'ici pas réglementée, il est proposé de la limiter aux stricts besoins du projet

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

4. Interdiction des extensions par surélévation (p. 145)

Proposition de modification : Afin de préserver les espaces agricoles et leur bâti traditionnel, il est proposé d'interdire les extensions par surélévation en zones A

5. Evolutions du règlement graphique (p.163 de l'additif)

Proposition de modification : La parcelle ZI358 à Locmaria est zonée Ab au PLU opposable, ce qui constitue une erreur matérielle puisque elle se situe en continuité d'urbanisation, et que toutes les parcelles alentours sont bâties ou en passe de l'être. La MDC1 propose de corriger cette erreur matérielle et de zoner la parcelle ZI358 en Uar.



Proposition de modification : 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 MDC1 propose de zoner cette parcelle Nds1 comme celles qui l’entourent.

Extrait du
PLU après
MDC1



> Les modifications des règles Générales qui peuvent concerner des bâtiments en zones A et N

1. Définition des extensions et date de référence utilisée pour les extensions mesurées (p. 24 de l'additif)

Proposition de modification : Dans le lexique du PLU, la définition des Extensions est reprise pour être clarifiée, elle intègre également la nouvelle date de référence pour apprécier le caractère mesuré d'une extension (date de promulgation de la loi littoral, 1986, en lieu et place de la date d'approbation du premier PLU, 2006, en application de l'avis du Conseil d'Etat n°490405 en date du 30 avril 2024).

Extrait du
PLU après
MDC1

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 ».

2. Définition des implantations (p.43 de l'additif)

Proposition de modification : La définition de l'implantation évolue pour plus de simplicité. Cela concerne l'ensemble des zones du PLU et a donc un impact sur les zones A et N. Auparavant, un bâtiment était réputé implanté sur une limite si un tiers du linéaire de sa façade l'était. On considère désormais que 5m de linéaire de façade suffisent à déterminer l'implantation d'un bâtiment.

Extrait du
PLU 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.

3. Hauteur maximale des annexes détachées (p. 46 de l'additif)

Proposition de modification : Afin de s'adapter à la réalité des projets et aux spécificités des annexes détachées en toit monopente, la modification du PLU propose d'augmenter leur hauteur maximale autorisée de 50cm.

Extrait du
PLU après
MDC1

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.