PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de Groix

© Erwan Le Cornec / Geos-AEL

Île de Groix
L'île aux grenats

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 5 décembre 2019
Mis à jour par arrêtés municipaux du 21 juillet 2021 et du 27 juillet 2026

LORIENT AGGLOMERATION

MAIRIE 56590 ILE DE GROIX

GROIX

ORIENTATIONS d'AMÉNAGEMENT & de PROGRAMMATION

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 décembre 2019

SOMMAIRE

CADRE **JURIDIQUE** 4

CARTE des **OAP SECTORIELLES** 5

OAP1. MEZ ER GROEZ 6

OAP2. LANDOST 8

OAP3. KERGATHOUARN 10

OAP4. LOMENER 12

OAP5 REQUALIFICATION de l'ESPACE PUBLIC. Le PARKING de la SALLE des FÊTES 14

OAP6 HABITAT & ACTIVITÉS. Le GRIPP – KERMUNITION 16

OAP7. LOCMARIA (est) 18

Conformément à la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle2) et aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, elles ont pour objectif d'apporter des précisions sur les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Document réglementaire complétant les dispositions contenues dans le règlement et le plan de zonage, les OAP s'inscrivent également dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédure ni de montage financier ne soient connues.

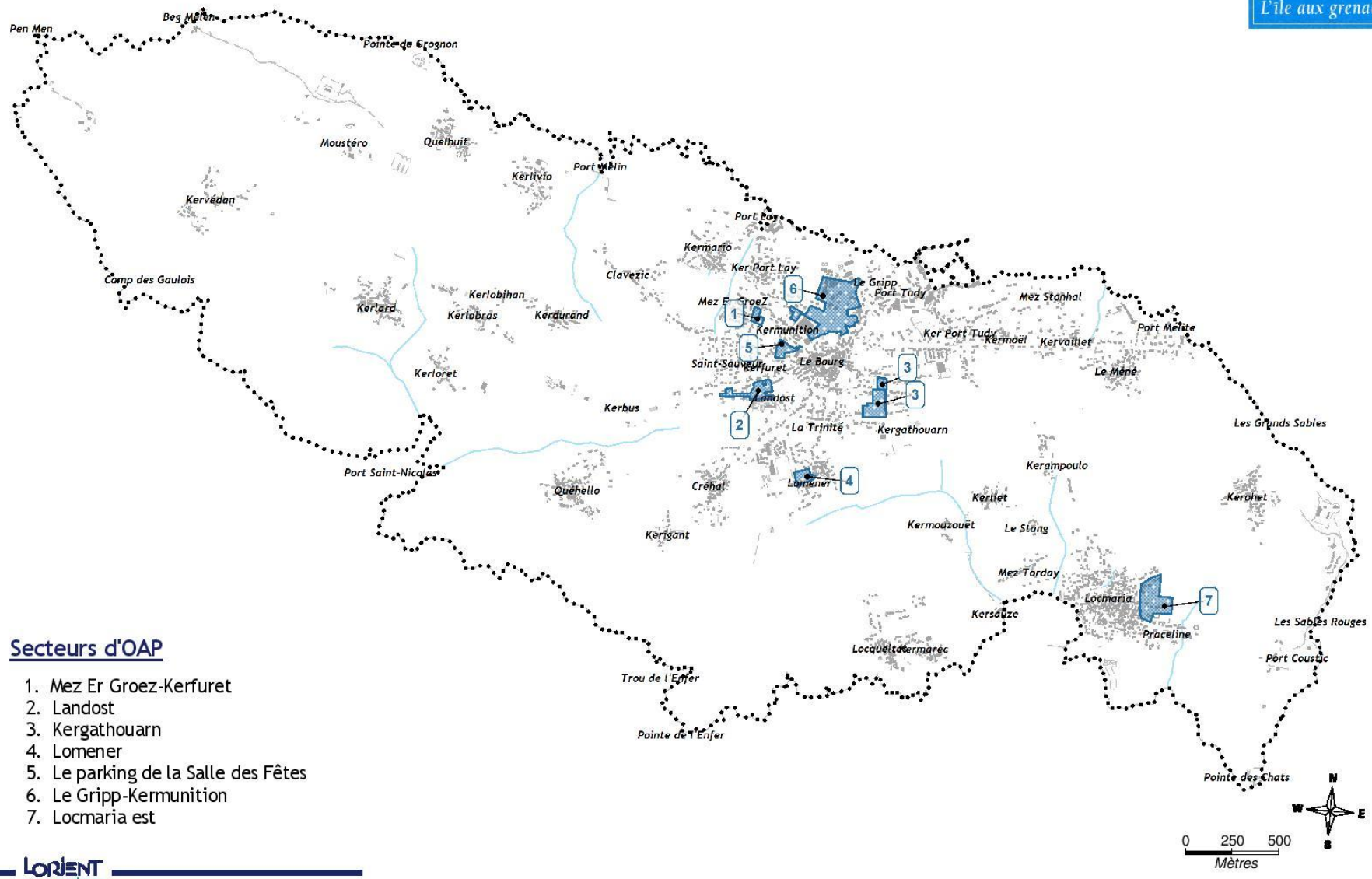
En l'application de l'article L152-1 du Code de l'urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les OAP et avec les documents graphiques. Ainsi les OAP sont opposables aux tiers lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les OAP par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Les OAP sont bien des représentations et non des projets, ainsi leur représentation se veut schématique. Il s'agit d'indiquer les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les opérations d'aménagement. Ces principes constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement tout en laissant une marge de manœuvre aux équipes municipales, opérateurs et concepteurs. Ainsi l'opérateur devra intégrer ces intentions tout en les adaptant aux détails de la configuration des lieux.
Par exemple s'il est inscrit dans une orientation d'aménagement qu'une liaison est à assurer entre deux voies, que des liaisons douces ou des espaces verts sont à créer, qu'une haie sera maintenue ou que des formes urbaines sont définies, l'opération projetée devra intégrer ces intentions, mais pourra les adapter aux détails de la configuration du terrain et/ou de l'opération tant sur la localisation des équipements envisagés que sur les formes qu'ils peuvent prendre.

Commune de Groix

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Secteurs d'OAP

1. Mez Er Groez-Kerfuret
2. Landost
3. Kergathouarn
4. Lomener
5. Le parking de la Salle des Fêtes
6. Le Gripp-Kermunition
7. Locmaria est

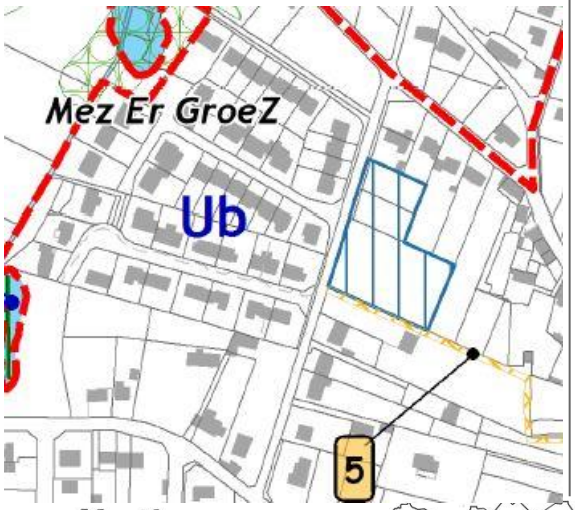
OAP1. MEZ ER GROEZ

Vue depuis la rue des Mimosas

Emprise repérée : 0,37ha

Densité alentours :
- rue des mimosas 22 lgts/ha
- rue du dr. Gavet 17 lgts/ha

→ **Densité souhaitable :** 30 lgts/ha
* 0,37 ha
= 10 à 12 lgts.



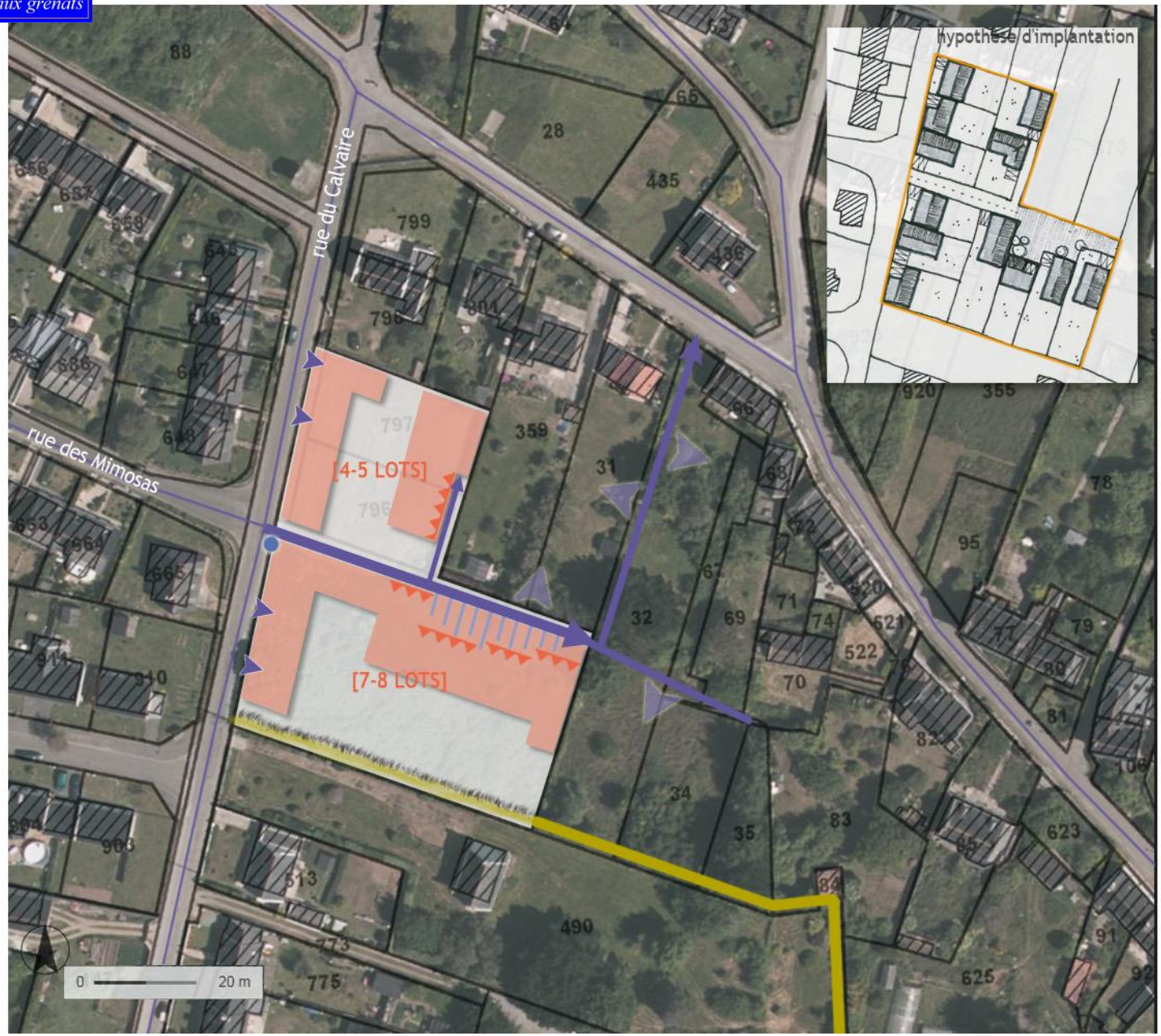
Enjeux	Orientations
Structurer l'est de la rue du calvaire, en réponse aux lotissements construits à l'ouest Un Espace Proche du Rivage : Maîtriser la consommation foncière et l'urbanisation tout en optimisant l'espace disponible Assurer une liaison entre le quartier et la salle des fêtes	**Desserte & accès** La création d'une voie qui prolonge la rue des mimosas afin de créer une perspective et une desserte jusqu'à l'extrême limite est du site ; cadrée par des constructions qui la bordent ; Des accès voitures en priorité sur la rue du calvaire pour les lots ayant une limite sur cette rue ; **Composition urbaine** Des voies réduites au minimum, selon un mode de circulation partagée pour optimiser l'espace ; Un découpage en lanières nord-sud avec des fronts bâtis nord et est recommandés pour maximiser l'ensoleillement des jardins ; Une voie principale qui se pince et s'élargit devant les constructions pour créer un espace public partagé et paysager à l'échelle du voisinage, lieux de rencontres, de jeux et de stationnement visiteurs occasionnels ; matérialisé par un traitement de sol qui s'étend sur la voirie ; Les aires de stationnement privatives et garages sur les parcelles bordent systématiquement la voirie, les allées ou garages en retrait proscrits ; La mitoyenneté très fortement conseillée, avec des gabarits maximum à R+1 ; Un chemin doux qui puisse se prolonger pour emmener les habitants du quartier vers la centre-bourg et ses équipements ; **Énergie** Limiter l'emprise des surfaces imperméabilisées sur chaque parcelle ; Minimiser les ombres portées et privilégier des expositions sud et ouest ; Privilégier des toitures entre 30 et 60° pour permettre des panneaux solaires ; Gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'opération ; Point de collecte des déchets au carrefour entre les rues du calvaire et des mimosas

Programmation

10 à 12 logements
Surface des lots : 200 à 300m²
Exemple : 5 lots au nord sur 0,11ha soit 200m²/lot + 7 lots au sud sur 0,26ha soit 250-300m²/lot ;

Opération d'ensemble obligatoire pour garantir une cohérence architecturale, avec phasage possible

OAP1. MEZ ER GROEZ - KERFURET



LÉGENDE

desserte principale dans l'axe de la rue des Mimosas

accès obligatoires aux lots sur la rue du Calvaire

possibles accès futurs en cas de libération du foncier privé attenant

dilatation de la voirie en placette paysagère partagée, le long de laquelle s'accrochent les constructions (0-1,5m) / mitoyenneté dès que possible

accroche bâtie obligatoire à la voirie (0-3m)

zones de constructibilité

[NOMBRE DE LOGEMENTS INDICATIF]

chemin planté longeant les jardins

continuité douce vers le parking de la Salle des Fêtes

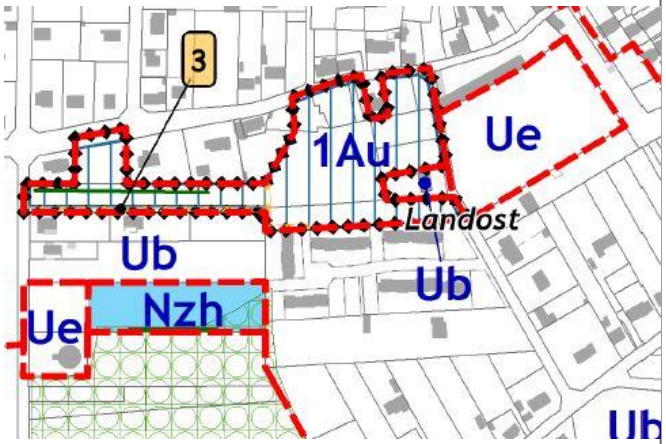
point de collecte des déchets

Vue depuis la rue Pierre Baron

Emprise repérée : 1,2ha

Densité alentours :
- cité Kimitete 25 lgts/ha

→ **Densité souhaitable :** 30 lgts/ha
* 1,2 ha
= 35 à 40 lgts.

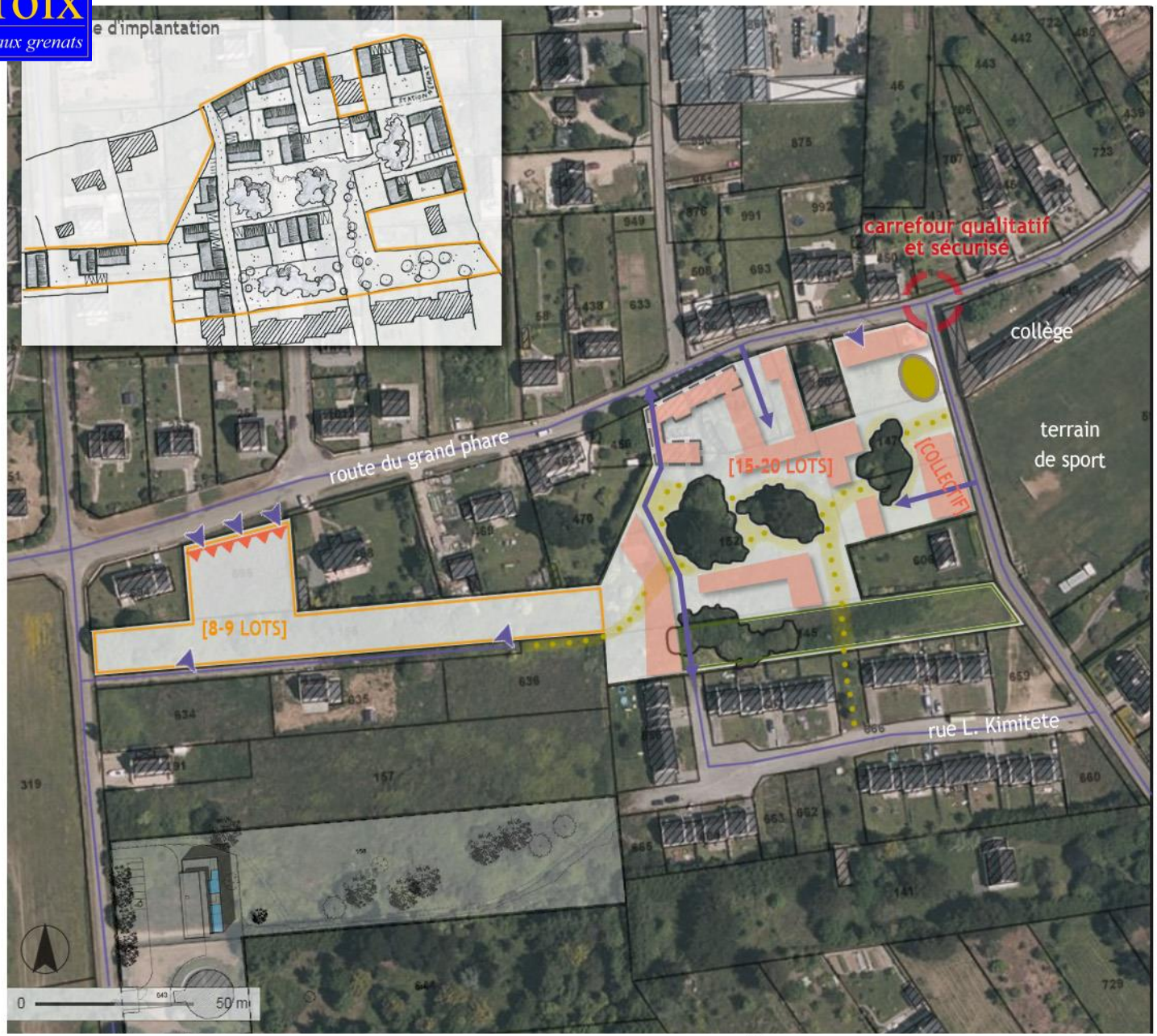


Enjeux	Orientations
Valoriser le cadre de vie de qualité du site Proposer différentes typologies d'habitat Maîtriser la consommation foncière en optimisant l'espace disponible Prolonger les circulations aménagées dans la cité Kimitete	**Intégration paysagère** La préservation d'une partie de l'unité foncière en bande au nord de la cité Kimitete, filtre paysager et 'vide' bienvenu entre deux secteurs d'habitat ; Certains bosquets ou grands arbres se détachent et font le caractère paysager du site, entretenus ou à renouveler, ils définissent par défaut les espaces constructibles, qui se structurent de fait autour de ces entités ; Une qualité paysagère du cœur d'îlot indispensable pour compenser des plus petits lots individuels ; **Composition urbaine** L'implantation possible d'un petit collectif (R+1+combles max.) face au stade sur la rue Pierre Baron ; Une alternative de lots + grands dans la logique du découpage existant à l'ouest de l'îlot, desservis par la voirie existante avec un front bâti le long de la rue du grand phare ; La mitoyenneté très fortement conseillée, avec des gabarits plutôt supérieurs au R+combles pour réduire l'emprise bâtie sur la parcelle ; Les aires de stationnement privatives et garages sur les parcelles bordent systématiquement la voirie, aucune allée ou garage en retrait permis ; Un espace de stationnement conservé au carrefour avec le collège ; **Circulations** Raccrocher la rue Lucien Kimitete pour desservir les futures habitations ; Créer un axe transversal entre la cité Kimitete et la rue du grand phare ; Poursuivre le chemin doux de la cité jusqu'au collège/stade, en y articulant les éléments paysagers du site sous la forme d'une promenade ; **Énergie** Limiter l'emprise des surfaces imperméabilisées sur chaque parcelle ; Minimiser les ombres portées et privilégier des expositions sud et ouest ; Privilégier des toitures entre 30 et 60° pour permettre des panneaux solaires ; Gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'opération

Programmation

8 à 9 lots moyens (300-400m²) libres en partie OUEST du site et 15 à 20 petits lots (230-300m²) en cœur d'îlot, au contact direct avec les bosquets préservés + environ 25 % de l'opération en logements sociaux **dans un petit collectif**
Opération d'ensemble obligatoire (hors partie OUEST) pour garantir une cohérence architecturale et paysagère ; phasage possible

OAP2. LANDOST



LÉGENDE

- dessertes principales depuis les rues existantes au nord/est et prolongeant la rue Kimitete au sud
- principes d'accès depuis les voies existantes
- entité végétale (bosquet, grand arbre) à maintenir ou replanter
- chemin doux articulant ensemble les entités précédentes, la cité Kimitete et le collège/stade
- filtre paysager Kimitete/futurs lots -> zone non bâtie
- emprise de l'ancienne ferme
- stationnements paysagers mutualisés collège/logements
- zones de constructibilité prioritaires
- découpage en + grands lots (300 à 400m²) -> pas de constructibilité imposée
- accroche bâtie obligatoire à la voirie (0-3m)
- projet d'Usine de Traitement de l'Eau Potable (Lorient Agglo)

[NOMBRE DE LOGEMENTS INDICATIF]

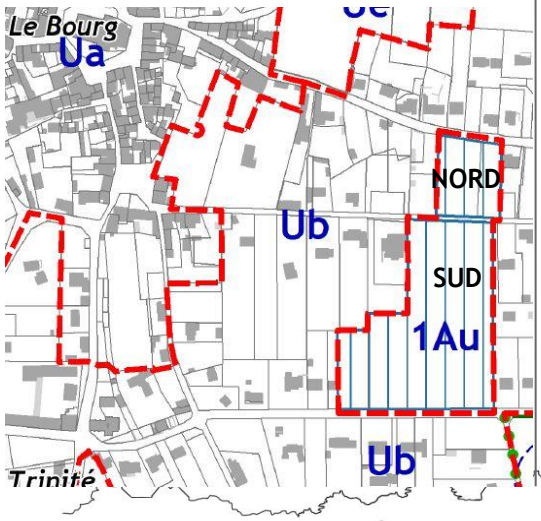
OAP3. KERGATHOUARN

Vue depuis la rue de Kergathouarn

Emprise Nord : 0,3ha
Emprise Sud : 1,35ha

Densité alentours :
- pavillons – de 10 lgts/ha

→ **Densité souhaitable :** 30 lgts/ha
Nord* 0,3ha = 8 à 10 lgts.
Sud* 1,35ha = env. 40 lgts.

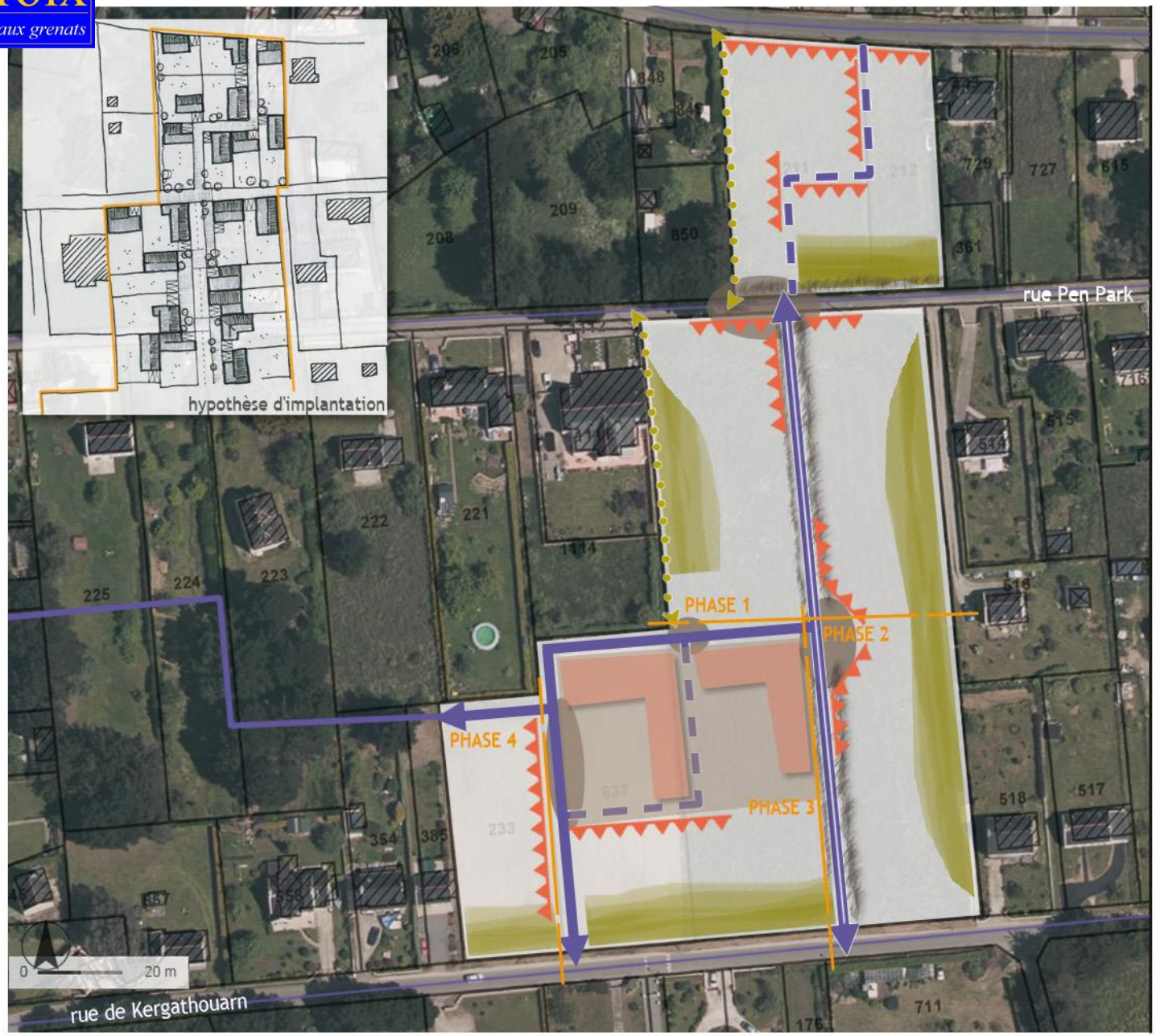


Enjeux	Orientations
Maîtriser l'urbanisation à quelques pas du centre-bourg Hiérarchiser le maillage viaire Proposer un modèle d'habitat alternatif au lot libre et gage de mixité sociale Assurer une continuité piétonne dans l'aménagement du secteur	**Desserte** Une voie principale nord-sud transversale permettant l'urbanisation de la parcelle sud, de dimensions raisonnées, aménagée de sorte à ne pas excéder 30km/h ; Une voie dans la continuité de la précédente traversant la parcelle nord du site, mais uniquement réservée aux riverains (dimensions restreintes) ; principe de voie partagée, éventuellement à sens unique, avec un traitement de sol particulier ; En partie sud, des voies secondaires qui longent les parcelles attenantes afin de pouvoir desservir au besoin un éventuel foncier libéré ; **Composition urbaine** Une homogénéité entre les 'vides' et les 'pleins' : les habitations structurent les rues (principe d'accroche) tandis que les jardins se déploient sur la 2e moitié des parcelles ; La mitoyenneté très fortement conseillée, avec des gabarits plutôt supérieurs au R+combles pour réduire l'emprise bâtie sur les parcelles ; Les aires de stationnement privatives et garages sur les parcelles bordent systématiquement la voirie, aucune allée ou garage en retrait permis ; Un grand lot permettant un projet d'habitat intermédiaire intégré à la composition d'ensemble qui réinterprète en les respectant les caractéristiques essentielles de l'habitat groisillon (R+1+combles fortement conseillé) ; Des chemins doux, soit dissociés de la voirie, soit associés dans un aménagement nord-sud global et sans ruptures, doté d'espaces publics en interface avec les constructions, et de qualités paysagères indéniables (traitement des limites, du sol, végétalisation, imperméabilisation minimale) ; **Énergie** Limiter l'emprise des surfaces imperméabilisées sur chaque parcelle ; Minimiser les ombres portées et privilégier des expositions sud et ouest ; Privilégier des toitures entre 30 et 60° pour permettre des panneaux solaires ; Gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'opération

Programmation

45 à 50 logements répartis sur les emprises NORD et SUD du site, avec une grande majorité de lots libres et une possibilité de 10 à12 logements intermédiaires en cœur d'îlot sud ; environ 30% de l'opération en logements sociaux (soit 15 logements).
Opération d'ensemble possible pour garantir une cohérence architecturale et paysagère ; phasage possible

OAP2. KERGATHOUARN



LÉGENDE

- voie transversale nord-sud principale
- voies secondaires permettant de possibles accès futurs en cas de libération du foncier attenant
- bouclage et voies réservées riverains - circulation apaisée
- traitement paysager sur voie
- traitement paysager des carrefours (au sol notamment)
- chemin doux (tracé indicatif)
- accroche bâtie (0-3m) /mitoyenneté recommandée
- espaces de jardins ; non constructible
- **lot intermédiaire :** emprise = 1500m² environ zones de constructibilité
- PHASE 1 / PHASE 2 — hypothèse de phasage

OAP4. LOMENER

Vue depuis la rue du stade

Emprise HABITAT : 0,55ha

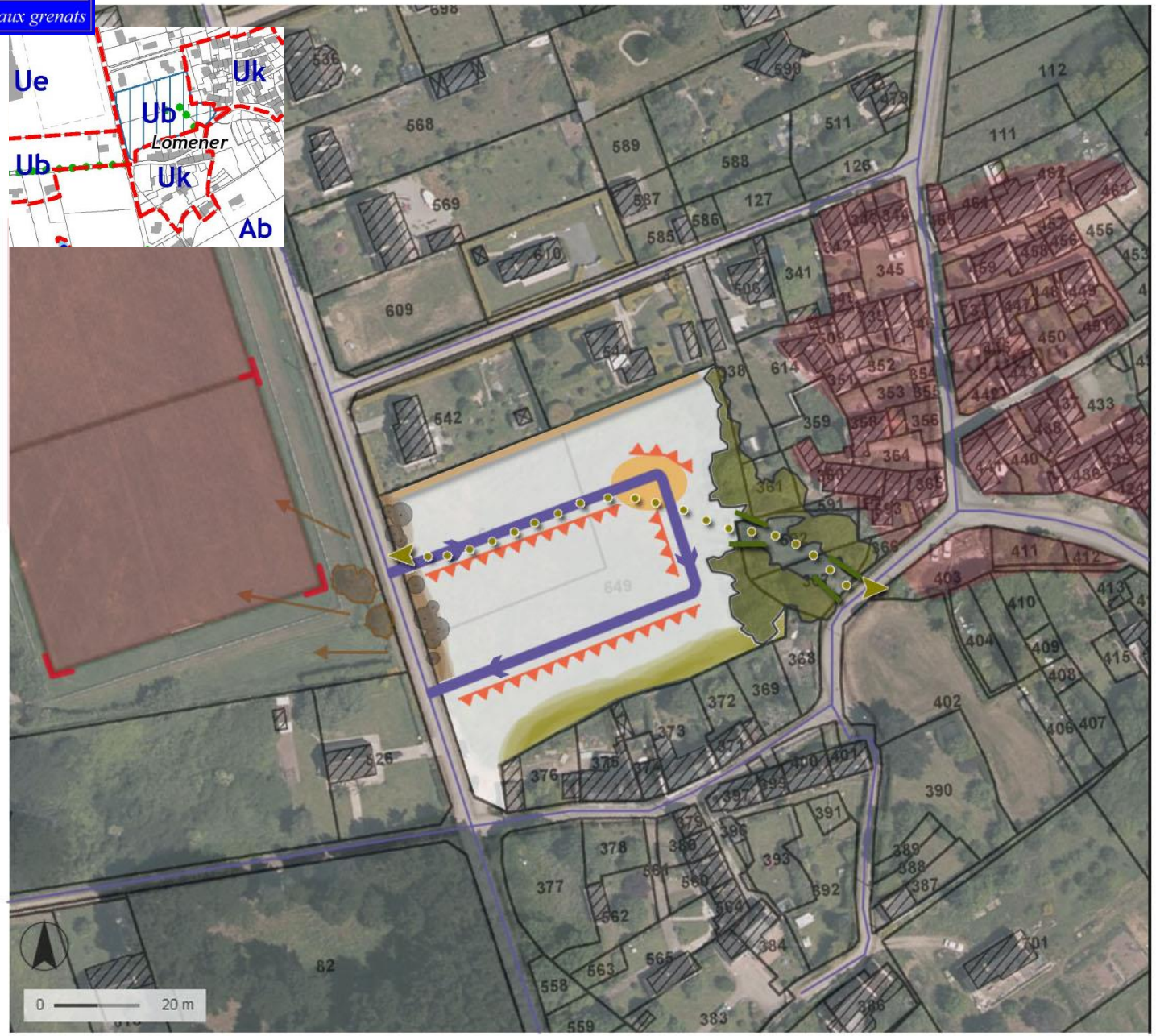
Densité alentours :
- village Lomener 65 lgts/ha
- rue du stade 15 lgts/ha

→ **Densité souhaitable :** 30 lgts/ha
* 0,55ha
= 15 à 20 lgts.

Enjeux	Orientations
Assurer la transition entre le cœur de village et le terrain de sport Valoriser le caractère de Lomener en alternative au centre-bourg	**Aménagements et espaces publics** Depuis le bourg, éventuellement depuis le lavoir, un chemin piéton traversera le site afin de rejoindre le terrain de sport au plus court ; Ce chemin pourra s'articuler avec des aménagements le long de la rue du stade, contribuant à rendre la circulation de celle-ci apaisée ; Une voirie minimale sera prévue : à sens unique, elle desservira tous les futurs lots ; Voirie et chemin piéton pourront se chevaucher sous la forme d'une voie partagée au traitement de sol adéquat ; Entre les lots, l'espace public pourra se dilater pour permettre le stationnement occasionnel ou l'appropriation par les riverains ; Le caractère boisé des franges sud et est du site sera préservé et les espaces de jardins se déploieront préférentiellement dans la continuité de ces franges ; Le mur qui constitue la limite nord du site sera intégré au projet d'aménagement global. **Composition bâtie** Afin d'éviter l'effet 'lotissement standard' aux abords du village, le découpage parcellaire favorisera le regroupement des constructions à l'échelle de plusieurs parcelles pour créer des pleins et des vides identifiables sur le site ; Les formes urbaines dénoteront une volonté d'intégration au tissu villageois existant ; La mitoyenneté est fortement conseillée, avec des gabarits plutôt supérieurs au R+combles pour réduire l'emprise bâtie sur les parcelles ; Les aires de stationnement privatives et garages sur les parcelles bordent systématiquement la voirie, aucune allée ou garage en retrait permis ; **Énergie** Limiter l'emprise des surfaces imperméabilisées sur chaque parcelle ; Minimiser les ombres portées et privilégier des expositions sud et ouest ; Privilégier des toitures entre 30 et 60° pour permettre des panneaux solaires ; Gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'opération

Programmation
Sur l'emprise HABITAT : 15 à 20 logements Opération d'ensemble obligatoire pour garantir une cohérence architecturale et paysagère ; phasage éventuel

OAP4. LOMENER



LÉGENDE

EXISTANT

coeur de village

équipement de sport

frange végétale et haies à entretenir

ORIENTATIONS

principe minimal de desserte : bouclage à sens unique

trouée
principe de maillage piéton du coeur du village vers le stade ; intégrant l'évacuation des eaux pluviales

traitement paysager des abords de la rue du stade, en réponse à l'équipement

proposition sur le mur en limite

placette à l'échelle du voisinage (traitement de sol)

accroche bâtie (0-5m) /mitoyenneté recommandée

espaces de jardins ; non constructible

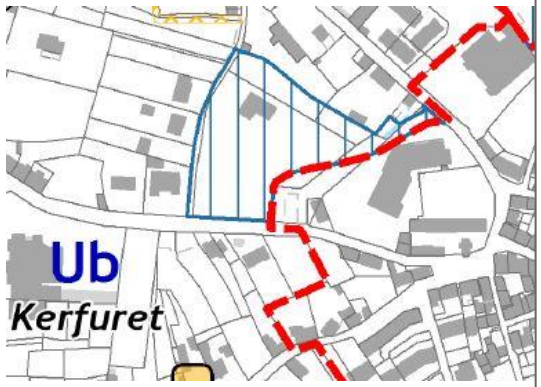
OAP5 REQUALIFICATION de l'ESPACE PUBLIC. Le PARKING de la SALLE des FÊTES

Vue depuis la salle des fêtes

Emprise dédiée à l'habitat : 750m²

Densité alentours :
- 40 à 50 lgts/ha

→ **Nb de logements souhaitable :**
2 à 5



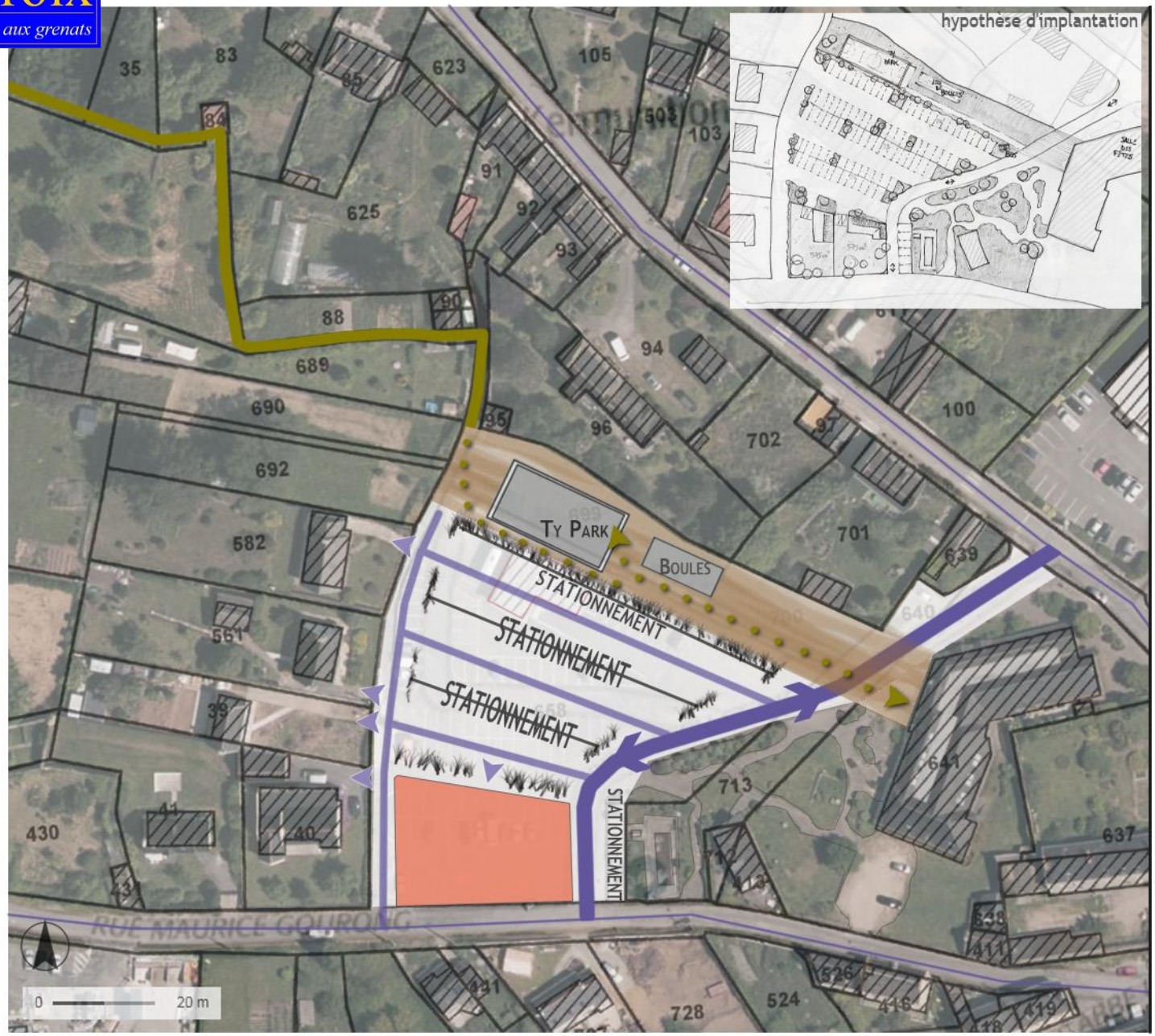
Enjeux	Orientations
Distinguer les usages et lier les équipements déjà en place à des aménagements piétons	**Aménagements doux** Depuis Mez er Groez -Kerfuret, une liaison piétonne permettra de rejoindre la Salle des Fêtes ; dans la continuité, la bande de terrain au nord du parking qui accueille le city park et le jeu de boules bénéficiera d'aménagements afin : - de mieux la connecter à la Salle des Fêtes et au reste du bourg (aménagement de sol pour des traversées sécurisées de la chaussée) - de gérer qualitativement la frontière avec les stationnements (filtre végétal) ;
Qualifier l'espace dédié au stationnement	**Parking** L'actuel bâtiment préfabriqué au sud du Ty park sera rasé ; Environ 90 stationnements seront redessinés, ménageant de petits espaces paysagers plantés afin de créer des ruptures et de voir émerger quelques arbres parmi les voitures ;
Valoriser le foncier communal et le paysage de la salle des fêtes / qualifier une entrée du bourg	Le nouveau dessin du parking veillera à dégager au sud, en accroche à la rue Maurice Gourong, une emprise constructible permettant de créer de l'habitat en cœur de bourg et de structurer la rue Maurice Gourong ; Une rue entre le parking et les parcelles bâties à l'ouest desservira ces habitations et tiendra lieu de filtre paysager entre les deux programmes

Programmation

Environ 90 stationnements paysagers ;

2 à 5 logements (individuels et/ou intermédiaires) sur une emprise en accroche à la rue Maurice Gourong ; opération d'ensemble possible

OAP5. Le PARKING de la SALLE des FÊTES



LÉGENDE

installations existantes

construction à démolir

principe de desserte à double sens (existant à réaménager)

aménagement des abords des installations existantes avec continuité du traitement de sol jusqu'à la salle des fêtes

chemin doux

Liaison douce jusqu'à Mez er Groez - Kerfuret

parking paysager : 90 + quelques places végétalisées (tracé indicatif)

principe de desserte secondaire du parking

franges paysagères

emprise constructible (750m² environ)

accès voitures principaux

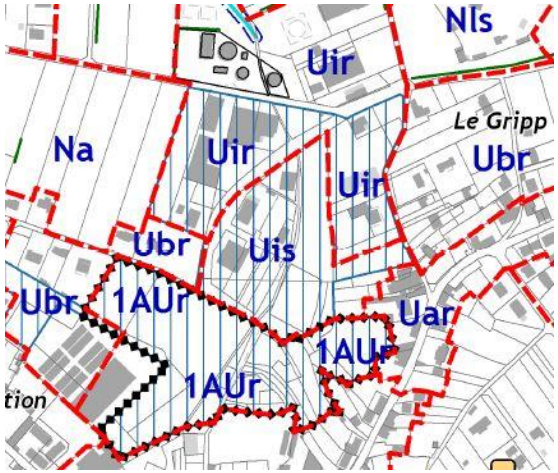
OAP6. Le GRIPP - KERMUNITION

Kermunition depuis le Gripp

Emprise programme HABITAT+MIXTE :
2 + 0,6 = 2,6ha

Densité alentours :
- centre-bourg: 50/60 lgts/ha

<u>Espace Proche du Rivage</u>
→ densité limitée : 30 lgts/ha
→Nb de logements souhaitable : 75 à 90

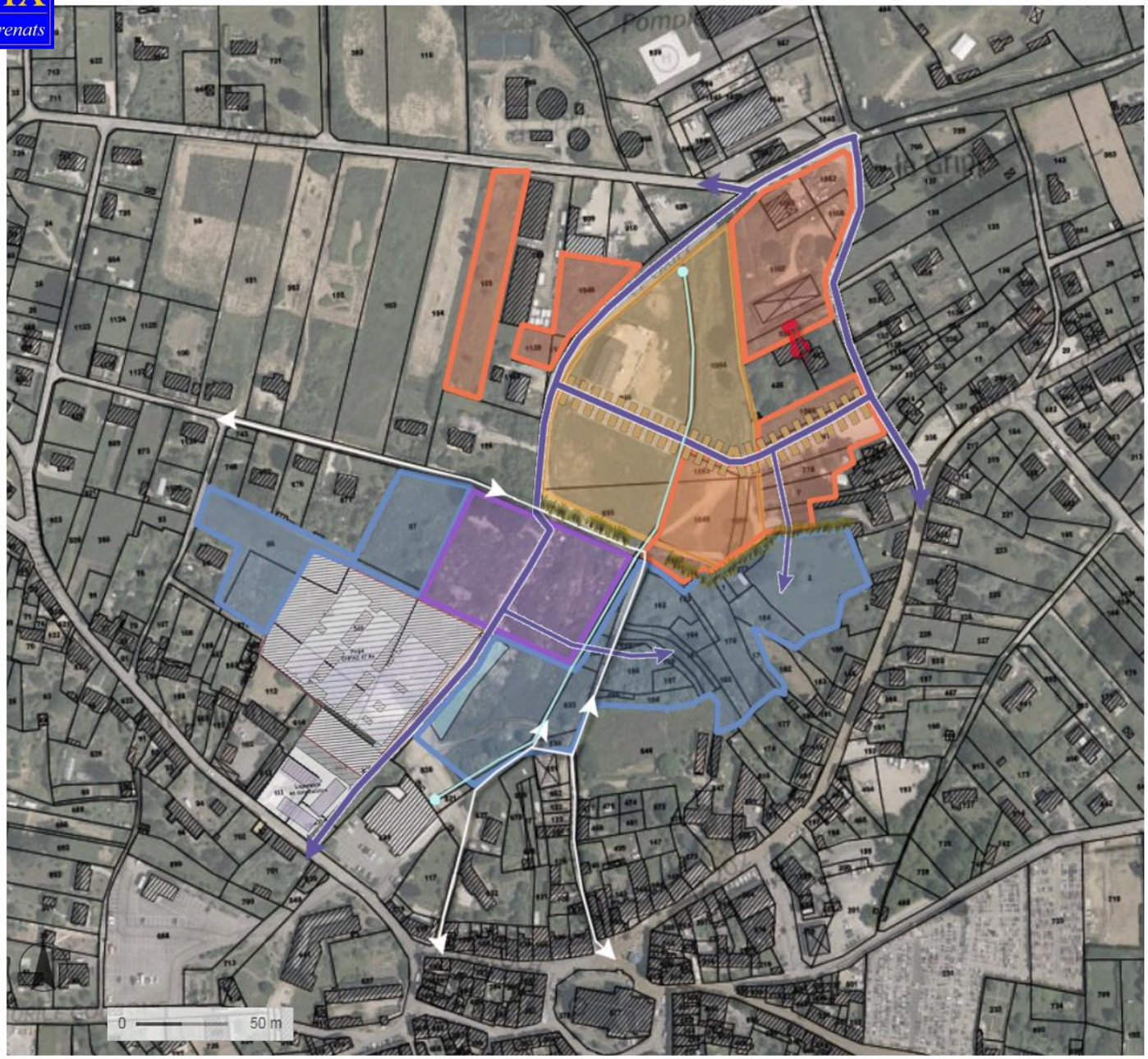


Enjeux	Orientations
Conforter le développement de la zone d'activités de façon raisonnée / Donner la priorité à l'habitat sur le secteur sud qui fait la couture entre le Gripp et le bourg Un Espace Proche du Rivage : maîtriser et limiter l'urbanisation ; favoriser la perméabilité des îlots	Au Gripp, des emprises réservées **en majorité** à la mutation et à l'implantation d'entreprises en lien avec la vocation d'activités & artisanat de la zone ; Côté Kermunition, des emprises réservées **en majorité** à des programmes d'habitat, éventuellement associés à de l'activité.. (emprise mixte) aux formes intégrées au paysage environnant, ou à de l'équipement (maison de santé) ; **Paysage & aménagements** Le ruisseau qui traverse le Gripp est en partie canalisé sur le secteur réservé à l'habitat : il pourra être intéressant de le ré-ouvrir, et de border son tracé par un cheminement doux entre le Gripp et Kermunition ; les circulations crées permettront de rallier le centre-bourg par les rues existantes Le bassin d'orage et ses abords seront valorisés. Les projets sur le secteur de Kermunition devront en outre porter une grande attention au traitement paysager de l'interface entre les programmes (habitat/activités) et mettre en valeur par les formes urbaines proposées les perspectives et covisibilités permises par la topographie, en particulier entre la mer, le Gripp et le secteur de Kermunition ; Le découpage parcellaire favorisera le regroupement des constructions à l'échelle de plusieurs parcelles pour créer des pleins et des vides identifiables sur le site ; Les implantations et gabarits des constructions seront dictées en priorité par les vues et percées vis à vis du rivage, que les projets devront mettre en valeur ; au Gripp, les constructions seront implantées à environ 6,5m de la voie principale. **Composition urbaine de l'HABITAT** En l'absence de contraintes, la mitoyenneté est fortement conseillée, avec des gabarits plutôt supérieurs au R+combles pour réduire l'emprise bâtie sur les parcelles ; Les aires de stationnement privatives et garages sur les parcelles bordent systématiquement la voirie, aucune allée ou garage en retrait permis ; **Énergie** Limiter l'emprise des surfaces imperméabilisées sur chaque parcelle ; Minimiser les ombres portées et privilégier des expositions sud et ouest ; Privilégier des toitures entre 30 et 60° pour permettre des panneaux solaires ; Gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'opération

Programmation

Côté Gripp : - activités & artisanat (1ha) : mutations et nouvelles implantations prioritaires sur les emprises repérées au schéma d'aménagement
Côté Kermunition : - 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

OAP6. Le GRIPP - KERMUNITION



LÉGENDE

- principe de desserte
- valoriser le tracé du ruisseau depuis Kermunition -> promenade ?
- # ZA du GRIPP
- programmes à dominante activités & artisanat
- implantation à 6m50 de la voie
- permettre la réhabilitation de l'Esmeralda
- # SECTEUR KERMUNITION
- bandeau paysager à créer
- programmes mixtes (habitat, activités diverses..)
- programmes à dominante habitat
- raccrocher les chemins et rues du bourg aux projets et aux aménagements doux

OAP7. LOCMARIA est

Vue de la rue des Gouilo

Emprise en EXTENSION : 0,35ha

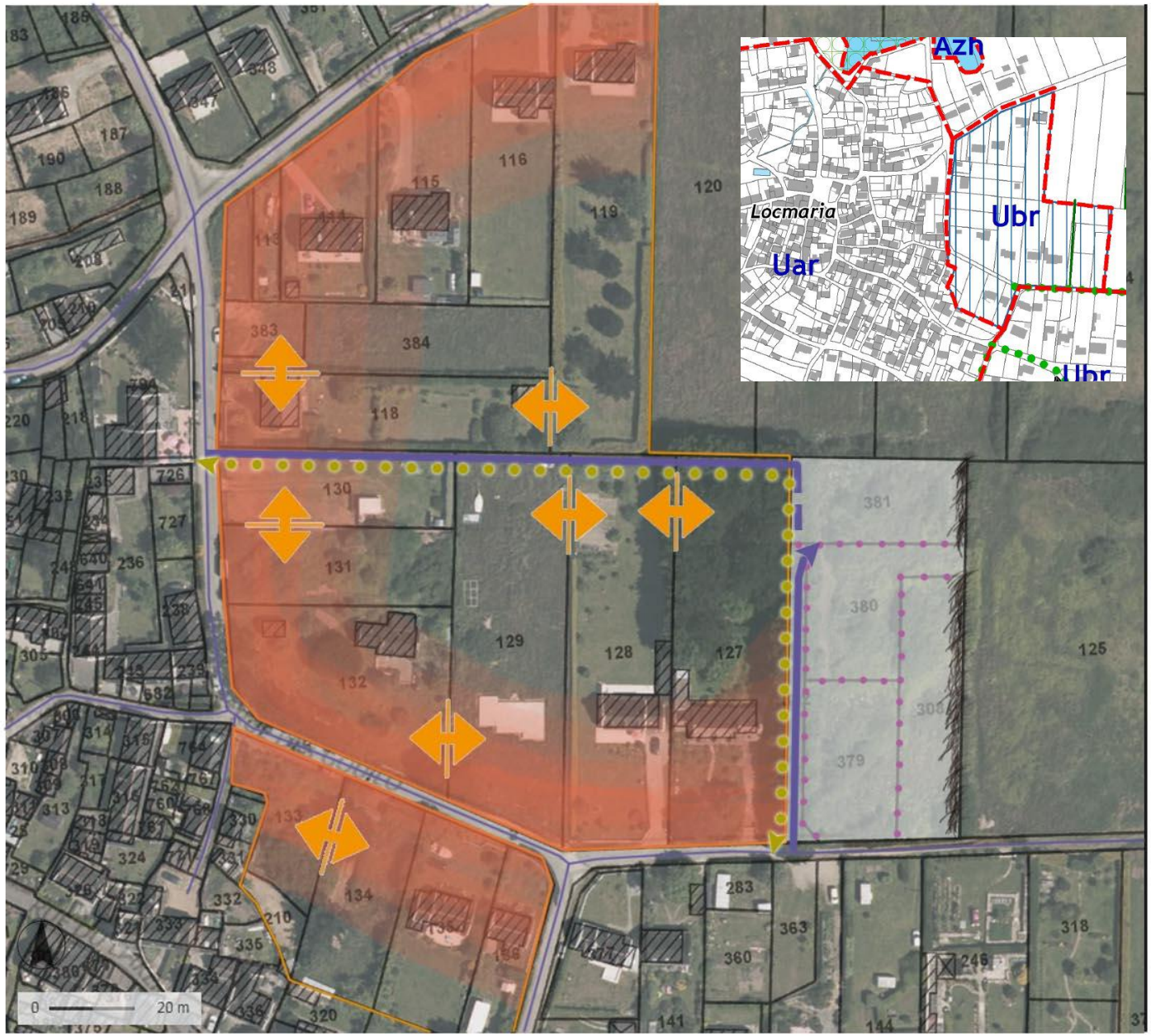
Densité alentours :
- rue des gouilos 12 lgts/ha

→ **Densité souhaitable :**
20 lgts/ha * 0,35ha = 5 à 7 lgts.

Enjeux	Orientations
Maîtriser le mitage du bâti à l'est du village qui contraste avec son cœur très aggloméré et structuré	**Densification** La mitoyenneté sera recherchée ; Les futures constructions devront s'implanter au plus près de la voirie pour éviter leur éparpillement sur les grandes unités foncières et rendre plus faciles d'éventuelles divisions parcellaires dans le futur ;
Réussir l'intégration d'un nouvel espace urbanisé à la sortie du village	**Extension** Les implantations en limites nord, est ou limite de voie seront privilégiées, afin de ménager des espaces de jardins au sud, à l'ouest, ou en transition avec les espaces agricoles ; Les aires de stationnement privatives et garages sur les parcelles bordent systématiquement la voirie, aucune allée ou garage en retrait permis ;
Conforter l'espace naturel et agricole environnant	Marquer la fin de l'urbanisation par l'aménagement **Énergie** Limiter l'emprise des surfaces imperméabilisées sur chaque parcelle ; Minimiser les ombres portées et privilégier des expositions sud et ouest ; Privilégier des toitures entre 30 et 60° pour permettre des panneaux solaires ; Gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'opération

Programmation
5 à 7 logements en lots libres sur l'emprise en EXTENSION ; opération d'ensemble possible

OAP7. LOCMARIA est



LÉGENDE

DENSIFICATION

périmètre concerné

rechercher la mitoyenneté

constructibilité prioritaire à proximité de la voirie existante

EXTENSION

tirer parti du découpage parcellaire existant

principe de desserte riverains

adapter la voirie de desserte aux modes actifs

aménager la frontière de l'espace urbanisé