

PA10 REGLEMENT DE LOTISSEMENT

GROIX / LOTISSEMENT « Le lotissement du Ponant »

056.069 21L 0004

25 FEV. 2022

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique au lotissement situé sur la Commune de Groix, rue du Stade, section ZL n°194 et n°764 pour une contenance de 8 012 m² environ.

L'opération prend le nom de « Le lotissement du Ponant ».

A- OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation du sol et d'utilisation des sols à l'intérieur de l'opération. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de l'opération.

Le règlement doit être rappelé et transmis dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale. Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

Ce présent règlement s'ajoute à celui de la zone Ub du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Groix sur lequel d'autres règles figurent, ainsi que les dispositions générales applicable à toutes les zones du règlement du PLU.

B- PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du règlement du P.L.U de la zone Ub sont applicables pour les lots n°1 au n°18. Elles sont complétées par les dispositions du présent règlement. En chaque matière, la règle la plus restrictive prévaut. Le présent règlement s'appliquera conformément à l'article L.442-14 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 -DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Il sera autorisé la construction d'un seul logement par lot. La réunion de lots est autorisée uniquement si l'opération groupée prévoit au minimum un nombre de logements égal au nombre des lots réunis.

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

Les destinations d'habitation et sous destinations, de logement et d'hébergement sont autorisées. Toutes les autres destinations et sous destination sont interdites.

UB - ARTICLE 2 : USAGES, OCCUPATIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'implantation d'éoliennes.
- L'édification d'annexes avant la réalisation de la construction principale, y compris de moins de 5 m²,
- L'implantation de plusieurs abris de jardin sur une même unité foncière.
- Les piscines à usage privatif d'une superficie supérieur à 50 m².

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'atterrissage 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).

SECTION 2 - PAYSAGE DES ESPACES URBANISES

UB - ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Au moins un tiers du linéaire de la construction doit être implantée 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.

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.

UB - 3-2. Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives devra être respectée, conformément au plan de composition, et à la zone constructible définie.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes accolées doivent être implantées à une distance minimum de 1,50 m.

Les annexes détachées de la construction

Elles seront obligatoirement implantées en limite séparative et ne pourront pas s'implanter dans la bande non constructible du lot.

L'implantation des édifices devra être prévue de manière à optimiser les apports solaires sur les pièces de vie principales.

UB - ARTICLE 4 : HAUTEURS ET GABARITS

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 2 niveaux. La hauteur maximale est fixée à 7 mètres.

UB-4.2 Les interventions sur les constructions existantes

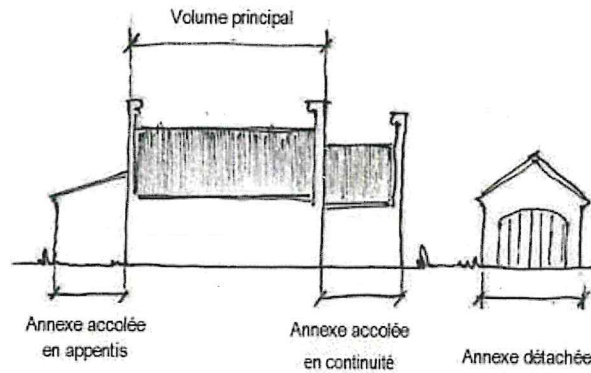
Le gabarit existant ne pourra être diminué. Les extensions ne pourront pas dépasser le gabarit de la construction d'origine ; le gabarit maximal reste 2 niveaux. La hauteur maximale des constructions est la même que pour les constructions nouvelles soit 7 mètres.

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

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.

UB -5.1 constructions nouvelles de gabarit R+combles et à destination d'habitat

Les constructions devront participer à véhiculer l'image de l'habitat groisillon par la reprise de ses caractéristiques architecturales (cheminée, chevrières, appentis...). Ces nouvelles constructions permettront de valoriser l'imaginaire des paysages urbains de l'île de Groix.



Le volume principal, d'une hauteur maximale de 7,00 mètres, sera traité avec simplicité, affirmés avec des murs de façades parallèles et des pignons droits. Chaque pignon principal devra être muni d'une chevronnière saillante (enduite) d'au moins 25 cm de large. La longueur du volume principal en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être inférieure à 4 mètres ni supérieure à 12 mètres. Un décrochage de faîtage sera imposé au-delà d'un linéaire de façade de 12m.

La largeur des pignons n'excédera pas 7 mètres. Au moins un pignon principal sera également muni d'une cheminée (enduite).

Les annexes détachées de la construction principale de type abri de jardin sont interdites en façade. Ces dernières ne pourront pas s'implanter dans la bande non constructible du lot. Les appentis visibles depuis l'espace public, situés en façade principale, sont interdits.

L'aspect des façades

Les matériaux et traitements extérieurs des façades et pignons seront obligatoirement en enduit traditionnel blanc.

Les percements en façades

Les fermetures des baies des façades visibles depuis l'espace public seront constituées par des volets extérieurs à 1 ou 2 vantaux rabattables, qui seront de couleur contrastante avec la façade, choisi dans ces teintes (noir, vert, rouge/bordeaux, gris). 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.

Les toitures

Les matériaux de toitures seront obligatoirement en ardoise. Les toitures terrasses sont proscrites. Le bac acier est interdit.

Les volumes principaux et les volumes secondaires les prolongeant, présenteront une toiture à deux pans égaux avec une pente de 45°.

La pente des volumes traités en appentis sera de 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. Les châssis installés dans le plan de couverture, de dimensions harmonisées ne sont admis que sur les façades non visibles depuis l'espace public.

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

Toutes les destinations autres que destiner au logement sont interdites.

Ub - 5.3 Les interventions sur l'existant

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

Les interventions sur des constructions existantes veilleront à conserver et à ne pas masquer les caractéristiques identitaires des façades. Les volumes secondaires pourront s'inscrire dans la continuité du volume principal en marquant un décrochage de faîtage, ou s'adosser aux volumes principaux en pignon.

UB - ARTICLE 6 : PRISE EN COMPTE DE LA DIMENSION ENERGETIQUE ET CONTRIBUTION A LA LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Ub- 6.1. Favoriser la rénovation du bâti et l'isolation thermique par l'extérieur*

La rénovation de bâtiments est autorisée afin de réduire la précarité énergétique et diminuer la consommation du bâti, les règles d'implantation permettent la réalisation d'Isolation Thermique par l'Extérieur. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur pierres apparentes. Le rejointement des pierres extérieures est préféré afin de conserver le caractère patrimonial. Ce rejointement devra permettre la lecture des éléments constituant la qualité de ce patrimoine. De manière générale, la réalisation d'une ITE doit permettre de respecter les caractéristiques du bâtiment d'origine et prendre en compte sa dimension architecturale. Les notions de surépaisseur, d'effet tunnel sur les ouvertures, de disparition du matériau d'origine et de recouvrement des reliefs présents sur les façades doivent être appréhendées globalement afin de proposer une solution architecturale qui soit étudiée dans une logique de compensation et de restitution.

L'ITE devra notamment :

- Conserver les modénatures composant la façade (bandeaux, encadrements, corniches...),
- Respecter le matériau d'origine en restituant un matériau naturel, d'égale qualité et finition.

Il est conseillé d'avoir recours à un enduit chaux-chanvre, permettant d'améliorer l'isolation tout en conservant la capacité du mur à faire migrer la vapeur d'eau, dans le cadre d'une rénovation ou restauration du patrimoine ancien. 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 la zone.

Ub- 6.2. Favoriser des implantations pertinentes et le bioclimatisme

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.

Ub- 6.3. Produire des énergies renouvelables

Il est recommandé d'utiliser un dispositif de production d'énergie renouvelable de type panneaux solaires photovoltaïques ou thermique (eau chaude sanitaire) pour bénéficier de l'ensoleillement exceptionnel de l'île.

Il est interdit d'orienter des panneaux photovoltaïques plein nord.

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 10 et 11 de ce présent règlement ainsi que des dispositions générales du PLU.

UB : ARTICLE 7 : EMPRISE AU SOL

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

UB - ARTICLE 8 : IMPERMEABILISATION DES SOLS

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). Pour 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 du PLU

UB - ARTICLE 9 : CLOTURES

Les clôtures devront obéir aux règles ci-dessous mais ne sont pas obligatoire :

Elles devront figurer au permis de construire, si elles sont prévues. Dans le cas où les clôtures seront réalisées postérieurement, une demande de déclaration préalable devra être déposée en mairie.

Toutes clôtures et portails devront être intégrés et représentés dans le permis de construire, toute modification devra faire l'objet d'une demande de permis de construire modificatif.

Les clôtures en limite de voies et emprises publiques seront constitué par :

- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, en parpaing enduit blanc ;
- mur traditionnel en pierres sèches d'une hauteur maximale de 0,80m ;

Ces murs doivent garder des formes simples et pourront être doublés d'une haie.

Les coffrets des concessionnaires seront obligatoirement intégrés à un élément maçonné enduit blanc d'une hauteur maximale de 1.50m réalisé par l'acquéreur du lot et en même temps que la construction.

Les clôtures en limite séparative ou fond de parcelle seront constitué par un grillage simple sur poteaux métalliques gris anthracite, insérés dans une haie vive d'une hauteur maximale de 1.80m au-dessus du sol naturel.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, il est possible de mettre en place une clôture brise-vue d'une hauteur de 2 mètres et d'une longueur de 5 mètres. Celle-ci sera composée d'un mur enduit blanc.

UB - ARTICLE 10 : USAGE ET QUALITE PAYSAGERE DES ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par des constructions ou les espaces dédiés aux stationnements. Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et de rechercher une valorisation des végétaux existants sur la parcelle ou à proximité.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs. Il sera planté un arbre de haute tige maximum par lot.

UB - ARTICLE 11 : TRAITEMENT PAYSAGER DES STATIONNEMENTS

Chaque lot devra comporter une aire de stationnement (2 places de 2,50 x 5,00 mètres) faisant 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 (pavages, dalles alvéolées, sol gravillonnée...). Un endroit dans l'habitation devra être dédié au stationnement d'au moins un vélo.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

L'accès au lot devra avoir une largeur minimum de 5,00 mètres sans être supérieur à 5,50 mètres. Chaque lot devra comporter une aire de stationnement (2 places de 2,50 x 5,00 mètres).

UB - ARTICLE 13 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS (INCLUT LE DEBIT DE FUITE IMPOSE)

UB 13.1. Eau potable

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable. Chaque lot possèdera une borne ou citerneau de comptage situé à l'intérieur de celui-ci.

UB 13.2. Electricité

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension. Chaque lot possèdera un coffret « électrique » en limite de propriété.

UB- 13-3. Eaux pluviales

Il est précisé que le réseau d'assainissement d'eaux pluviales n'est pas étudié pour desservir les caves et sous-sols éventuels.

Le débit de fuite ne devra pas dépasser 3l/s/ha.

Les eaux pluviales de chacune des habitations seront dirigées vers un dispositif de stockage puis un dispositif d'infiltration. Chaque lot sera équipé d'un massif d'infiltration de 6m³ réalisé par l'acquéreur, dont la surface ne pourra être inférieure à 25 m².

UB- 13-4. Eaux usées

Il est précisé que le réseau d'assainissement d'eaux usées n'est pas étudié pour desservir les caves et sous-sols éventuels.

UB- 13.5. Déchets

Les résidents, au jours de collecte, présenteront les containers individuels de tri sélectif sur le point de regroupement (33m²) prévu à l'entrée du lotissement.

UB - ARTICLE 14 -. CONDITIONS DE DESSERTES DES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

L'opération d'aménagement du présent lotissement prévoit les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du domaine public) qui sera réalisée en sous terrain.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

ANNEXE 1 : RAPPEL DU PLU

Hauteurs et gabarits des constructions

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 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 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 avant travaux sous l'emprise du bâtiment pour les constructions implantées en second rang ou plus.

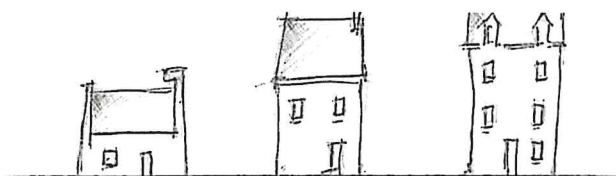
Toutefois, dans le cas des plans d'aménagement d'ensemble, d'autres points singuliers de nivellement peuvent servir de référence.

Cas particuliers :

- 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 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.

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.



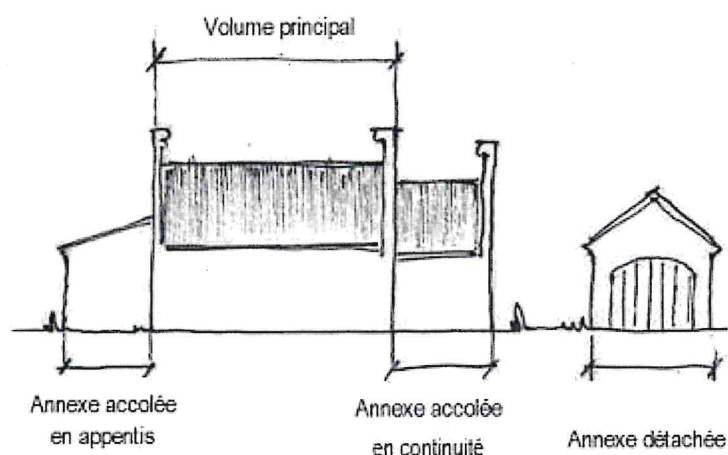
Cette règle s'applique dans les zonages Ua, Ub, Uk, Un.

5-1 Les constructions nouvelles de gabarit à 2 niveaux (R+combles) et à destination d'habitat

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*.

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*.



5.1.1 Les volumes principaux*

Ils seront traités avec simplicité, affirmés avec murs de façades parallèles et pignons* droits.

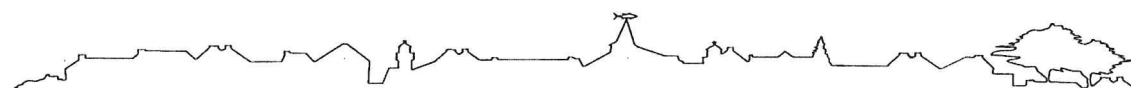
Chaque pignon* principal sera muni d'une chevronnière* saillante (enduite) d'au moins 25 cm de large. La longueur du volume principal* en l'absence de chevronnière intermédiaire ne pourra être inférieure à 4m ni supérieure à 12m.

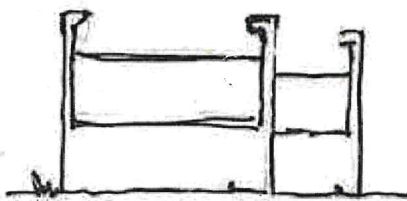
Un décrochage de faîtage* sera imposé au-delà d'un linéaire de façade de 12m.

La largeur des pignons n'excédera pas 7m. Au moins un pignon principal sera également muni d'une cheminée.

5.1.2 Les volumes secondaires*

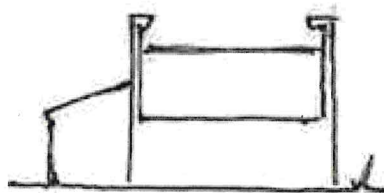
Des volumes secondaires* devront s'inscrire dans la continuité du volume principal* en marquant un décrochage de faîtage*.



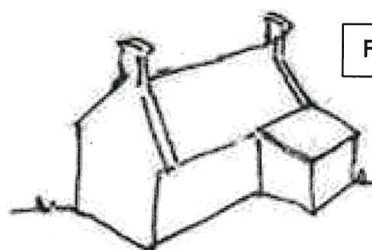


dans la continuité du principal

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*.



en appentis adossé au pignon



en appentis adossé à la façade

Façade arrière uniquement

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 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.

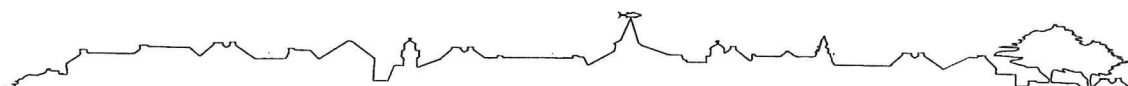
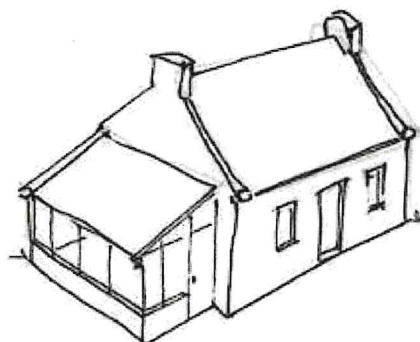
5.1.3 Les caractéristiques architecturales des constructions

L'aspect des façades

Les matériaux et traitements extérieurs des façades* et pignons* seront en enduit traditionnel. L'utilisation de la pierre locale est aussi possible.

Alternative : les façades des volumes secondaires sous forme d'appentis* et éléments de liaison* pourront présenter un bardage d'aspect bois ou zinc.

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.



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).

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 de la construction pourra être enduit de la même couleur qu'une façade*.

Les percements en façades

Les fermetures des baies des façades* visibles depuis 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.

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.

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°.

Alternative : pour les appentis*, le verre et le zinc seront permis.

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 installés dans le plan de couverture, de dimensions harmonisées.

La symétrie et l'alignement seront évités dans le positionnement des ouvertures de toitures par rapport aux baies en façades.

