



SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION

Séance du 03 février 2022

Délibération DB-034-2022

Objet : PLU d'Hillion : approbation de la modification simplifiée n°2

L'an 2021 le 03 février à 18 heures 15, les membres du Conseil d'Agglomération, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique, sous la présidence de Monsieur Ronan KERDRAON.

Le Secrétaire de séance est Monsieur Rachid DYDA.

MEMBRES PRESENTS

Ronan KERDRAON, Mickaël COSSON, Hervé GUIHARD, Christine METOIS-LE BRAS, Rémy MOULIN, Blandine CLAESSENS, Pascal PRIDO, Sylvie GUIGNARD, Vincent ALLENO, Thibaut GUIGNARD, Loïc RAOULT, Jean-Marc LABBE, Thierry SIMELIERE, Gérard LE GALL, Bertrand FAURE, Denis HAMAYON, Cigdem AKTAS, Arnaud BANIEL, Joël BATARD, David BELLEGUIC, Bruno BEUZIT, Patricia BRIAND-FALLER, Marie Jo BROLLY, Paul CHAUVIN, Morgane CREISMEAS, Brigitte DEMEURANT COSTARD, Rachid DYDA, Stéphane FAVRAIS, Pascale GALLERNE, Damien GASPAILLARD, Chloé GENIN, Annie GUENNOU, André GUYOT, Richard HAAS, Michelle HAICAULT, Guillaume HAMON, Jean-Paul HAMON, Claudine HATREL--GUILLOU, Martine HUBERT, Françoise HURSON, Christian JOLLY, Michel JOUAN, Stéphane L'HER, Eliane LALANDEC DAVOINE, Nadia LAPORTE, Aline LE BOEDEC, Didier LE BUHAN, Yannick LE CAM, Maxime LE CRONC, Michel LE DUAULT, Thibaut LE HINGRAT, Hugues LESAGE, Monique LUCAS, Laurence MAHE, Gérard MEROT, Olivier MEROT, Laure MITNIK, Nicolas NGUYEN, Nicole OGER, Michel PETRA, Philippe PIERRE, Christian RANNO, Alain RAULT, Catherine RIVIERE, Marcel SERANDOUR, Annie SIMON, Stéphanie STENTZEL-LE CARDINAL, Thierry STIEFVATER

MEMBRES EXCUSES (élus ayant donné une procuration)

Stéphane BRIEND à Bertrand FAURE, Joël LE BORGNE à Jean-Marc LABBE, Isabelle LE GALL à Alain RAULT, Catherine MARCHESIN à Brigitte DEMEURANT COSTARD, Aurélie MOY à Laure MITNIK, Stéphane OLLIVIER à Pascal PRIDO, Christine ORAIN-GROVALET à Maxime LE CRONC, Pascal PEDRONO à Christine METOIS-LE BRAS, Maryse PINEL à Thibaut GUIGNARD, Corentin POILBOUT à Thierry SIMELIERE, Richard ROUXEL à Stéphanie STENTZEL-LE CARDINAL,

MEMBRES ABSENTS

Laurent HONORE

Nombre de conseillers en exercice : 80

Nombre de présents : 68

Nombre de votants : 80



SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION

Séance du 03 février 2022

Délibération DB-034-2022

Rapporteur : Monsieur Thibaut GUIGNARD

Objet : PLU d'Hillion : approbation de la modification simplifiée n°2

EXPOSE DES MOTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Hillion a été approuvé le 22/09/2014 et a fait l'objet d'une d'une modification le 31/05/2018, d'une modification simplifiée approuvée le 25/04/2019, de plusieurs mises à jour approuvées les 20/03/2018, le 09/07/2019 et le 10/10/2019, puis a été mis en compatibilité le 29/03/2018.

La procédure de modification simplifiée n°2 a été engagée par arrêté du Président n° AG-069-2021 en date du 27 septembre 2021.

En matière d'approbation ou d'évolution des PLU, la procédure, qui relève de la compétence de Saint-Brieuc Armor Agglomération, ne peut être achevée qu'avec l'avis préalable du conseil municipal de la commune concernée, prévu par l'article L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Ces conditions étant remplies, par délibération du conseil municipal d'Hillion du 24 janvier 2022, il est proposé de finaliser la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU d'Hillion.

Objets de la modification

Le PLU de la commune d'Hillion doit faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°2 pour procéder à des adaptations mineures du règlement graphique et littéral ainsi que du tableau des emplacements réservés :

- Adaptations mineures du règlement : autorisation d'extension des constructions à usage d'habitation dans la zone UY, dans la limite de 20% par rapport à la surface existante ;
- Modification des emplacements réservés : suppression de l'emplacement réservé n° 8, qui réservait la parcelle BA n°222 à la construction de logements, service et/ou équipements publics au bénéfice de la commune qui ne poursuivra pas de projets sur cette parcelle ;
- Création d'un périmètre de protection des locaux à usage commercial dans le Bourg d'Hillion ;
- Changement de zonage des parcelles BA n° 24 et n°25 de la zone UE à UC, afin de pouvoir diversifier les futurs projets de constructions ;
- Changement de zonage de la zone 1AU à UC des lotissements créés depuis l'approbation du PLU.

Evolution des pièces du PLU

Le dossier comprend donc un additif au rapport de présentation et un règlement écrit et graphique modifiés.

La procédure

Ces adaptations envisagées n'impactent que le règlement écrit. Elles n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20% ni de réduire les possibilités de constructions dans les zones concernées ou bien de réduire une zone urbaine ou à urbaniser. Par conséquent, conformément aux articles L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, cette évolution du PLU se fait par voie de modification simplifiée.

Observations des Personnes Publiques Associées

Le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) par courrier en date du 15 octobre 2021.

- La Chambre de Commerce et d'Industrie, le Conseil Départemental, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, ont adressé un courrier de réponse, indiquant qu'ils prenaient acte de la procédure et que le dossier n'appelait pas de remarque de leur part.

- La Région Bretagne a répondu en indiquant ne pas avoir de remarque particulière sur le dossier mais a rappelé à la collectivité l'importance de s'engager dans la démarche Breizh Cop.

- La direction Habitat et Cadre de vie de Saint-Brieuc Armor Agglomération rappelle que la commune doit prévoir l'aménagement d'un site dédié à l'accueil de gens du voyage (terrain familial ou habitat adapté) conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (2019-2024).

- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer a formulé plusieurs observations :

- Apporter les justificatifs nécessaires pour témoigner de l'engagement des secondes tranches pour les deux lotissements en cours sur la commune.
- Dans l'objectif de respecter le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV), la commune devra justifier le type et le nombre de logements qui sont envisagés sur la zone concernée par le changement de zonage de UE à UC.
- Prévoir une orientation d'aménagement sur la zone où l'emplacement réservé n°8 est supprimé, afin de garantir une organisation spatiale garante d'une densité minimale conformément aux politiques actuelles de moindre consommation d'espaces agricoles et naturels, tout en favorisant les déplacements doux.

Les autres personnes publiques associées n'ont pas formulé de remarques dans le cadre de cette procédure.

Mise à disposition du dossier au public

Conformément aux obligations du code de l'urbanisme, l'ensemble des éléments du projet de modification simplifiée a été mis à disposition du public, accompagné des avis émis par les personnes publiques associées, ainsi qu'un registre d'observations durant un mois du 6 décembre 2021 au 7 janvier 2022 en mairie d'Hillion, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le dossier était également consultable sur le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération ainsi que sur celui de la ville d'Hillion.

Des remarques et observations pouvaient être formulées dans le registre disponible en mairie, par courrier ou par email.

Aucune observation n'a été émise lors de la mise à disposition du dossier au public.

Changements apportés au dossier dans le cadre de la procédure.

Aucun changement de sera effectué suite aux différentes remarques des personnes publiques associées.

Un porteur de projet s'est présenté pour la création d'une résidence intergénérationnelle sur l'actuelle zone réservée aux gens du voyage. Environ dix nouveaux logements sont prévus sur cette parcelle.

Une partie de la zone libérée, par la suppression de l'emplacement réservé n°8, est concernée par la création d'un programme immobilier privé, qui sera confirmé par un courrier d'intentions du porteur de projet.

Les premières tranches des lotissements (les Plages et le Champ du Pommier) sont presque terminées et déjà habitées. Les deuxièmes tranches ont été viabilisées suite à la commercialisation des lots en décembre 2020, et de nombreux permis de construire ont été validés. Il est donc pertinent que ces zones évoluent en quartiers résidentiels.

Puisque aucune observation n'a été émise lors de la mise à disposition du dossier au public, le dossier n'est pas modifié suite à cette étape de la procédure.

AVIS DE LA COMMUNE D'HILLION

Par délibération de son Conseil Municipal du 24 janvier 2022, la commune d'Hillion a émis, au titre de l'article L. 5211-57 du CGCT, un avis favorable à l'approbation du dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

DECISION DE SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

Au vu des pièces du dossier et notamment des avis des PPA et du bilan de la mise à disposition au public, il est proposé d'approuver, par la présente délibération, la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Hillion telle que contenue dans le dossier annexé à la présente délibération.

DELIBERATION

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-45 et suivants relatifs à la procédure de modification simplifiée des plans locaux d'urbanisme ;

Vu la délibération DB-125-2017 du 30 mars 2017 du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération approuvant la Charte de gouvernance sur l'exercice de la compétence du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération DB-153-2017 du 27 avril 2017 relative à l'exercice de la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) par Saint-Brieuc Armor Agglomération ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Hillion approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération de Saint Brieuc Armor Agglomération en date du 22/09/2014 et mis à jour le 20/03/2018, le 09/07/2019 et le 10/10/2019, mis en compatibilité le 29/03/2018, modifié le 31/05/2018 et modifié en simplifié le 25/04/2019 ;

Vu l'arrêté n°AG-069-2021 du Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 27 septembre 2021 engageant la procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Hillion ;

Vu la notification du projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme aux personnes publiques associés en date du 15 octobre 2021 ;

Vu la délibération DB-239-2021 du conseil d'agglomération du 25 novembre 2021 définissant les modalités de mise à disposition au public de la modification simplifiée n°2 ;

Vu la mise à disposition du dossier au public qui s'est déroulée du 6 décembre 2021 au 7 janvier 2022 ;

Vu l'avis favorable du conseil municipal d'Hillion en date du 24 janvier 2022 ;

Vu l'avis de la commission Habitat Logement - Urbanisme Aménagement du territoire - Politique de la ville - CISPD - Gens du voyage de Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 11 janvier 2022 ;

Vu les pièces du dossier en annexe ;

Le Bureau statutaire saisi en date du 20 janvier 2022

APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL D'AGGLOMERATION

APPROUVE le dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Hillion, tel qu'annexé à la présente délibération.

AUTORISE le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération à procéder aux formalités nécessaires en vue de l'entrée en vigueur de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme d'Hillion.

DIT que la présente délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs de Saint-Brieuc Armor Agglomération et affichée au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération ainsi qu'en Mairie d'Hillion durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département des Côtes d'Armor.

Présents : 68	Pouvoirs : 12	Total : 80	Exprimés : 79
Voix Pour : 79	Voix Contre : 0	Abstention : 0	Ne prend pas part au vote : 0

Saint Brieuc, le 03 février 2022

Président

Ronan KERDRAON



Envoyé en préfecture le 08/02/2022
- 8 FEV. 2022
Reçu en préfecture le 08/02/2022
Affiché le
ID : 022-200069409-20220203-DB_034_2022-DE

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES PAR ZONE PLU

Envoyé en préfecture le 08/02/2022
Reçu en préfecture le 08/02/2022
Affiché le **- 8 FEV. 2022**
ID : 022-200069409-20220203-DB_034_2022-DE

CHAPITRE 1. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

08 FEV. 2022

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur UA :

Zone urbaine correspondant aux centres historiques et traditionnels d'Hillion et Saint-René. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées, généralement en ordre continu et à l'alignement des rues et des places. L'ensemble du secteur UA est équipé.

Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation sur les zones de renouvellement urbain.

Rappels des conditions générales

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les constructions nouvelles,
 - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
 - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
 - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/2013 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Article UA 1 : occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- ✓ Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- ✓ Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
- ✓ Les nouvelles constructions à usage d'artisanat nuisant et incompatible avec l'habitat.
- ✓ La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
- ✓ L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière, en dehors des jardins partagés.
- ✓ L'implantation de parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs : mobilhomes, tipis, yourtes, cabanes groupées ou isolées, cabane sur pilotis, caravanes, etc...
- ✓ Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- ✓ Le stationnement des caravanes, hors abri aménagé, quelle que soit la durée.
- ✓ Le stationnement des bateaux, de caravanes et des véhicules publicitaires sur le domaine public.
- ✓ Les installations classées soumises à autorisation, et notamment celles pour la protection de l'environnement.
- ✓ Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés.
- ✓ Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- ✓ Les dépôts en plein air.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à des travaux de construction ou à un équipement public.
- ✓ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

Article UA 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- ✓ Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables.
- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- ✓ La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
- ✓ L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et des dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- ✓ Le stationnement de caravanes, fourgons ou tout autre véhicule quel qu'en soit l'usage, sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.
- ✓ En dehors du projet de construction initial, deux annexes (un garage ou atelier et un abri de jardin) détachées de la construction principale à condition qu'elle soit en harmonie avec celle-ci :
 - Si cette annexe correspond à un garage ou un atelier, elle ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol. Sa hauteur maximale est limitée à 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.
 - Si cette annexe correspond à un abri de jardin, elle ne doit pas excéder 20 m² et sa hauteur maximale sera de 2.50 m au point le plus haut.
- ✓ Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
- ✓ **Les transformations en logement des locaux, situés en rez-de-chaussée, à usage de commerces et de services sont interdites. Cette interdiction sera néanmoins levée après une vacance avérée du local d'une durée minimale de cinq années consécutives.**

Envoyé en préfecture le 08/02/2022
Reçu en préfecture le 08/02/2022 **08 FEV. 2022**
Affiché le
ID : 022-200069409-20220203-DB_034_2022-DE

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Desserte par les voies

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés au vu de leurs positions, de leur configuration de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

Aucun accès direct sur la RN 12 n'est autorisé.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Envoyé en préfecture le 08/02/2022

Reçu en préfecture le 08/02/2022

Affiché le

- 8 FEV. 2022

ID : 022-200069409-20220203-DB_034_2022-DE

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).

08 FEV. 2022

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ A l'intérieur des lotissements et groupes de constructions à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les côtes de raccordement au futur réseau seront connues). Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle ou l'ilôt au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé, noue, ...) avant d'être rejetées dans le réseau collectif
- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement, en tranchée unique, des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Envoyé en préfecture le 08/02/2022
Reçu en préfecture le 08/02/2022
Affiché le
ID : 022-200069409-20220203-DB_034_2022-DE

08 FEV. 2022

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UA 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

2. Autres bâtiments

Tout ou partie des constructions principales pourront être édifiées à l'alignement des voies et places publiques ou privées.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dispositions spécifiques aux routes nationales et départementales

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage, expositions, éléments publicitaires, installations techniques, dépôt de matériaux,...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 100 mètres pour la RN 12
- 100 mètres pour la RD N° 786
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions pour les RD N° 712, 765, et la 786 au niveau de la zone des grands champs
- 15 mètres pour les RD 34, 46, 80 et 786 B.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles

- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel. dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci

Dans le cas des routes départementales, dont les marges de recul sont de 100 m ou de 75 m, et conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celle-ci soient inférieures à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitations et 40 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 100 mètres.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 mètres.

Ces dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure de révision simplifiée.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

08 FEV. 2022

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires
Il n'est pas fixé de règles particulières.

2. Autres bâtiments

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre.

L'implantation des constructions sur seulement une seule limite séparative pourra être imposée dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place, dans ce cadre :

- lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 25 mètres ;
- lorsque les immeubles contigus sont implantés de façon différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës dont les façades comportent des baies éclairant des pièces habitables doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

Dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partiel sur une faible longueur ne comportant pas de baies éclairant des pièces habitables, cette distance pourra être réduite de moitié sans être inférieure à 4 m.

Envoyé en préfecture le 08/02/2022

Reçu en préfecture le 08/02/2022

Affiché le

- 8 FEV. 2022

ID : 022-200069409-20220203-DB_034_2022-DE

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder :

- 20 m² pour l'ensemble des abris de jardin,
- 40 m² pour l'ensemble des autres annexes (garages et ateliers).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

2. Autres bâtiments

Pour l'ensemble des constructions : la hauteur maximale est fixée à 9m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12m au point le plus haut. Tous types de toitures sont autorisés. La hauteur et le type de toiture devra toutefois s'harmoniser avec le bâti environnant.

3. Annexes

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur des annexes :

Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, sa hauteur maximale est limitée à 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.

Si l'annexe correspond à un abri de jardin, sa hauteur maximale sera de 2,50 m au point le plus haut.

4. Sous-sols

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

Dans les secteurs indicés « in », les caves et sous-sols sont interdits.

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet savoyard, ...) est proscrite.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

L'aspect architectural des bâtiments anciens devra être respecté.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

2. Constructions futures, rénovations extensions et annexes

Matériaux

Dans l'ensemble des secteurs

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit). Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité. Les couleurs et aspects des matériaux des annexes s'approcheront de ceux de la construction principale.

Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

08 FEV. 2022

Volumétries et toitures

Dans l'ensemble des secteurs

Les châssis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

D'une manière générale, la volumétrie des futures constructions s'inspirera des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.

Les toitures terrasses et à faible pente sont autorisées, il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Dans le cas de constructions mitoyennes, les volumes de toiture s'harmoniseront avec les volumes de toiture mitoyens, tout particulièrement dans le cas de toiture à deux pentes.

Pour des raisons architecturales, l'emploi de matériaux de type zinc ou similaire est admis.

3. Clôtures et haies séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés.

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

En clôture sur rue, emprises publiques ou espaces de circulation, et dans une marge de recul de 3 m

La hauteur des clôtures est limitée à 0,70m pour la partie maçonnée et 1,50m au total. Les haies végétales n'excéderont pas 1,50 m de hauteur.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types ou combinaisons suivants :

- haies végétales d'essences locales, à une hauteur maximale de 1,50 m, pouvant être doublée d'un grillage vert plastifié de 1,50 m maximum de hauteur sur poteaux métalliques de couleur verte. La clôture grillagée, si elle est posée, sera implantée au milieu de la haie.
- dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'une haie d'essences locales ne devant pas déborder sur rue.
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 0,70 m, doublé d'une haie végétale d'essences locales, le tout n'excédant pas 1.50 m.
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 0,70 m, associé à un dispositif ajouré ou non, le tout n'excédant pas 1.50 m.

Tout autre mode de clôture sur rue est interdit, en particulier, l'utilisation des plaques de béton en préfabriqué, de panneaux en bois ou de rideaux occultants plastique ou végétal (type brande, bambous...etc)

En limite séparative et au-delà de la marge de recul de 3 m

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel est limitée à :

- 1,50m pour la partie maçonnée,
- 1,80m pour les haies,
- 1,80m pour les clôtures en bois (type palissade).

Les clôtures doivent répondre à l'un des types ou combinaisons suivants :

- haies variées d'essences locales,
- dispositif ajouré (grillage ou autres) sur poteaux accompagné ou non d'une haie variée d'essences locales,
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 1,50 m doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales,
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 1,50 m, associé ou non à un dispositif ajouré, le tout n'excédant pas 1,80m de haut,
- plaques de bois (claustras) ou matériaux structurés n'excédant pas 1,80m de haut.

Les dispositions concernant les hauteurs de clôtures ne s'appliquent pas dans le cas des haies séparatives composées d'essences locales et situées en limite d'un fond à usage agricole.

Les murets de soutènement

Ils seront autorisés là où auront été réalisés dans le cadre de l'aménagement lotissement des solins en rive de lot. La hauteur de ces murets n'excèdera pas 1 mètre. Ils seront réalisés en moellons apparents ou en maçonnerie enduite.

Article UA 12 : Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules et les aires de manoeuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au minimum :

- pour les constructions individuelles à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement ;
- pour les logements en collectif : une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher globale.
- pour les logements à caractère social : une place de stationnement par logement.
- pour les commerces, les bureaux : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher affectée à ces usages.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les discothèques, salles de spectacle, salles de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à cet usage.
- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe.
- pour les établissements médicaux et paramédicaux : une place pour 25 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 332-7-1 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement (incluant les places parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux pluviales et espaces verts afférents) doivent être perméables pour un tiers de leur surface.

Stationnement sécurisés des deux roues

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.-111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs collectifs à usage principal d'habitation et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Les vélos sont les cycles et les cycles à pédalage assisté définis par l'article R.311-1 du code de la route.

Cet espace réservé au stationnement des vélos doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

La capacité de stationnement doit être en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements :

- L'espace de stationnement doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-dechaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements, avec une superficie minimale 3 m²

Installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) :

- L'équipement réalisé doit être relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble, se situant dans un local technique électrique.
- Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
- Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne et haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Envoyé en préfecture le 08/02/2022

Reçu en préfecture le 08/02/2022

Affiché le - 8 FEV. 2022

ID : 022-200069409-20220203-DB_034_2022-DE

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Envoyé en préfecture le 08/02/2022
Reçu en préfecture le 08/02/2022
Affiché le
ID : 022-200069409-20220203-DB_034_2022-DE

8 FEV. 2022

ARTICLE UA 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

Envoyé en préfecture le 08/02/2022

Reçu en préfecture le 08/02/2022

Affiché le

- 8 FEV. 2022

ID : 022-200069409-20220203-DB_034_2022-DE

CHAPITRE 5. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones urbaines sont dites «zones U». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur UY

Zone urbaine où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Rappels des conditions générales

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - constructions nouvelles,
 - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
 - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
 - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/13 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Article UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- ✓ Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation.
- ✓ La création d'installations agricoles.
- ✓ La création de terrains de camping et de caravaning.
- ✓ Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes et habitats légers de loisirs.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ✓ Les activités à caractère industriel polluant.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

Article UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises :

- ✓ Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, les constructions à usage de bureaux, les entrepôts.
- ✓ Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- ✓ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- ✓ Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Sont admises sous conditions :

- ✓ Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- ✓ L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

Envoyé en préfecture le 08/02/2022

Reçu en préfecture le 08/02/2022

Affiché le

- 8 FEV. 2022

ID : 022-200069409-20220203-DB_034_2022-DE

- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- ✓ Les ouvrages d'intérêt général.
- ✓ Les constructions d'extensions ou annexes pour les constructions à usage d'habitation pour les tiers ne possédant pas le statut d'artisan.
L'emprise au sol cumulée des extensions et annexes ne doit pas créer plus de 20% d'emprise au sol complémentaire par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants sur la parcelle.
 - Si l'annexe correspond à un garage ou atelier, sa hauteur est limitée à 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.
 - Si l'annexe correspond à un abri de jardin, sa hauteur maximale sera de 2.50 m au point le plus haut.

8 FEV. 2022

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UY 3 - Desserte par les voies

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable,...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés au vu de leurs positions, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

Aucun accès direct sur la RN 12 n'est autorisé.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).

Article UY 4 - Desserte par les réseaux

La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.

- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.
- ✓ A l'intérieur des lotissements et groupes de constructions à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les côtes de raccordement au futur réseau seront connues). Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle ou l'ilôt au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé, noue, ...) avant d'être rejetées dans le réseau collectif
- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement en tranchée unique des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article UY 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées, en toute ou partie avec un retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies. Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Dispositions spécifiques aux routes nationales et départementales

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage, expositions, éléments publicitaires, installations techniques, dépôt de matériaux,...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de:

- 100 mètres pour la RN 12
- 100 mètres pour la RD N° 786

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions pour les RD N° 712, 765, et la 786 au niveau de la zone des grands champs
- 15 mètres pour les RD 34, 46, 80

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel. dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci

Dans le cas des routes départementales, dont les marges de recul sont de 100 m ou de 75 m, et conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celle-ci soient inférieures à:

- 50 m pour les constructions à usage d'habitations et 40 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 100 mètres.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 mètres.

Ces dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure de révision simplifiée.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les annexes peuvent toutefois être autorisées dans la marge de recul : dans ce cas, elles seront édifiées à l'alignement et sur une des limites latérales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur l'ensemble des secteurs, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UY 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article UY 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Bâtiments

La hauteur des bâtiments est fixée à 12 m au point le plus haut, cette hauteur sera réduite à 8 m en bordure de parcelles où existent déjà des bâtiments à usage d'habitation.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 6 m à l'égout de toiture et 9 m au point le plus haut.

La hauteur et le type de toiture devra toutefois s'harmoniser avec le bâti environnant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes....

2. Sous-sols

Les constructions sur cave ou sous-sol interdites.

Article UY 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets résultant d'une recherche architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières concernant les volumétries des constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Volumétrie

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Quelque soit le projet architectural (restauration, nouvelle construction d'expression traditionnelle ou moderne), une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Matériaux

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit).

Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par un mouvement de terrain ou des plantations en harmonie avec l'opération et devront faire l'objet d'une autorisation, de même que les affouillements ou exhaussements du sol, non destinés à recevoir une construction.

Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble. Les constructions, annexes (silo, citerne ...), postes transformateur, enseignes et clôtures devront participer d'un même ensemble architectural.

Les édicules en toiture devront être intégrés harmonieusement à la composition architecturale de la construction.

2. Clôtures et haies séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

Clôtures sur voie

Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

Clôtures en limites séparatives

Elles pourront être constituées :

- De haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur ;
- D'un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.

- Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre. Elles seront de hauteur ne devant pas excéder 2m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- Les plaques de béton préfabriquées, y compris claire-voie,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée ...)

Les dispositions concernant les hauteurs de clôtures ne s'appliquent pas dans le cas des haies séparatives composées d'essences locales et situées en limite d'un fond à usage agricole.

Nota : néanmoins et exceptionnellement, des clôtures opaques ou non et de hauteur plus importante, pourront être édifiées pour des motifs de sécurité, notamment pour protéger les aires de stockage ou bien des éléments techniques. Dans cette hypothèse, elles doivent s'intégrer harmonieusement à l'aménagement de la zone.

Article UY 12 - Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules et les aires de manoeuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au minimum :

- pour les commerces, les bureaux : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher affectée à ces usages.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les discothèques, salles de spectacle, salles de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement (incluant les places parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux pluviales et espaces verts afférents) doivent être perméables pour un tiers de leur surface.

Stationnement sécurisés des deux roues

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.-111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs liés à l'activité et à usage principal de bureaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Les vélos sont les cycles et les cycles à pédalage assisté définis par l'article R.311-1 du code de la route.

Cet espace réservé au stationnement des vélos doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

L'espace de stationnement possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements, avec une superficie minimale 3 m².

L'espace de stationnement doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-dechaussée du bâtiment et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments

Les bâtiments neufs sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) :

- L'équipement réalisé doit être relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur, se situant dans un local technique électrique.
- Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
- Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Article UY 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent prévoir un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les opérations d'aménagement, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements représentant un minimum de 10% d'espaces verts de la surface totale de l'opération, dont la moitié sera d'un seul tenant.

Envoyé en préfecture le 08/02/2022

Reçu en préfecture le 08/02/2022

Affiché le

- 8 FEV. 2022

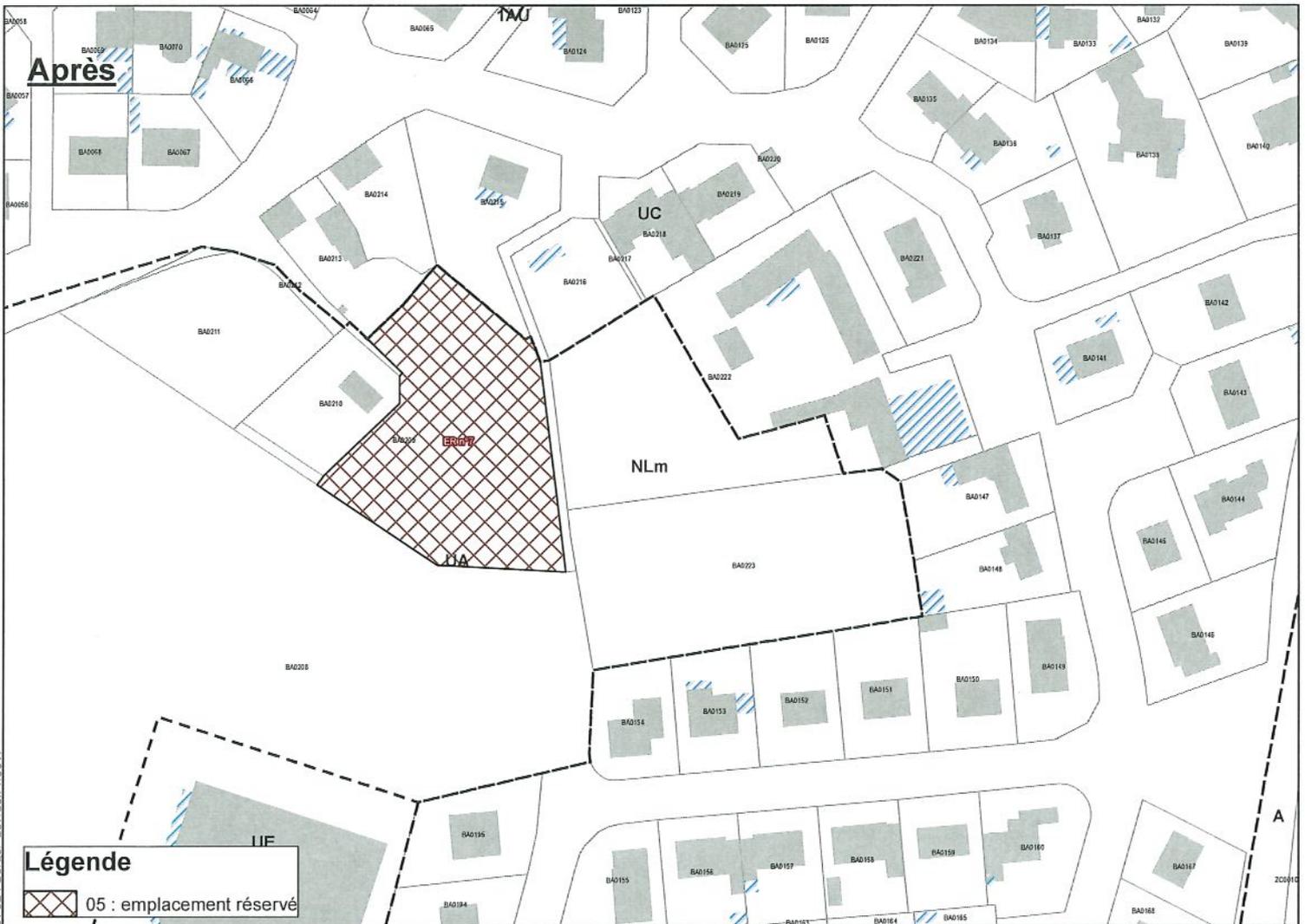
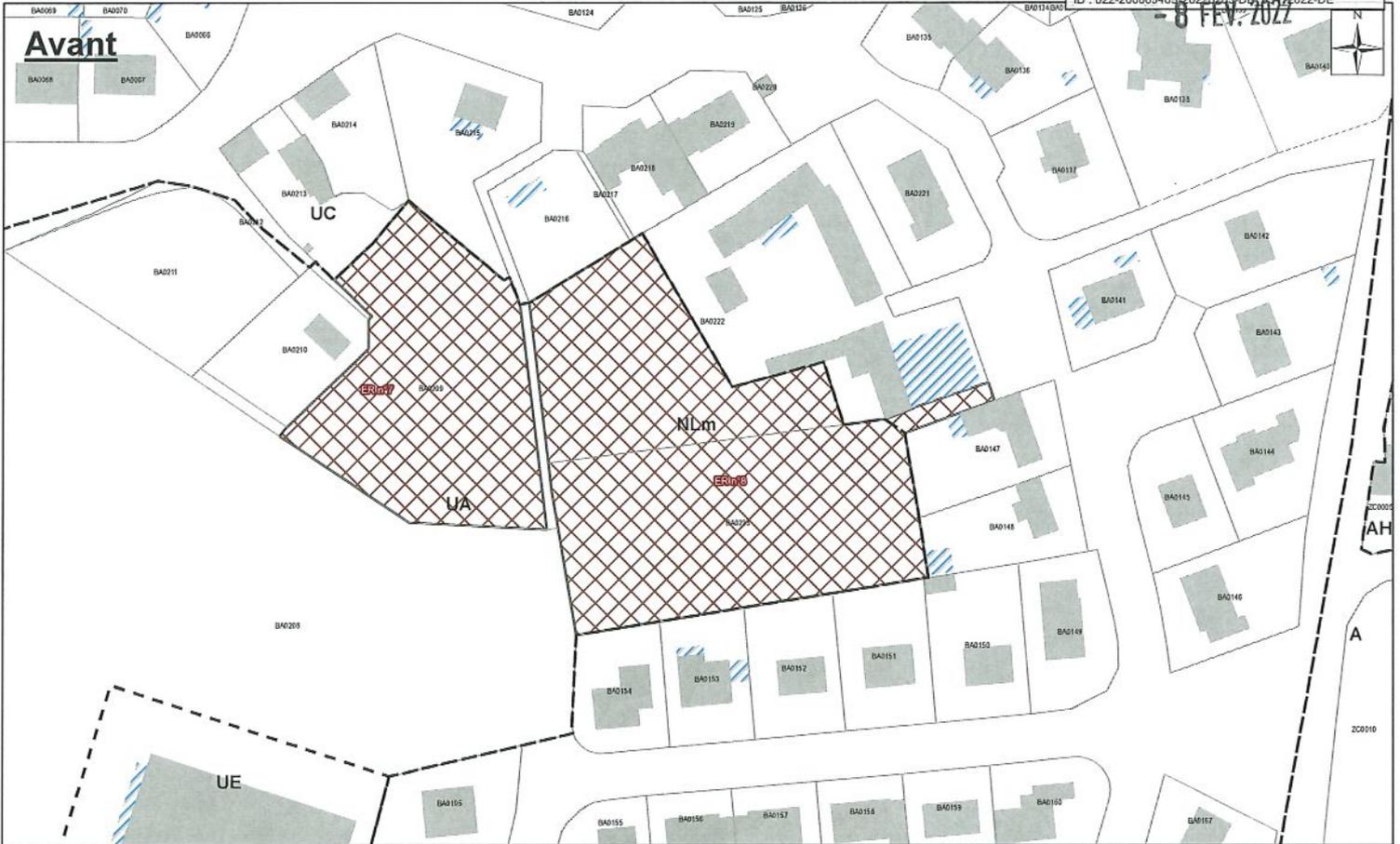
ID : 022-200069409-20220203-DB_034_2022-DE

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

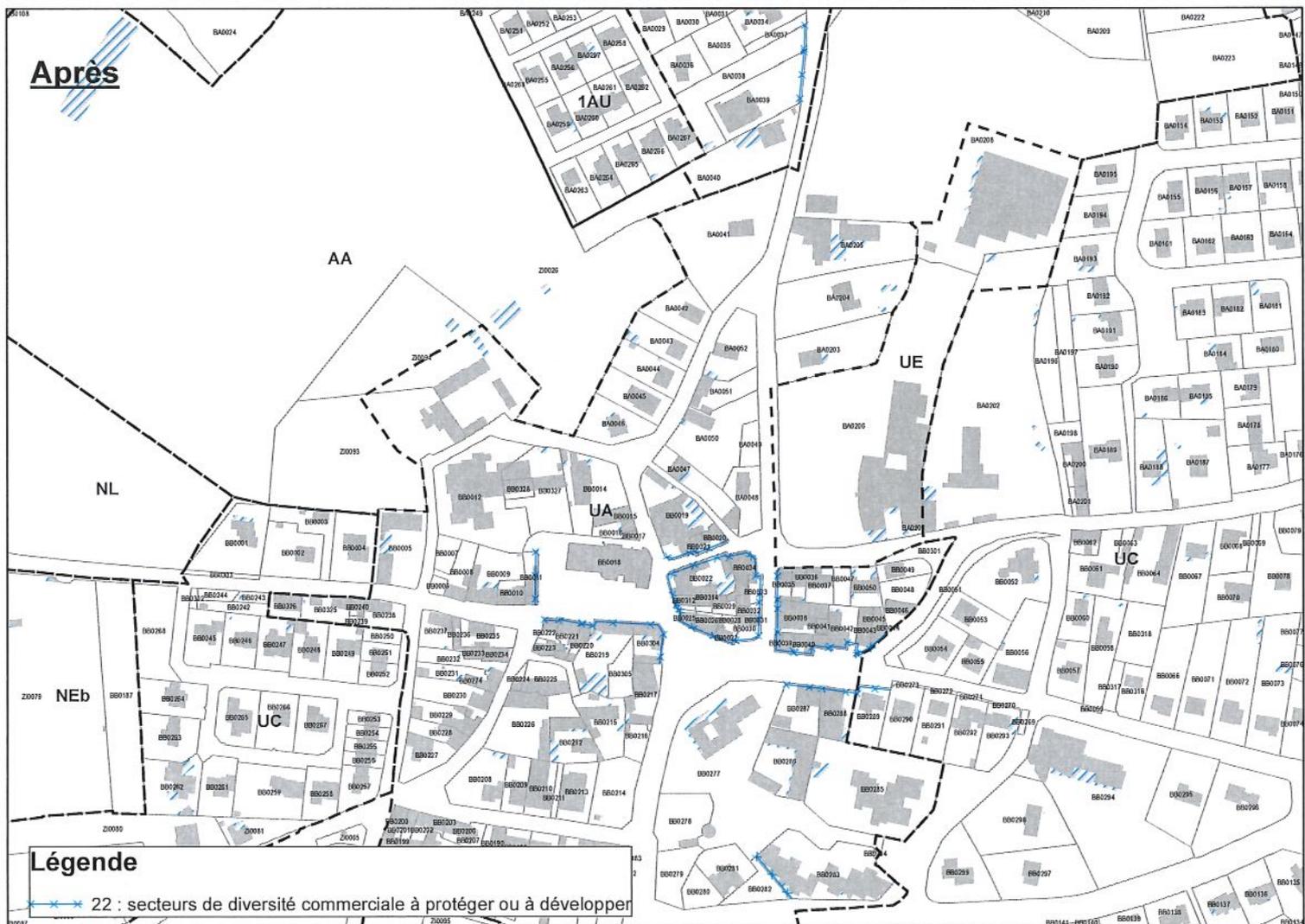
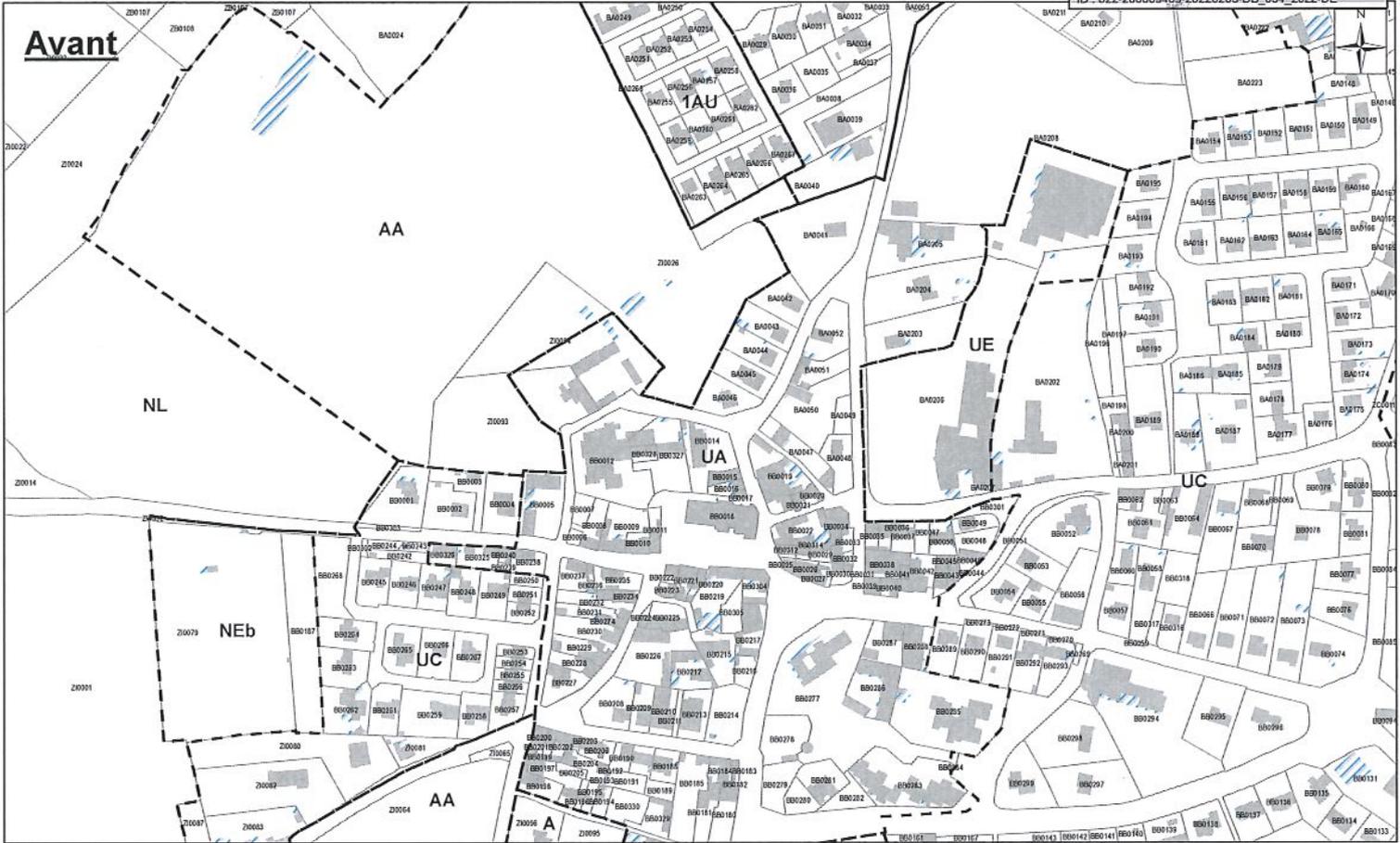
Article UY 14 – Possibilité maximales d'occupation du sol

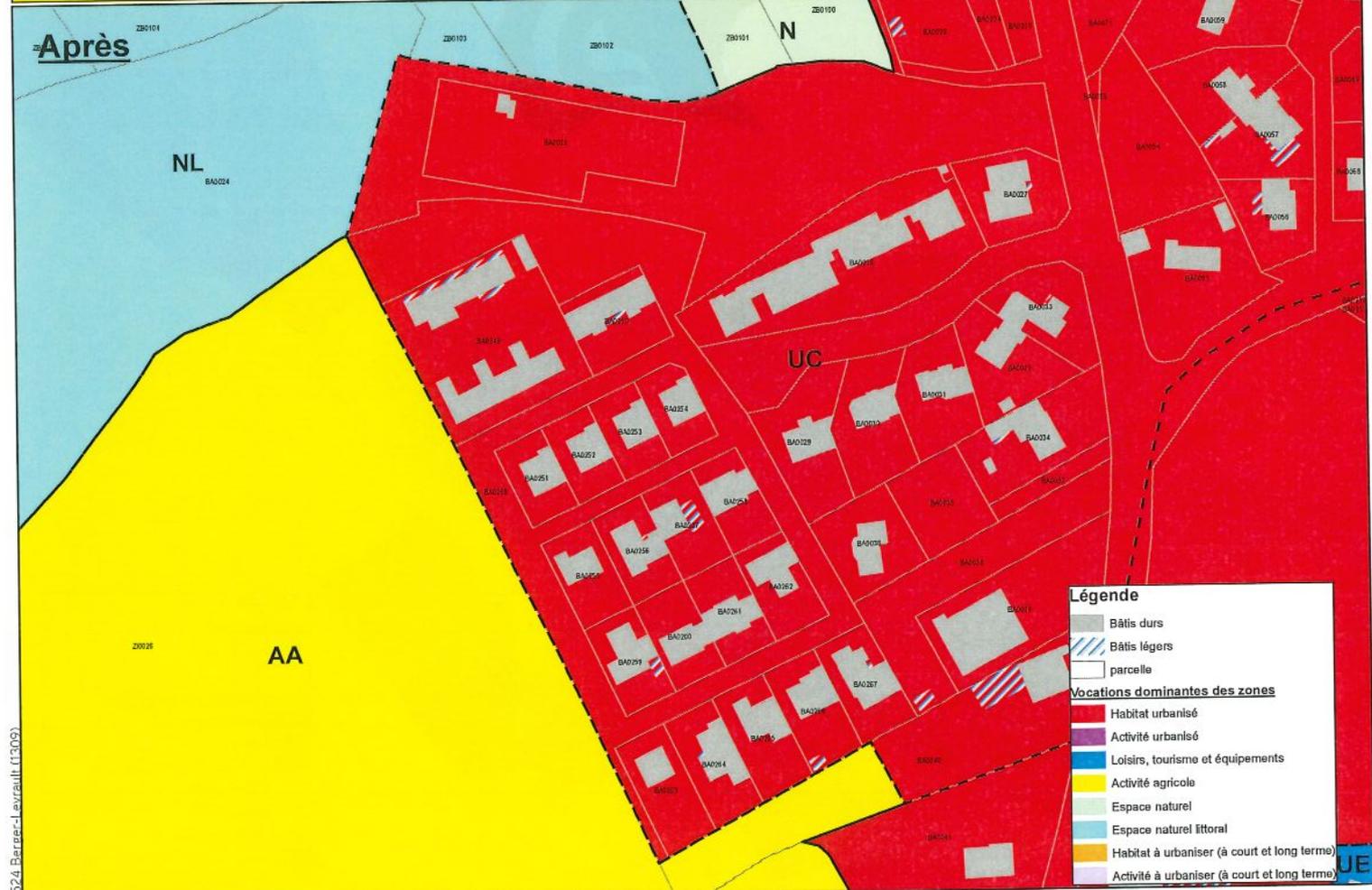
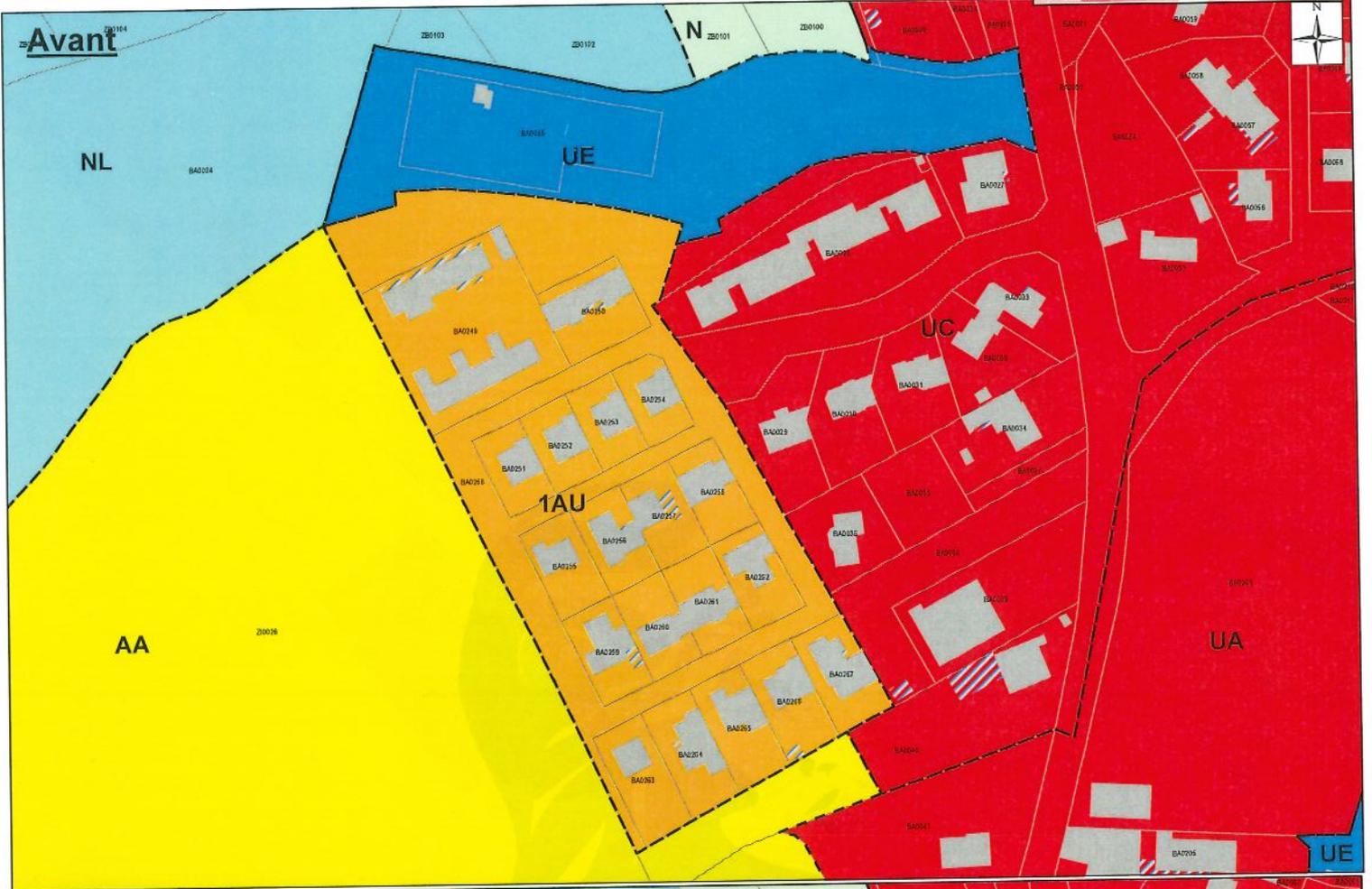
Sans objet.

- 8 FEV. 2022



Légende
 05 : emplacement réservé



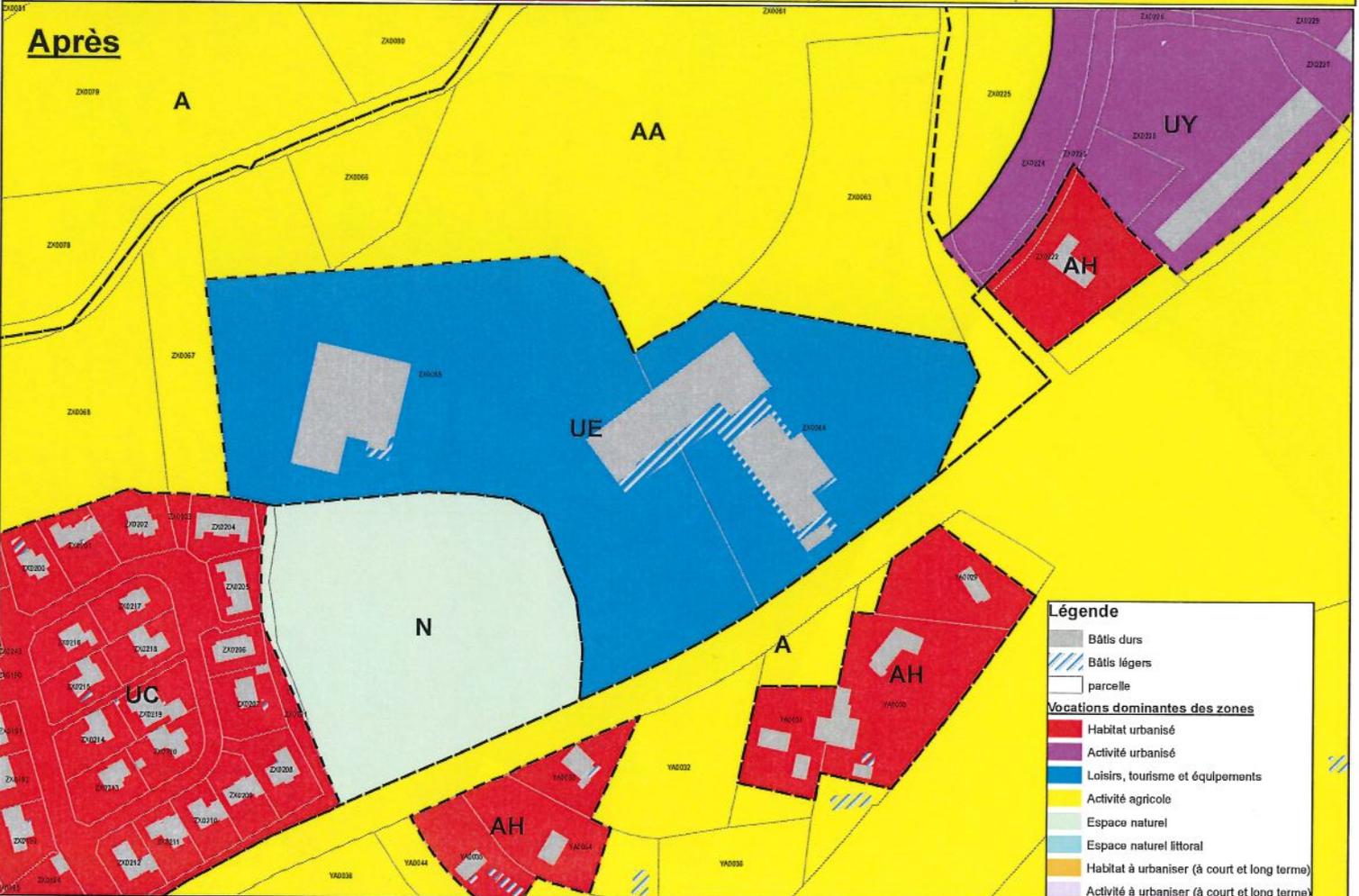
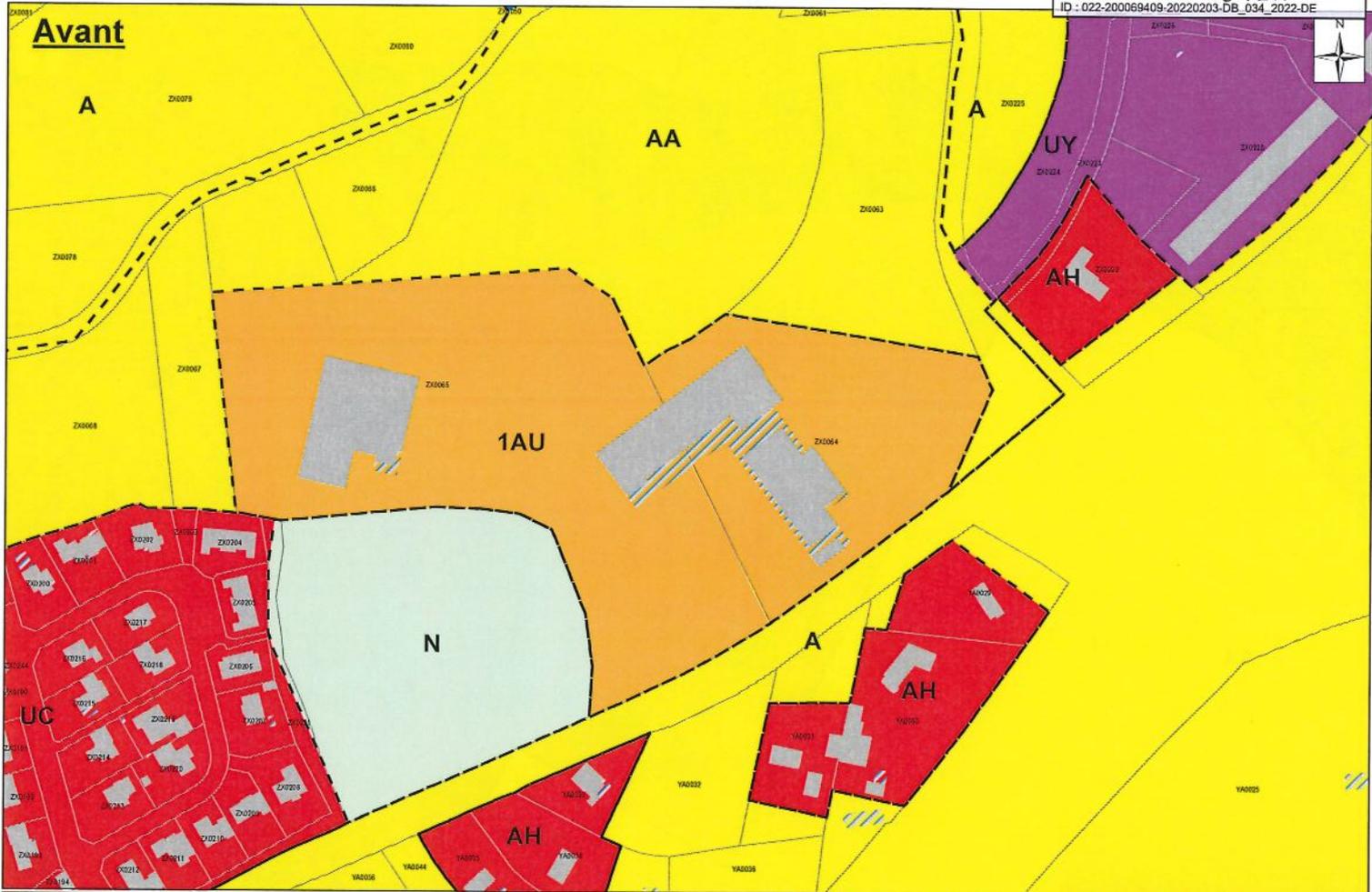


Légende

-  Bâti durs
-  Bâti légers
-  parcelle

Vocations dominantes des zones

-  Habitat urbanisé
-  Activité urbanisée
-  Loisirs, tourisme et équipements
-  Activité agricole
-  Espace naturel
-  Espace naturel littoral
-  Habitat à urbaniser (à court et long terme)
-  Activité à urbaniser (à court et long terme)

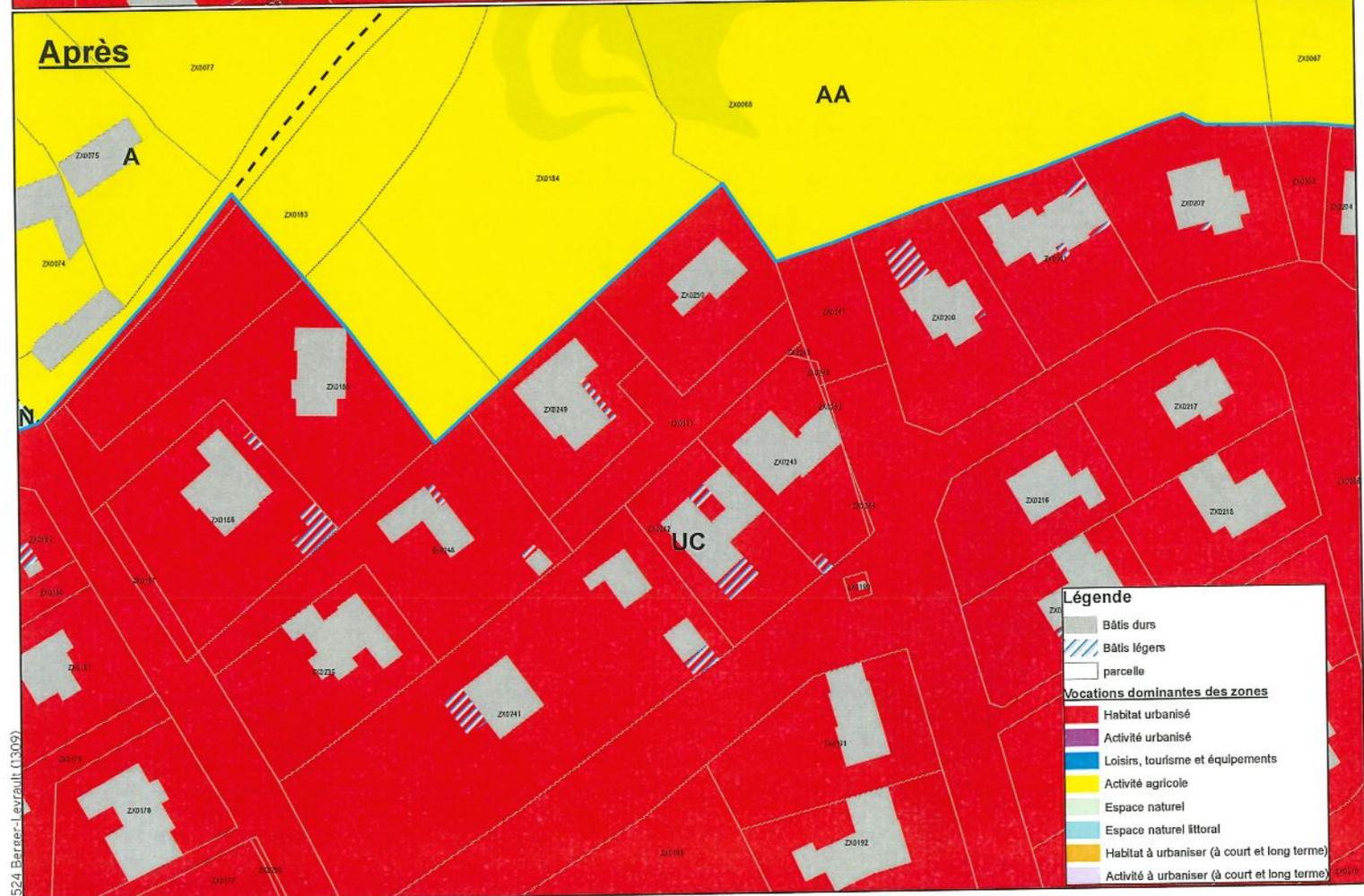
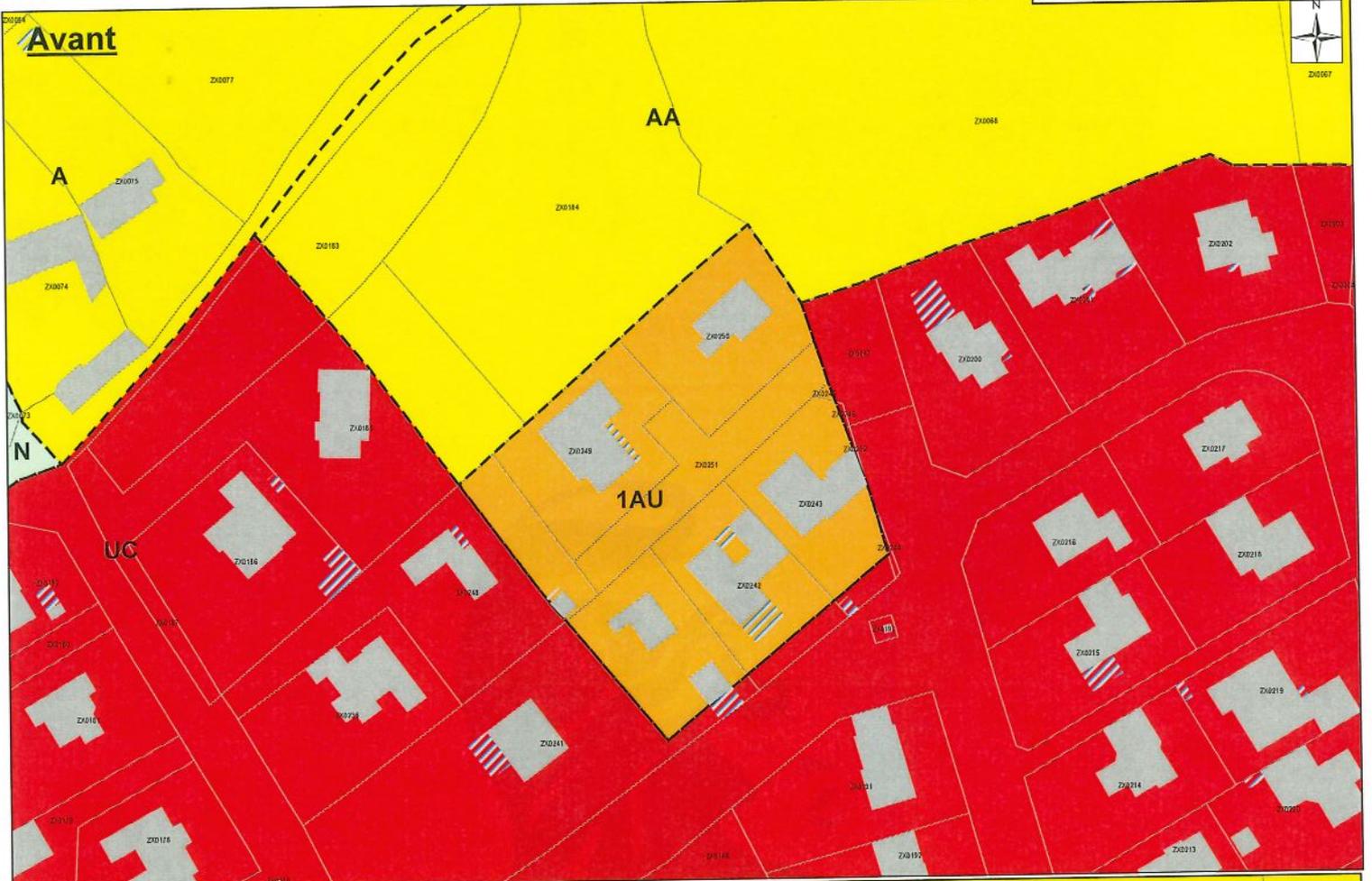


Légende

- Bâti dur
- Bâti léger
- parcelle

Vocations dominantes des zones

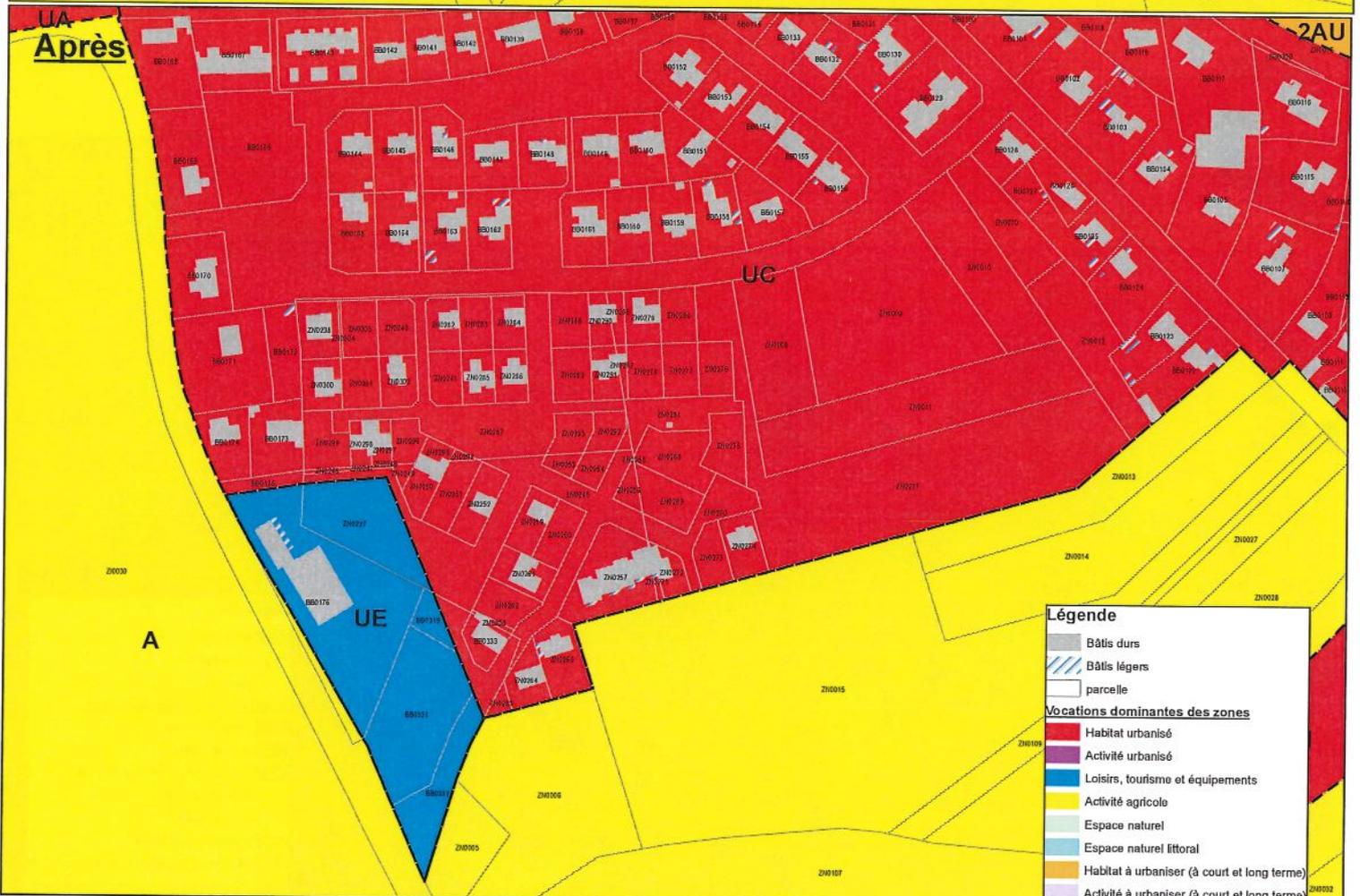
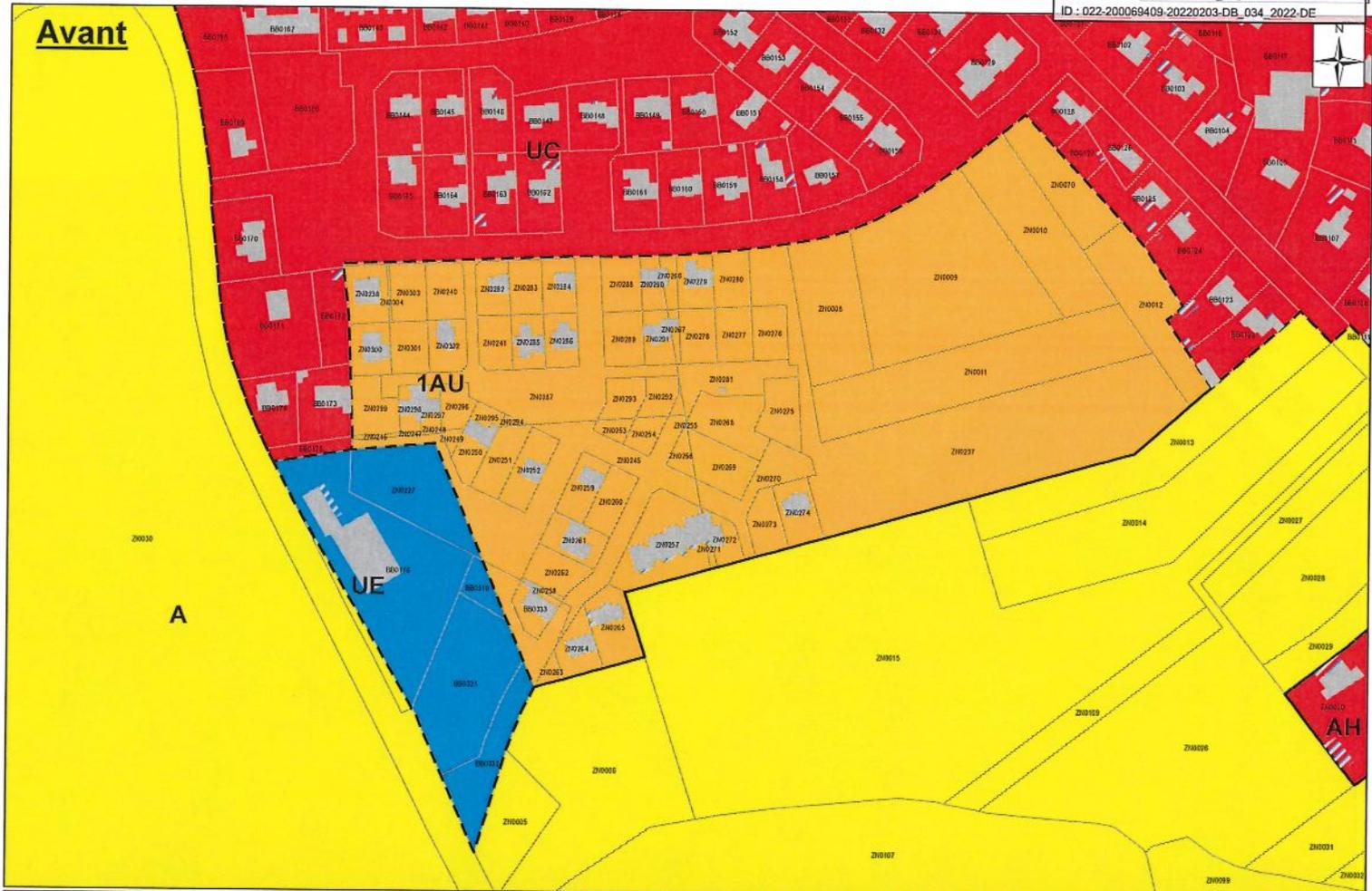
- Habitat urbanisé
- Activité urbanisée
- Loisirs, tourisme et équipements
- Activité agricole
- Espace naturel
- Espace naturel littoral
- Habitat à urbaniser (à court et long terme)
- Activité à urbaniser (à court et long terme)



Légende

	Bâti durs
	Bâti légers
	parcelle
Vocations dominantes des zones	
	Habitat urbanisé
	Activité urbanisé
	Loisirs, tourisme et équipements
	Activité agricole
	Espace naturel
	Espace naturel littoral
	Habitat à urbaniser (à court et long terme)
	Activité à urbaniser (à court et long terme)

Ref. 201 524 Berner-Levrault (1309)

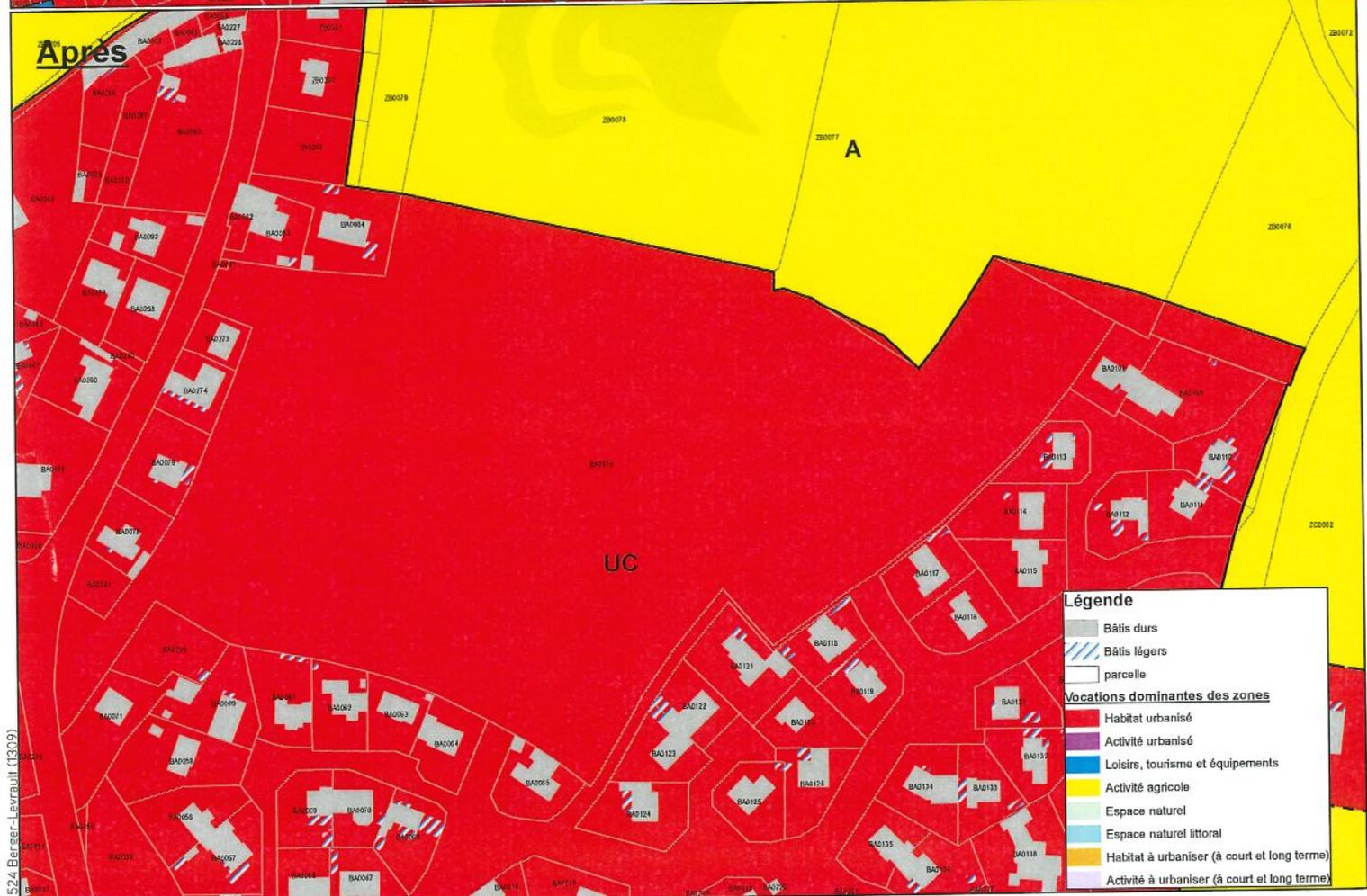
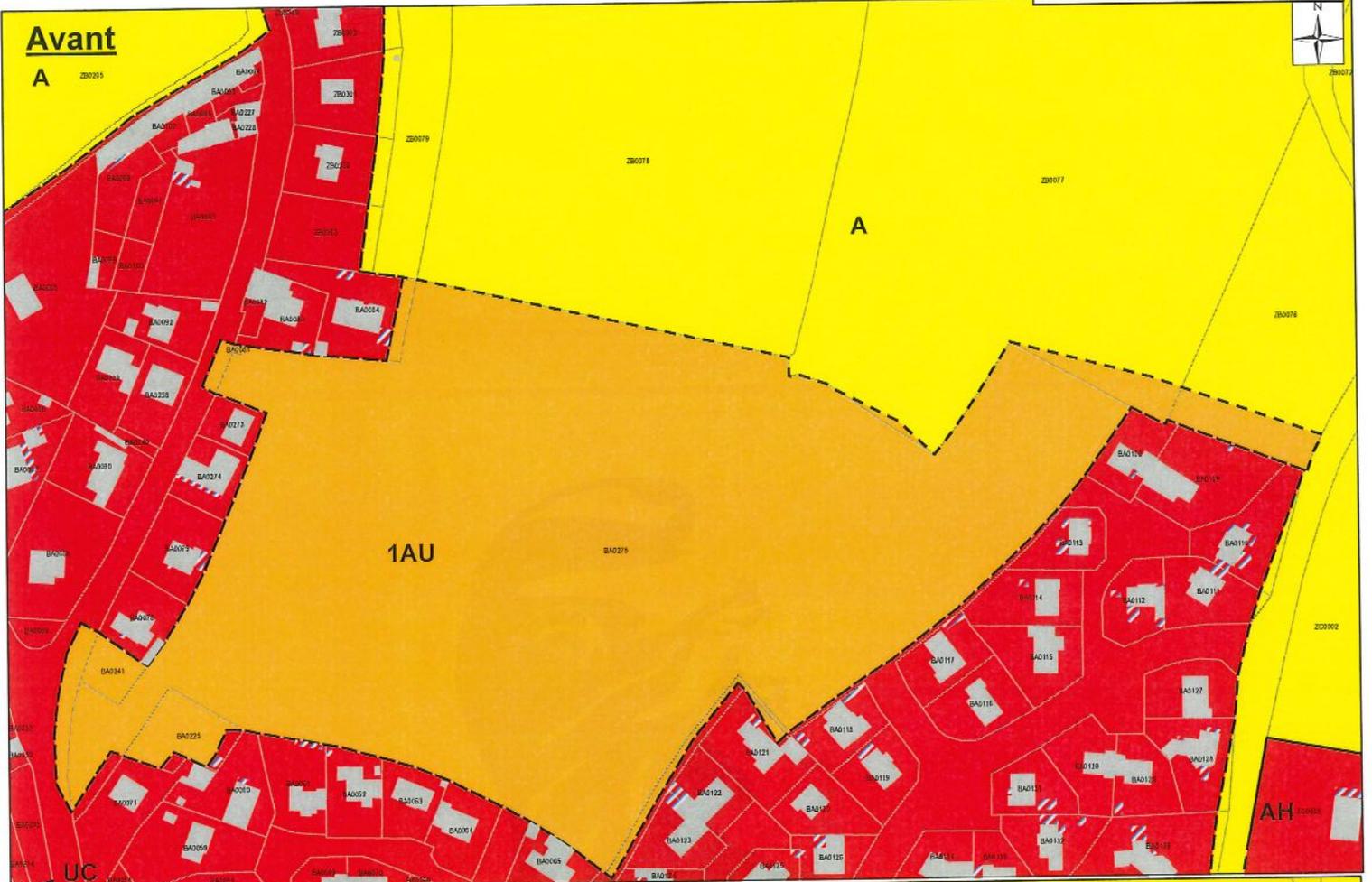


Légende

- Bâlis durs
- Bâlis légers
- parcelle

Vocations dominantes des zones

- Habitat urbanisé
- Activité urbanisée
- Loisirs, tourisme et équipements
- Activité agricole
- Espace naturel
- Espace naturel littoral
- Habitat à urbaniser (à court et long terme)
- Activité à urbaniser (à court et long terme)



Légende

-  Bâti durs
-  Bâti légers
-  parcelle

Vocations dominantes des zones

-  Habitat urbanisé
-  Activité urbanisée
-  Loisirs, tourisme et équipements
-  Activité agricole
-  Espace naturel
-  Espace naturel littoral
-  Habitat à urbaniser (à court et long terme)
-  Activité à urbaniser (à court et long terme)



Envoyé en préfecture le 08/02/2022

Reçu en préfecture le 08/02/2022

Affiché le

ID : 022-200069409-20220203-DB_034_2022-DE

Liste des emplacements réservés

(Bénéficiaire la commune, sauf n° 22 et 23 dont le bénéficiaire est le Conseil Général)

Les surfaces sont en m2

NUM	SURF	DESCRIPTION
3	1330	Aménagement et équipement public
4	7140	Parking paysager d'entrée de bourg Le Bourgneuf
5	775	Construction de logements, services et/ou équipement public
7	2340	Espace naturel et aménagement d'espace public
8	4420	Construction de logements, services et/ou équipement public
9	820	Accès à la zone 2 AU "de la Noe Briend"
10	740	Construction de logements, services et/ou équipement public
11	350	Liaison douce à créer
12	170	Aménagement de valorisation de la venelle
13	95	Aménagement paysager et prolongement de la venelle
14	3540	Liaison douce le long de la Rabine
15	45	Elargissement rue des jardins
16	61300	Espaces Nature et de loisirs au "Cré"
17	250	Sentier du Pont Rolland
18	680	Sentier Viaduc des Ponts Neufs et aménagement d'un parking pour personnes à mobilité réduite
19	730	Sentier la cascade-Chapelle St laurent
20	590	Elargissement carrefour Licantois
21	40	Elargissement rue du Pont Rolland
22	480	Liaison douce
23	420	Rue du Fournil
24	70	Rue de L'herbonnet
25	1540	Aménagement espace public
26	1580	Sentier piétonnier
27	6600	Aménagements paysagers
28	1950	Liaison douce
29	32360	Extension terrain des Sports
30	1550	Extension bois communal

REPUBLIQUE FRANCAISE
SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

ARRETE N° AG-003-2020

Portant sur la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme d'Hillion

La Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code du Patrimoine et notamment son livre V, articles L.522-1 et suivants ;

VU le Code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune d'Hillion ;

VU l'arrêté préfectoral du 28 octobre 2019 portant sur modification de zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sur la commune d'Hillion ;

CONSIDÉRANT le transfert de compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en lieu et place des communes à Saint-Brieuc Armor Agglomération depuis le 27 mars 2017 ;

CONSIDÉRANT que les zones de présomption de prescription archéologiques doivent être intégrées au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Hillion ;

ARRETE

Article 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Hillion est mis à jour à la date du présent arrêté, par l'annexion, dans ses annexes :

- De l'arrêté préfectoral du 28 octobre 2019 portant sur la modification des zones de présomption des prescriptions archéologiques ;
- De la cartographie de chaque secteur annexée au présent arrêté.

Article 2 : Les documents susvisés sont tenus à la disposition du public en mairie d'Hillion. Ils sont également disponibles à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne (DRAC).

Article 3 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Article 4 : Une ampliation du présent arrêté sera affichée pendant un mois en mairie d'Hillion, ainsi qu'au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération et adressée, pour information ou exécution, chacun en ce qui le concerne, à :

- Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor,
- Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles de Bretagne,
- Monsieur le Maire d'Hillion.

Envoyé en préfecture le 24/01/2020
Reçu en préfecture le 24/01/2020
Affiché le **24 JAN. 2020**
ID : 022-200069409-20200124-AG_003_2020-AR

Fait au siège de Saint-Brieuc Armor
Agglomération,
le

24 JAN. 2020

La Présidente,



Marie-Claire DIOURON



PREFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Arrêté n°ZPPA-2019-0143

portant modification de zone(s) de présomption de prescription archéologique dans la commune de Hillion (Côtes d'Armor)

La Préfète de la région Bretagne,
Préfète d'Ille-et-Vilaine

Vu le code du patrimoine, notamment son livre V, articles L.522-3 à L.522-5 et sa partie réglementaire, articles R.523-1 à R.523-8, ainsi que le livre VI, article L,621-9 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.121-1, R.111-4, R.121-2, R.421-23, R.423-3, R.423-7 à R.423-9, R.423-24, R.423-59, R.423-69, R.425-31, R.423-69 ;

Vu le code l'environnement, notamment l'article L. 122-1 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret du 30 octobre 2018 portant nomination de Mme Michèle KIRRY préfète de la région Bretagne, préfète de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfète d'Ille et Vilaine (hors classe) ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2018 DRAC/DSG du 19 novembre 2018 portant délégation de signature à M.Michel ROUSSEL, Directeur régional des affaires culturelles de Bretagne ;

Vu l'avis de la Commission territoriale de la recherche archéologique Ouest en date du 16/10/2019 ;

Vu l'arrêté n°ZPPA-2015-0099 portant création de zone(s) de présomption de prescription archéologique dans la commune de Hillion (Côtes d'Armor) en date du 18/05/2015 ;

Vu la nécessité de prendre en compte l'évolution du recensement des sites archéologiques dans la commune de Hillion, Côtes d'Armor, depuis le 18/05/2015 ;

Considérant d'une part la présence de vestiges archéologiques recensés sur le territoire communal et la présence de secteurs sensibles susceptibles de receler des vestiges archéologiques de différentes périodes, et d'autre part la nécessité d'assurer la prise en compte du patrimoine dans plusieurs zones du territoire de la commune de Hillion, Côtes d'Armor ;

Sur proposition du directeur régional des affaires culturelles ;

ARRETE

Article 1 : Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté n°ZPPA-2015-0099 du 18/05/2015 portant création de zone(s) de présomption de prescription archéologique dans la commune de Hillion (Côtes d'Armor).

Article 2 : sur le territoire de la commune de Hillion, Côtes d'Armor, sont délimitées des zones de présomption de prescription archéologique, répertoriées dans un tableau annexé au présent arrêté.

Ces zones sont localisées sur une carte de la commune, à l'échelle cadastrale, également annexée au présent arrêté.

Article 3 : dans ces zones toutes les demandes et déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du code de l'urbanisme ;
- permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme ;
- opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement ;
- travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

Article 4 : le préfet de la région Bretagne peut, lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant qu'un projet qui ne lui est pas transmis est néanmoins susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, demander au maire de lui communiquer le dossier en cours d'instruction.

Article 5 : le maire de la commune ou toute autre autorité compétente pour délivrer une autorisation, peut saisir le préfet de la région Bretagne d'un projet dont la transmission n'est pas obligatoire, en se fondant sur des éléments de localisation du patrimoine archéologique dont il a connaissance.

Envoyé en préfecture le 24/01/2020

Reçu en préfecture le 24/01/2020

Affiché le

24 JAN. 2020

ID : 022-200069409-20200124-AG_003_2020-AR

Article 6 : le présent arrêté est exécutoire à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du département des Côtes d'Armor.

Article 7 : le présent arrêté et ses annexes (liste des zones de présomption de prescription archéologique et carte de la commune) seront tenus à disposition du public en mairie et à la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie.

Article 8 : le directeur régional des affaires culturelles et le service instructeur en charge de ces dossiers pour la commune de Hillion sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté. Le maire de la commune procédera à son affichage pendant un mois en mairie à compter de sa réception.

Rennes, le 28/10/2019

Pour la Préfète, et par délégation,
Le directeur régional des affaires culturelles

Michel ROUSSEL

Envoyé en préfecture le 24/01/2020

Reçu en préfecture le 24/01/2020

Affiché le

24 JAN. 2020

ID : 022-200069409-20200124-AG_003_2020-AR



LISTE DES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE

Service régional de
l'archéologie

mercredi 09 octobre 2019

HILLION

№ de zone	Parcelles	Identification de l'ISA
1	2018 : ZP.90;ZP.124	332 / 22 081 0001 / HILLION / CARQUITTE D'EN BAS / CARQUITTE / menhir / Néolithique
		6860 / 22 081 0020 / HILLION / CARQUITTE D'EN BAS- LA ROCHE DE CASSEU / CARQUITTE D'EN BAS / occupation / Gallo-romain
2	2018 : ZC.30836;ZC.38;ZC.39;ZC.41444;ZC.68;ZC.69;ZC.129;ZC.130;ZC.151;ZD.187;ZD.12;ZD.13;ZD.156;ZD.157;ZD.212;ZD.213	582 / 22 081 0028 / HILLION / LES FRECHES 2 - LA GRANDVILLE / LA GRAN VILLE - LES FRECHES / villa / occupation / Gallo-romain
3	2018 : ZI.18ZI.4;ZI.7;ZI.13;ZI.30;ZI.33;ZI.52;ZI.54;ZI.61864;ZI.72;ZI.95	4298 / 22 081 0002 / HILLION / L'HOTELLERIE / L'HOTELLERIE / occupation / Paléolithique moyen
4	2018 : ZB.251;ZC.46850;ZC.52;ZC.55;ZC.58885	4308 / 22 081 0016 / HILLION / DUNES DE BON ABRI / BON ABRI / occupation / Age du fer
		583 / 22 081 0003 / HILLION / LES FRECHES 1 / LES FRECHES / occupation / Gallo-romain

Envoyé en préfecture le 24/01/2020

Reçu en préfecture le 24/01/2020

Affiché le

24 JAN. 2020

ID : 022-200069409-20200124-AG_003_2020-AR

Numéro de la notice	Adresse	Coordonnées cadastrales - IPR
5	2018 : ZO.66;ZP.68;ZP.69;ZP.71	4297 / 22 081 0012 / HILLION / BELLE VILLE / BELLE VILLE / occupation / Age du fer - Gallo-romain
		4298 / 22 081 0005 / HILLION / BOURBOUTEL 1 / BOURBOUTEL / occupation / Gallo-romain
6	2018 : ZS.69;ZS.70;ZS.94	4300 / 22 081 0007 / HILLION / BOUBOUTEL 2 / BOURBOUTEL / occupation / Gallo-romain
7	2018 : ZA.118;ZA.119;ZA.121;ZA.123;ZA.125A127;ZA.294	4301 / 22 081 0008 / HILLION / BELLEVUE / BELLEVUE / exploitation agricole ? / occupation / Gallo-romain
8	2018 : ZV.90a92;ZV.99a108;ZV.110a112;ZV.116a120;ZV.142a145;ZV.148;ZV.278	16819 / 22 081 0029 / HILLION / LA COTE 2 / LA COTE / occupation / Gallo-romain
		4302 / 22 081 0009 / HILLION / LA COTE 1 / LA COTE / occupation / Gallo-romain
9	2018 : ZP.52;ZP.53	4304 / 22 081 0011 / HILLION / SAINT-LAURENT / LE GRAND CLOS / Gallo-romain / gisement. Tuile, céramique sigillée, cruche
10	2018 : ZA.258 à 264 ; ZA.266 à 268	4305 / 22 081 0013 / HILLION / LE TERTRE PIQUET / LE TERTRE PIQUET / occupation / Gallo-romain - Moyen-âge
11	2018 : ZY.49-50 ; ZY.102-103	4306 / 22 081 0014 / HILLION / LA BANDE / LA BANDE / occupation / Gallo-romain
12	2018 : ZD.42-43;ZD.45a52;ZD.54;ZD.58;ZD.62-63;ZD.163	19996 / 22 081 0032 / HILLION / CARRIEUX / CARRIEUX / exploitation agricole ? / Époque indéterminée ?
		4307 / 22 081 0015 / HILLION / LE TERTRE DE CREMUR / CREMUR / exploitation agricole / Age du fer - Gallo-romain
13	2018 : ZB.123 à 125 ; ZB.127 ; ZB.129 à 133	4309 / 22 081 0017 / HILLION / LE CRAPOND / LE CRAPOND / exploitation agricole ? / Gallo-romain

N° de Zone	Parcelles	Libellé de l'EA
14	2018 : YD.40 à 44	4310 / 22 081 0018 / HILLION / QUENHOUEY / QUENHOUEY / occupation / Gallo-romain
15	2018 : ZL.14 à 17 ; ZL.20 à 24 ; ZL.68 ; ZL.26 + D.P.M.	4296 / 22 081 0002 / HILLION / L'HOTELLERIE / L'HOTELLERIE / occupation / Paléolithique moyen
		581 / 22 081 0027 / HILLION / L'HOTELLERIE 2 / L'HOTELLERIE / occupation / Gallo-romain
16	2018 : ZL.40 à 44	18818 / 22 081 0030 / HILLION / LE TERTRE BLANC / LE TERTRE BLANC / exploitation agricole ? / Epoque indéterminée
17	2018 : ZE.63466;ZE.147;ZP.11418;ZP.94	19990 / 22 081 0033 / HILLION / LA CASSIERE / LA CASSIERE / parcelaire ? / Epoque indéterminée
		21780 / 22 081 0010 / HILLION / BELETRE / LA VILLE FINI / occupation / Néolithique
18	2018 : ZV.149a151;ZV.261;ZV.272;ZV.291a293;ZV.309a311;ZV.316;ZV.317;ZV.319;ZW.68;ZW.69;ZW.84;ZW.97;ZW.99;ZW.108;ZW.109;ZW.217	19528 / 22 081 0031 / HILLION / VOIE CARHAIX/CORSEUL / Section unique du Château Rouge aux Ponts-Neufs / route / Age du fer - Epoque indéterminée
19	2018 : BG.113;ZP.54456;ZP.58;ZP.63467;ZP.125;ZP.146;ZP.151;ZP.167;ZR.143;ZR.5;ZR.6;ZR.8;ZR.36;ZR.42;ZR.60a63;ZR.80a83;ZR.141;ZR.150;ZR.159a161;ZS.67;ZX.15421;ZX.57860;ZX.73;ZX.82;ZX.86a89;ZX.97;ZX.102;ZX.103;ZX.134;ZX.140	19528 / 22 081 0031 / HILLION / VOIE CARHAIX/CORSEUL / Section unique du Château Rouge aux Ponts-Neufs / route / Age du fer - Epoque indéterminée
20	2018 : ZR.26;ZR.45;ZR.47;ZR.109;ZR.138;ZR.142	22282 / 22 081 0021 / HILLION / LA VILLE JAFFRAY / LA VILLE JAFFRAY / parcelaire / Epoque indéterminée
21	2018 : ZY.29	23108 / 22 081 0025 / HILLION / LA HAUTE RIVIERE / LA HAUTE RIVIERE / parcelaire / Epoque indéterminée
22	2018 : ZP.46	23109 / 22 081 0026 / HILLION / LA VILLE ES CHIEN / LA VILLE ES CHIEN / enclos funéraire ? / Epoque indéterminée
23	2018 : ZB.273	23555 / 22 081 0034 / HILLION / L'ETOILE / L'ETOILE / tumulus ? / Epoque indéterminée

Envoyé en préfecture le 24/01/2020

Reçu en préfecture le 24/01/2020

Affiché le

24 JAN. 2020

ID : 022-200069409-20200124-AG_003_2020-AR

N° de parcelle	N° de parcelle	Description de la parcelle
24	2018 : BB.176;BB.319A322;ZN.5;ZN.6;ZN.13A15;ZN.26A30;ZN.107;ZN.109	23945 / 22 081 0035 / HILLION / CHAMP DU POMMIER / CHAMP DU POMMIER / occupation / Néolithique moyen - Age du bronze ancien 23945 / 22 081 0036 / HILLION / CHAMP DU POMMIER 2 / CHAMP DU POMMIER / parcelaire / Age du bronze moyen - Premier Age du fer 28068 / 22 081 0037 / HILLION / LE CHAMP DU POMMIER 3 / LE CHAMP DU POMMIER / exploitation agricole / Néolithique final - Age du bronze ancien
25	2018 : BA.72;BA.73;BA.76;BA.225;BA.226;BA.236;BA.237;ZB.76A78	4286 / 22 081 0002 / HILLION / L'HOTELLERIE / L'HOTELLERIE / occupation / Paléolithique moyen

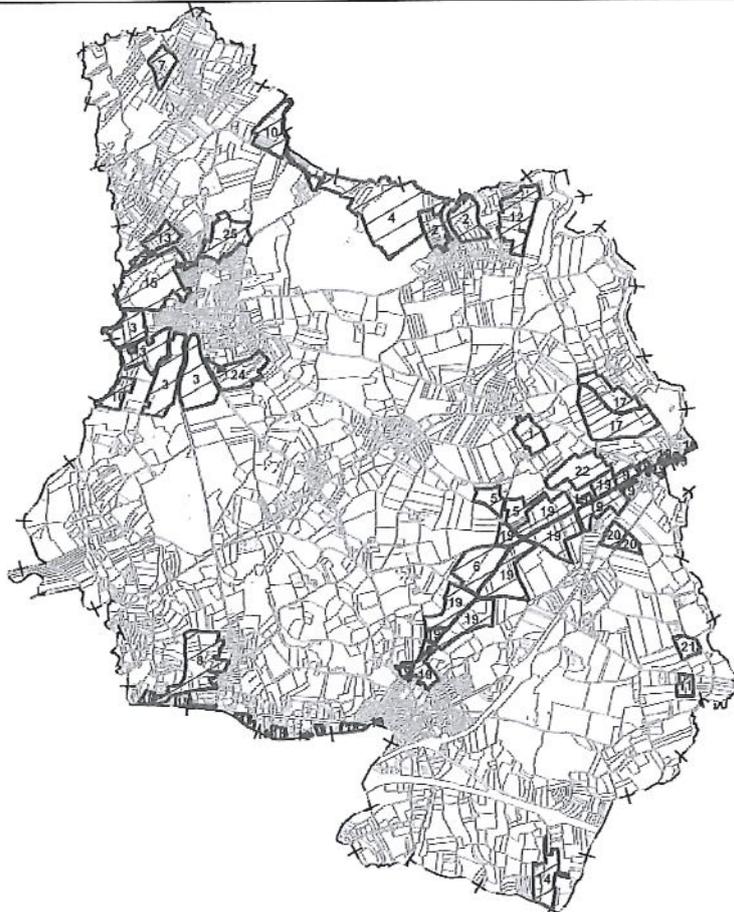
Projet d'Arrêté de mise à jour du PLU - Commune d'Hillion -

Envoyé en préfecture le 24/01/2020
Reçu en préfecture le 24 JAN. 2020
Affiché le
ID : 022-200069409-20200124-AG_003_2020-AR

Avant



Après



Légende

 Zone de présomption archéologique

REPUBLIQUE FRANCAISE

SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

ARRETE N° AG-068-2019

Portant la mise à jour des Plans Locaux d'Urbanisme de Binic, Etables/mer, Hillion, La Méaugon, Langueux, Lantic, L'Hermitage Lorge, Plaine-Haute, Plaintel, Plédran, Plérin, Ploëuc-sur-Lié, Ploufragan, Pordic, Quintin, Saint-Brandan, Saint-Brieuc, Saint-Carreuc, Saint-Donan, Saint-Julien, Trégueux, Trémuson, Tréveneuc, Yffiniac et de la carte communale de Saint-Gildas »

La Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.5211.10 relatif aux pouvoirs de la Présidente ;

VU le Code de l'Environnement ; et notamment ses articles R.125-41 et suivants ;

VU l'article 173 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, prévoyant l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-43, L.153-60, R.151-51 et suivants, R.153-18 ;

VU les Plans Locaux d'Urbanisme des communes de :

- Binic (approuvé le 15 septembre 2015, modifié le 29 mars 2018),
- Étables/Mer (approuvé le 7 mars 2014, modifié le 29 mars 2018),
- Hillion (approuvé le 22 septembre 2014, mis à jour le 20 mars 2018, mis en compatibilité le 29 mars 2018, modifié le 31 mai 2018 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 25 avril 2019),
- La Méaugon (approuvé le 25 juin 2007, ayant fait l'objet d'une révision simplifiée le 14 mars 2011 et d'une mise à jour le 16 mai 2017, modifié le 2 avril 2012 et mis à jour le 2 mars 2017),
- Langueux (approuvé le 12 décembre 2016 et mis à jour le 8 février 2017 et le 6 juin 2017),
- Lantic (approuvé le 21 décembre 2005, modifié le 18 avril 2007 et le 28 avril 2011),
- L'Hermitage-Lorge (approuvé le 13 juillet 2006, modifié le 11 avril 2008),
- Plaine-Haute (approuvé le 17 février 2005, modifié le 7 mai 2007),
- Plaintel (approuvé le 30 mars 2007, modifié le 5 juin 2009, le 20 novembre 2009, le 9 mars 2012, le 21 septembre 2012, le 8 février 2013, le 27 juillet 2013, le 24 avril 2014, le 8 juillet 2016 et ayant fait l'objet d'une révision simplifiée le 24 octobre 2008 et 5 février 2010),
- Plédran (approuvé le 31 mai 2018 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 7 février 2019),
- Plérin (approuvé le 17 novembre 2014, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 7 novembre 2016, d'une mise à jour le 16 mai 2017 et modifié le 20 septembre 2018),
- Ploëuc-sur-Lié (approuvé le 29 juin 2009 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 21 septembre 2009),
- Ploufragan (approuvé le 13 décembre 2011, modifié le 18 décembre 2014 et le 14 mars 2017, ayant fait l'objet d'une révision simplifiée le 9 septembre 2014, de deux mises en compatibilité en date du 21 juillet 2015 et du 23 novembre 2018 et d'une mise à jour le 12 juillet 2017),
- Pordic (approuvé le 23 mai 2019),

- Quintin (approuvé le 22 décembre 2009 et modifié le 22 septembre 2011, le 20 octobre 2011 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 7 février 2019),
- Saint-Brandan (approuvé le 22 décembre 2005, modifié le 29 mars 2011, le 20 octobre 2011 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 7 février 2019),
- Saint-Brieuc (approuvé le 12 février 2013, modifié le 10 novembre 2015, le 15 juin 2016 et le 15 février 2017, ayant fait l'objet de sept mises à jour en date du 15 juillet 2014, du 23 octobre 2014, du 20 mai 2016, 12 octobre 2016, 12 juin 2017, du 4 janvier 2018, du 10 octobre 2018 et du 21 décembre 2018, d'une révisions dites allégées n°1 et n°2 en date du 14 juin 2016 et de modifications simplifiées le 24 septembre 2013, le 28 septembre 2017 et le 5 décembre 2018),
- Saint-Carreuc (approuvé le 11 février 2008, modifié le 15 avril 2008 et mis à jour le 5 novembre 2018),
- Saint-Donan (approuvé le 25 janvier 2012, modifié le 28 septembre 2017),
- Saint-Julien (approuvé le 2 avril 2015, modifié le 2 mars 2017 et le 15 février 2018 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 6 juillet 2017),
- Trégueux (approuvé le 9 septembre 2009, mis à jour le 26 septembre 2011, le 30 décembre 2014, le 15 mars 2017, le 19 octobre 2017 modifié le 4 juillet 2012, le 27 janvier 2016, 21 septembre 2016, le 5 juillet 2018 et ayant fait l'objet d'une mise en compatibilité le 21 juillet 2015),
- Trémuson (approuvé le 8 février 2007, modifié le 23 septembre 2013, 21 octobre 2013, 20 octobre 2015, 6 juillet 2017 et mis à jour le 3 juillet 2017),
- Tréveneuc (approuvé le 27 avril 2007, modifié le 20 juillet 2007, ayant fait l'objet d'une révision simplifiée le 15 avril 2011 et l'objet de modification simplifiée le 27 avril 2012, le 25 septembre 2014 et le 21 janvier 2016),
- Yffiniac (approuvé le 25 avril 2008, modifié le 23 octobre 2009, le 4 février 2011, le 29 avril 2011, le 13 mars 2015, le 3 juillet 2015, le 9 décembre 2016 et mis à jour le 2 mars 2017) ;

VU la carte communale de Saint-Gildas (approuvée le 13 novembre 2013) ;

VU l'arrêté préfectoral du 14 février 2019 portant création de soixante huit secteurs d'information sur les sols sur 31 communes du territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération ;

CONSIDÉRANT le transfert de compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en lieu et place des communes à Saint-Brieuc Armor Agglomération depuis le 27 mars 2017 ;

CONSIDÉRANT que les secteurs d'information sur les sols, doivent être intégrés aux Plans Locaux d'Urbanisme des communes de Binic, Étables/Mer, Hillion, la Méaugon, Langueux, Lantic, L'Hermitage-Lorge, Plaine-Haute, Plaintel, Plédran, Plérin, Ploeuc-sur-Lié, Ploufragan, Pordic, Quintin, Saint-Brandan, Saint-Brieuc, Saint-Carreuc, Saint-Donan, Saint-Julien, Trégueux, Trémuson, Tréveneuc, Yffiniac et à la carte communale de Saint-Gildas.

ARRETE

Article 1 : Les Plans Locaux d'Urbanisme des communes de Binic, Étables/Mer, Hillion, la Méaugon, Langueux, Lantic, L'Hermitage-Lorge, Plaine-Haute, Plaintel, Plédran, Plérin, Ploeuc-sur-Lié, Ploufragan, Pordic, Quintin, Saint-Brandan, Saint-Brieuc, Saint-Carreuc, Saint-Donan, Saint-Julien, Trégueux, Trémuson, Tréveneuc, Yffiniac et la carte communale de Saint-Gildas sont mis à jour à la date du présent arrêté, par l'annexion :

- De l'arrêté préfectoral du 14 février 2019 portant création des Secteurs d'Information sur les Sols ;
- Des fiches du secteur d'information sur les sols accompagnées de la liste parcellaire du cadastre propre à chaque commune ;
- De la cartographie de chaque secteur annexée au présent arrêté.

Envoyé en préfecture le 10/10/2019

Reçu en préfecture le 10/10/2019

Affiché le

10 OCT. 2019

ID : 022-200069409-20191010-AG_068_2019-AR

Article 2 : Les documents susvisés sont tenus à la disposition du public d concernées. Ils sont également disponibles sur le site internet des service

Article 3 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Article 4 : Une ampliation du présent arrêté sera affichée pendant un mois dans les mairies de Binic-Étables/Mer, Hillion, Ploeuc-l'Hermitage, la Meaugon, Langueux, Lantic, Plaine-Haute, Plaintel, Plédran, Plérin, Ploufragan, Pordic, Quintin, Saint-Brandan, Saint-Brieuc, Saint-Carreuc, Saint-Donan, Saint-Gildas, Saint-Julien, Trégueux, Trémuson, Tréveneuc, Yffiniac et au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération et adressée, pour information ou exécution, chacun en ce qui le concerne, à :

- Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor,
- Monsieur le Directeur Départemental des territoires et de la mer des Côtes d'Armor,
- Monsieur le Maire de Binic-Étables/Mer, Monsieur le Maire d'Hillion, Monsieur le Maire de Ploeuc-l'Hermitage, Madame le Maire de La Méaugon, Madame le Maire de Langueux, Monsieur le Maire de Lantic, Madame le Maire de Plaine-Haute, Monsieur le Maire de Plaintel, Monsieur le Maire de Plédran, Monsieur le Maire de Plérin, Monsieur le Maire de Ploufragan, Monsieur le Maire de Pordic, Madame le Maire de Quintin, Monsieur le Maire de Saint-Brandan, Madame le Maire de Saint-Brieuc, Monsieur le Maire de Saint-Carreuc, Monsieur le Maire de Saint-Donan, Monsieur la Maire de Saint-Gildas, Monsieur le Maire de Saint-Julien, Madame le Maire de Trégueux, Monsieur le Maire de Trémuson, Monsieur le Maire de Tréveneuc, Monsieur le Maire d'Yffiniac ;

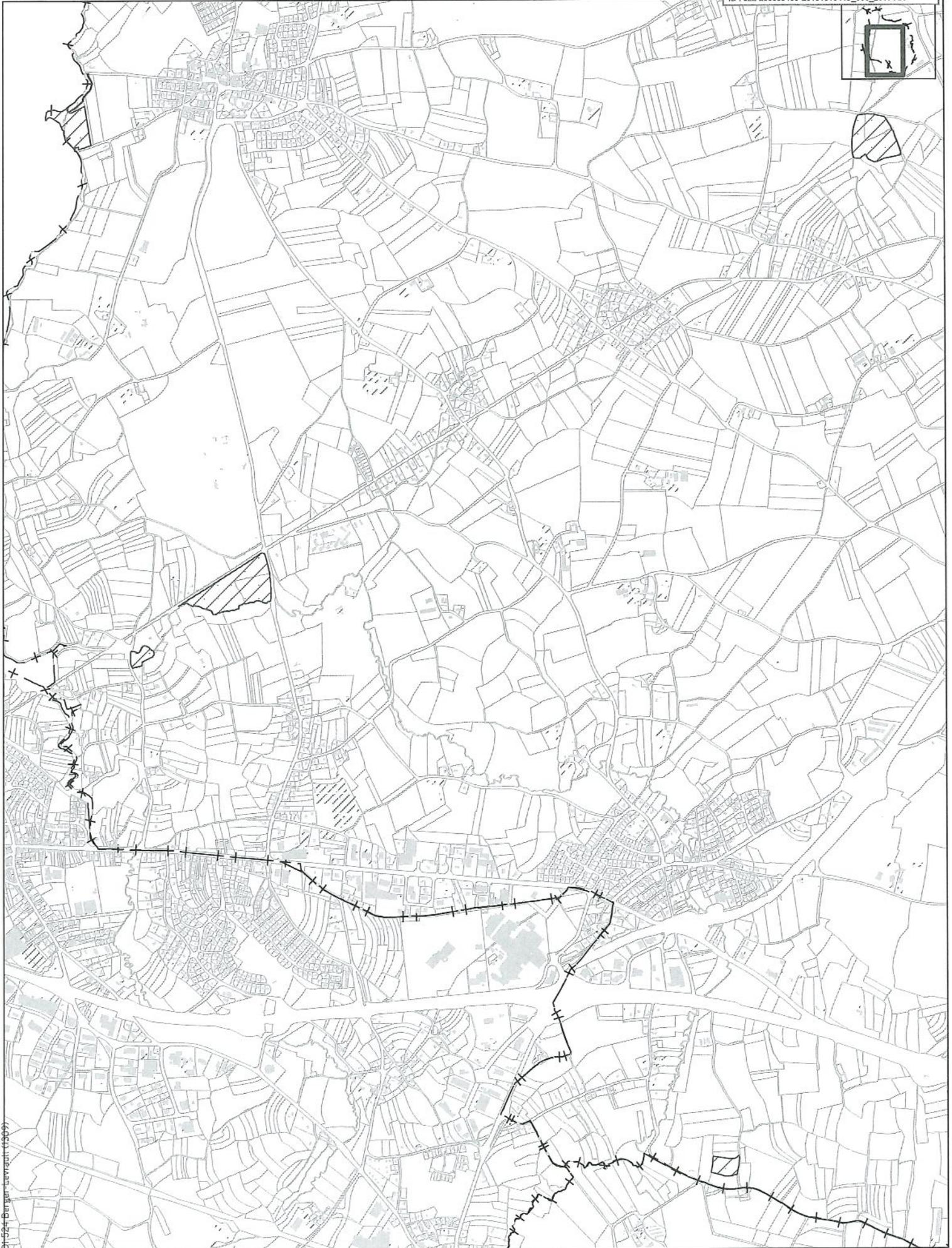
Fait au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération,
le

10 OCT. 2019

La Présidente,



Marie-Claire DIOURON





Envoyé en préfecture le 27/09/2019

Reçu en préfecture le 27/09/2019

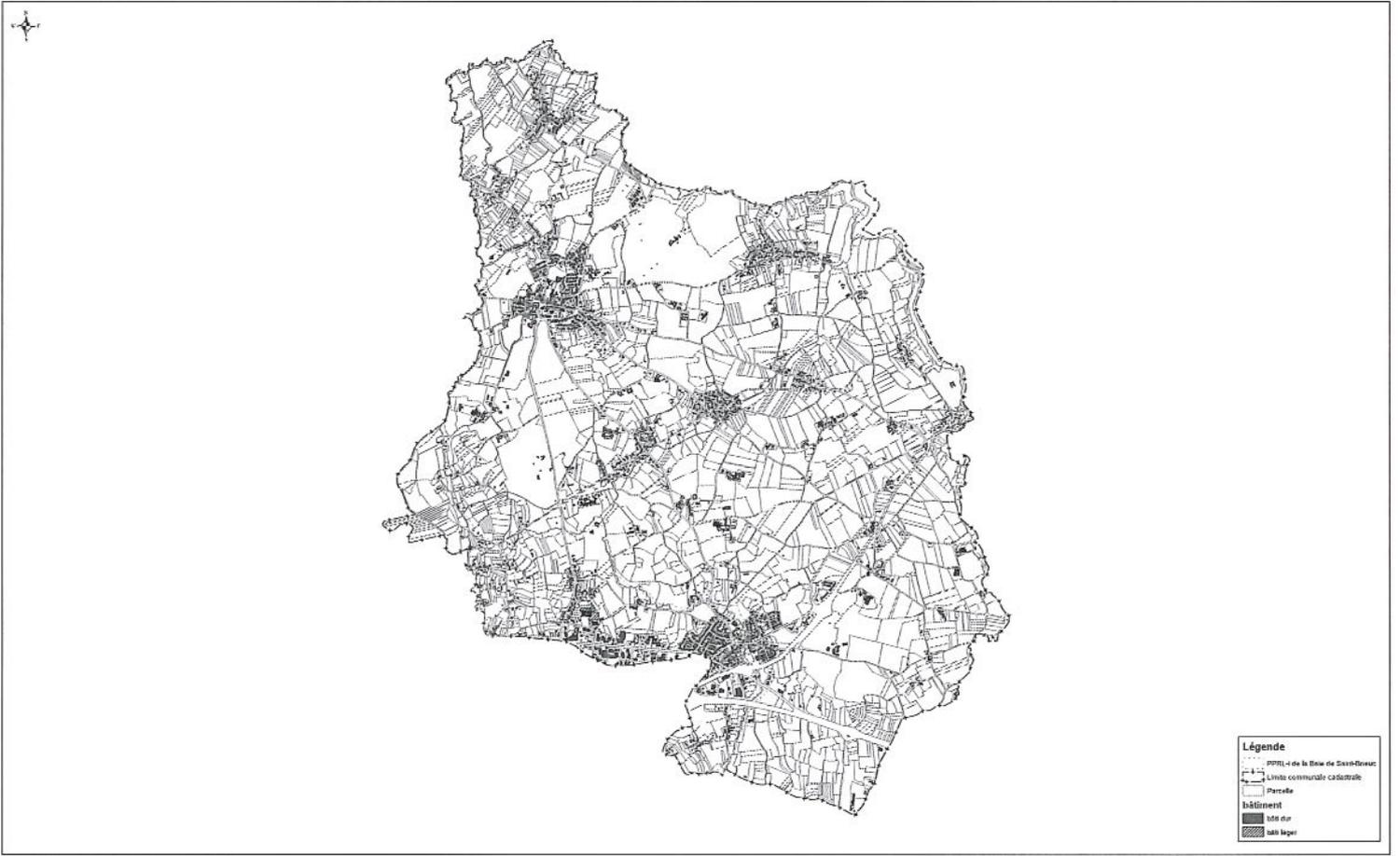
Affiché le

27 SEP. 2019

ID : 022-200069409-20190709-AG_0049_2019-AR

Annexe

Arrêté de mise à jour des Plans Locaux d'Urbanisme des communes d'Hillion, La Méaugon, Langueux, Plérin, Ploufragan, Saint-Brieuc, Trémuson et Yffiniac avec les données cartographiques du PPRLi



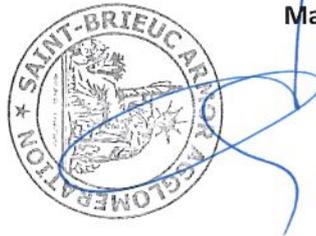
Envoyé en préfecture le 27/09/2019
Reçu en préfecture le 27/09/2019
Affiché le **27 SEP. 2019**
ID : 022-200069409-20190709-AG_0049_2019-AR

Fait au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, le

27 SEP. 2019

La Présidente,

Marie-Claire DIOURON





SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION

Séance du jeudi 25 avril 2019

Délibération DB-095-2019

- **Objet : *PLU d'Hillion Modification simplifiée n°1 : approbation de la procédure***

L'an 2019 le 25 avril à , les membres du Conseil d'Agglomération, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique, sous la présidence de Madame Marie-Claire DIOURON.

Le Secrétaire de séance est Monsieur Jean-Yves BERNARD.

MEMBRES PRESENTS

Marie-Claire DIOURON, Mickaël COSSON, Loïc RAOULT, Christian RANNO, Rémy MOULIN, Christine METOIS, Louis EOUZAN, Jean-Marie MOUNIER, Michel HINAULT, Claude BLANCHARD, Gérard LE GALL, Loïc BIDAULT, Maurice BATTAS, Jean-Yves BERNARD, Jean-Luc BERTRAND, Brigitte BLEVIN, Marie-France BOULDE, Stéphane BRIEND, Pierre DELOURME, Miriam DEL ZOTTO, Jacky DESDOIGTS, Alain ECOBICHON, Jean-Paul HAMON, Bruno JONCOUR, Antony JOUAN, Michel JOUAN, Jérôme KERHARDY, Maryse LAURENT, Yannick LE CAM, Michel LE DUAULT, Françoise LE FUR, Isabelle LE GALL, Brigitte LE GONIDEC, Fabrice LE HEGARAT, Alfred LE MEE, Joseph LE VEE, Pierre-Yves LOPIN, Gérard LOSQ, Bernadette MACHET, Gérard MEROT, Delphine MESGOUEZ-LE GOUARD, Christine MINET, Isabelle OGER, Stéphane OLLIVIER, Sylvia PAULIN VERDIER, André RAULT, Elisabeth SEITE, Marcel SERANDOUR, Thierry SIMELIERE, Philippe SIMON, Jean-Pierre STEPHAN, Christian URVOY

MEMBRES EXCUSES (élus ayant donné une procuration)

Thérèse JOUSSEAUME à Gérard LOSQ, Gérard BLEGEAN à Marie-Claire DIOURON, Jean-Marie BENIER à Delphine MESGOUEZ-LE GOUARD, Bruno BEUZIT à Rémy MOULIN, Armelle BOTHOREL à Michel HINAULT, Françoise BROUDIC à Miriam DEL ZOTTO, Nadine CAZUGUEL-LEBRETON à Marie-France BOULDE, Jean-Luc COLAS à Yannick LE CAM, Alain CROCHET à Louis EOUZAN, Yann DREVES à Christine MINET, Christine ORAIN-GROVALET à Jean-Pierre STEPHAN, Françoise PELLAN à Alfred LE MEE, Pascal PRIDO à Stéphane OLLIVIER, Alain RAULT à Philippe SIMON

MEMBRES ABSENTS

Ronan Kerdraon, Thibaut Guignard, Adrien Arnaud, Saïd Bendarraza, Christian Daniel, Sylvie Grondin, Jean-Yves Guillemot, Marie Guillou-Tarriere, Françoise Hurson, Didier Le Buhann, Marie Marchand, Annie Simon, Hugues Le Sage

Nombre de conseillers en exercice : 80

Nombre de présents : 52

Nombre de votants : 66



SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

**CONSEIL D'AGGLOMERATION
Séance du jeudi 25 avril 2019**

Délibération DB-095-2019

Rapporteur : Monsieur Christian URVOY

- **Objet : PLU d'Hillion Modification simplifiée n°1 : approbation de la procédure**

EXPOSE DES MOTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Hillion a été approuvé le 22 septembre 2014. Depuis il a connu plusieurs évolutions : une mise à jour en date du 20 mars 2018, une mise en compatibilité en date du 29 mars 2018 et une modification (n°1) en date du 31 mai 2018.

Le Code de l'Urbanisme permet l'évolution du Plan Local d'Urbanisme par la voie d'une modification simplifiée (articles L 153-45 et suivants).

En matière d'approbation ou d'évolution des PLU, la procédure, qui relève de la compétence de Saint-Brieuc Armor Agglomération, ne peut être achevée qu'avec l'avis préalable du Conseil Municipal prévu par l'art. L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Ces conditions étant remplies, par délibération du Conseil Municipal de Hillion du 08 Avril 2019, il est proposé de finaliser la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Hillion.

Objets de la modification simplifiée

Cette procédure de modification simplifiée concerne le règlement graphique (plan de zonage) et les écrits du règlement. Elles visent à :

- modifier l'article 1AU6 , relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et l'article 1AU7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, par la suppression de la phrase « les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division ». Dans un souci de meilleure applicabilité du PLU ;
- supprimer 2 emplacements réservés qui n'ont plus lieu d'être suite à l'abandon des projets correspondants : emplacement réservé n° 1 « accès à la zone de l'Hôtelet et réaménagement du carrefour » et emplacement réservé n°2 « extension du centre technique municipal » ;
- rectifier une erreur matérielle concernant les surfaces des abris de jardin qui ont été portées lors de la modification n°1 du PLU à 20m², en contradiction avec l'article 9 qui n'a pas été modifié en conséquence. Les articles 9 des zones 1AU, UB, UC, UH, A et NHL doivent reporter une emprise au sol également de 20m² pour les abris de jardin « l'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder 20m² pour l'ensemble des abris de jardin.

Envoyé en préfecture le 30/04/2019

Reçu en préfecture le 30/04/2019

Affiché le

ID : 022-200069409-20190425-DB_095_2019-DE

Ces adaptations n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20% ni de réduire les possibilités de constructions dans les zones concernées ou bien de réduire une zone urbaine ou à urbaniser. Par conséquent, conformément aux articles L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, l'évolution du PLU se fera par voie de modification simplifiée.

Évolutions des pièces du Plan Local d'Urbanisme

Le dossier comprend un additif au rapport de présentation, un plan de zonage et un règlement modifiés, des emplacements réservés modifiés, l'arrêté engageant la procédure de modification, ainsi que les avis des personnes publiques associées.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ET BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Les modalités de mise à disposition ont été définies par délibération n° DB-369-2018 du Conseil d'Agglomération en date du 20 décembre 2018.

L'ensemble des éléments du projet de modification simplifiée a été mis à disposition du public, accompagné des avis émis par les personnes publiques associées, ainsi qu'un registre d'observations, en mairie de Hillion, durant 1 mois, du 28 janvier au 1^{er} mars 2019 :

au service Urbanisme de la Mairie, situé 2 rue de la Tour du Fa à Hillion, les lundis, mercredis et vendredis de 9 h à 12 h 30 et de 13 h30 à 17 h et les mardis et jeudis de 9 h à 12 h30,

Le dossier était également consultable sur le site internet de la Ville.

Le public a été informé, par l'insertion d'un avis de mise à disposition du public, dans l'édition du journal Ouest-France du 12-13 janvier 2019.

Préalablement à la mise à disposition, le dossier a été notifié aux personnes publiques associées par courrier en date du 18 janvier 2019.

Observations des personnes publiques associées

La Chambre de Commerce et d'Industrie n'a émis aucune observation dans son courrier du 1^{er} février 2019,

L'Architecte des bâtiments de France a émis un avis favorable dans son courrier du 12 février 2019,

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) a émis une remarque dans courrier du 4 février 2019 concernant la rectification d'une erreur matérielle des surfaces des abris de jardin portées par cette modification simplifiée à 20m².

Cette modification apparaît problématique au regard de la loi littoral. En effet, l'ensemble du droit positif et particulièrement les jurisprudences sur les communes littorales montrent que les annexes détachées du bâtiment principal constituent des extensions de l'urbanisation, nonobstant leur surface. Elles ne peuvent donc se réaliser qu'au sein ou en extension d'une agglomération ou d'un village. Ainsi les abris de jardin ne peuvent être autorisés en zone agricole (A et AA) ou en zone naturelle (N, NL, Neq et Nler).

- Il est proposé au conseil communautaire de tenir compte de la remarque de la DDTM et de supprimer les mentions faites à la modification des règles concernant les abris de jardin au sein des zones agricoles et naturelles dans dossier soumis à approbation tel qu'il est annexé à la présente.

Le conseil Départemental des Côtes d'Armor a émis un avis favorable arrivé hors délai par courrier en date du 7 mars 2019.

Les autres personnes publiques associées n'ont pas formulé de remarques dans le cadre de cette procédure.

Observations du public

Aucune observation n'a été consignée sur les registres durant la mise à disposition au public.

Bilan de la mise à disposition et adaptation du dossier

Le dossier est modifié pour l'approbation, conformément aux remarques de la DDTM.

AVIS DE LA VILLE DE HILLION

Par délibération de son Conseil Municipal du 08 avril 2019, la commune de Hillion suit, au titre de l'article L. 5211-57 du CGCT, un avis identique aux remarques prononcées par la DDTM, à savoir la suppression des mentions faites à la modification des règles concernant les abris de jardin au sein des zones agricoles et naturelles dans dossier soumis à approbation tel qu'il est annexé à la présente.

DECISION DE SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

Au vu des pièces du dossier et notamment du bilan de la mise à disposition du public, il est proposé d'approuver, la modification simplifiée n°1 du PLU en tenant compte de l'avis de la DDTM et du conseil municipal en date du 08 avril 2019

La présente délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs de Saint-Brieuc Armor Agglomération et affichée au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération ainsi qu'en Mairie de Hillion durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

Il vous est proposé, si ces dispositions recueillent votre agrément, de bien vouloir adopter la délibération suivante :

DELIBERATION

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-45 et suivants relatifs à procédure de modification simplifiée des plans locaux d'urbanisme ;

VU la délibération n° DB 153-2017 du 27 avril 2017 relative à l'exercice de la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) par Saint-Brieuc Armor Agglomération ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Hillion approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2014 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Hillion, approuvé le 22 septembre 2014 et ses évolutions par une mise à jour en date du 20 mars 2018, une mise en compatibilité en date du 29 mars 2018 et une modification (n°1) en date du 31 mai 2018

VU l'arrêté n° AG-054-2018 de la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 6 décembre 2018, engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération DB-369-2018 du 20 décembre 2018 définissant les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 ;

VU la notification du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme à l'État et aux personnes publiques associées en date du 18 janvier 2019 ;

VU la mise à disposition du dossier au public qui s'est déroulée sur 33 jours consécutifs, du 28 janvier au 1^{er} mars 2019 ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Hillion du 08 avril 2019 émettant un avis favorable au dossier de modification simplifiée n°1 du PLU tel qu'annexé à la présente délibération ;

Le Bureau saisi le 11 avril 2019

APRES EN AVOIR DELIBERE

LE CONSEIL D'AGGLOMERATION

APPROUVE la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Hillion, tel qu'annexé à la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 30/04/2019

Reçu en préfecture le 30/04/2019

Affiché le

30 AVR. 2019

ID : 022-200069409-20190425-DB_095_2019-DE

AUTORISE Madame la présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération à procéder aux formalités nécessaires en vue de l'entrée en vigueur de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Hillion.

DIT que la présente délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs de Saint-Brieuc Armor Agglomération et affichée au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération ainsi qu'en Mairie de Hillion durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département

Présents : 52

Pouvoirs : 14

Total : 66

Exprimés : 66

Voix Pour : 66

Voix Contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

The seal is circular with the text 'SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION' around the perimeter. In the center, there is a stylized figure holding a torch. A blue ink signature is written over the seal.

La Présidente,

Marie-Claire DIOURON



SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION

Séance du jeudi 31 mai 2018

Délibération DB-120-2018

L'an 2018 le 31 mai à 18h45, les membres du Conseil d'Agglomération, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique, sous la présidence de Madame Marie-Claire DIOURON.

Le Secrétaire de séance est Madame Françoise PELLAN.

MEMBRES PRESENTS

Marie-Claire DIOURON, Ronan KERDRAON, Mickaël COSSON, Loïc RAOULT, Christian RANNO, Thibaut GUIGNARD, Christine METOIS, Louis EOUZAN, Jean-Marie MOUNIER, Claude BLANCHARD, Gérard LE GALL, Loïc BIDAULT, Maurice BATTAS, Saïd BENDARRAZ, Jean-Marie BENIER, Jean-Yves BERNARD, Jean-Luc BERTRAND, Brigitte BLEVIN, Armelle BOTHOREL, Stéphane BRIEND, Françoise BROUDIC, Nadine CAZUGUEL-LEBRETON, Jean-Luc COLAS, Pierre DELOURME, Miriam DEL ZOTTO, Yann DREVES, Alain ECOBICHON, Sylvie GRONDIN, Jean-Yves GUILLEMOT, Marie GUILLOU-TARRIERE, Jean-Paul HAMON, Martine HUBERT, Françoise HURSON, Antony JOUAN, Michel JOUAN, Jérôme KERHARDY, Didier LE BUHAN, Yannick LE CAM, Michel LE DUAULT, Françoise LE FUR, Isabelle LE GALL, Brigitte LE GONIDEC, Fabrice LE HEGARAT, Alfred LE MEE, Hugues LESAGE, Joseph LE VEE, Pierre-Yves LOPIN, Gérard LOSQ, Bernadette MACHET, Marie MARCHAND, Gérard MEROT, Delphine MESGOUEZ-LE GOUARD, Christine MINET, Isabelle OGER, Stéphane OLLIVIER, Sylvia PAULIN VERDIER, Françoise PELLAN, Pascal PRIDO, Alain RAULT, André RAULT, Elisabeth SEITE, Marcel SERANDOUR, Thierry SIMELIERE, Annie SIMON, Philippe SIMON, Jean-Pierre STEPHAN, Christian URVOY

MEMBRES EXCUSES (élus ayant donné une procuration)

Térèse JOUSSEAUME à Loïc RAOULT, Gérard BLEGEAN à Pierre DELOURME, Michel HINAULT à Sylvia PAULIN VERDIER, Adrien ARNAUD à Françoise HURSON, Marie-France BOULDE à Nadine CAZUGUEL-LEBRETON, Alain CROCHET à Yann DREVES, Jacky DESDOIGTS à Sylvie GRONDIN, Bruno JONCOUR à Mickaël COSSON, Maryse LAURENT à Philippe SIMON, Christine ORAIN-GROVALET à Jean-Pierre STEPHAN

MEMBRES ABSENTS

Rémy MOULIN, Bruno BEUZIT, Christian DANIEL

Nombre de conseillers en exercice : 80

Nombre de présents : 67

Nombre de votants : 77



SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION

Séance du jeudi 31 mai 2018

Délibération DB-120-2018

Rapporteur : Monsieur Christian URVOY

- **Objet : Plan local d'urbanisme-Hillion-Modification N 1 – Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Hôtelet**

EXPOSE DES MOTIFS

- Le PLU (Plan Local d'urbanisme) de la commune d'Hillion a été approuvé par délibération le 22 septembre 2014.

Par délibération en date du 21 mars 2017, le Conseil Municipal a décidé d'engager une procédure de modification du PLU ; les objectifs étant les suivants :

- changements règlementaires justifiés par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ainsi que l'adaptation aux évolutions règlementaires et contraintes locales,
- modification de la surface plancher des abris de jardin et rectification au niveau du règlement,
- suppression d'un emplacement réservé.

L'objectif de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est de développer l'offre de logements sur la commune et de permettre de proposer des terrains à bâtir à des prix adaptés au budget moyen des futurs acquéreurs. A cet effet, l'acquisition de l'ensemble de l'assiette foncière a été réalisée par le biais d'une convention de portage signée avec Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Le site se trouve au Nord du bourg, à l'Est de la route de Lermot. Encadré à la fois par des espaces urbanisés et par des espaces agricoles, il se situe à proximité des commerces et équipements publics et de plusieurs arrêts de bus.

Le site étant inséré dans le tissu urbain existant, cette ouverture à l'urbanisation répond à la volonté d'urbaniser en continuité de la partie agglomérée du bourg d'Hillion, de limiter l'étalement urbain et d'augmenter la densité des zones urbaines.

De plus, il présente une taille suffisante pour réaliser un projet global cohérent.

- Saint-Brieuc Armor Agglomération est compétente en matière de « PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale » depuis le 27 mars 2017.

Conformément aux dispositions de la procédure, les personnes publiques associées ont été consultées le 26 septembre 2017.

L'ARS donne un avis favorable au projet sous réserve que les nouvelles constructions soient raccordées au réseau public d'assainissement existant à proximité.

La MRAE informe qu'elle n'a pu étudier le dossier dans le délai de 3 mois.

Le CAUE 22 formule plusieurs remarques :

Il serait opportun de tenir compte de l'avancement de la commercialisation du lotissement du Champ du Pommier pour organiser dans le temps la production de logements dans la nouvelle zone constructible de l'Hôtelet ;

Une programmation en tranches pourra être proposée ;

L'aménagement de la zone devra prendre compte ce qui fait le caractère rural et patrimonial d'une commune littorale.

Le mode d'urbanisation devra être respectueux de l'environnement dans l'organisation de ses espaces et de liaisons douces en limitant l'impact de la circulation routière.

Le recul de 3 m en limites séparatives devra sans doute être revu compte tenu de la production de logements individuels denses. Un recul de 0,9m pourrait suffire.

La lisière Nord de la zone construite sera en contact direct avec l'espace agricole. Elle devra bénéficier d'une intégration paysagère adéquate.

La DRAC Bretagne n'a pas de remarque particulière à formuler sur ce dossier.

Le Conseil Municipal de Coëtmieux prend acte de la modification du PLU de la commune d'Hillion.

Les modalités de la concertation mises en œuvre ont été les suivantes :

Moyens d'information :

- ❖ Publication dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune,

Moyens d'expression et de concertation :

- ❖ Mise à disposition des documents en Mairie d'Hillion,

L'enquête publique s'est déroulée du 27 novembre 2017 au 27 décembre 2017 inclus. Un dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public à la mairie d'Hillion.

M. Robert Sautereau, Commissaire Enquêteur, a tenu 3 séances de permanence en mairie d'Hillion.

Le projet de modification des PLU a donné lieu à 5 observations du public.

Au terme de l'enquête, Monsieur le Commissaire Enquêteur a remis le 25 janvier 2018 son rapport d'enquête, ses conclusions et avis : il émet un **avis favorable** au projet de modification n° 1 du PLU d'Hillion accompagné de recommandations suivantes :

Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU – Zone de l'Hôtelet

Recommandations :

Il faudra veiller à conserver à Hillion son caractère de commune du littoral.

Programmer plusieurs tranches de constructions, comme cela a d'ailleurs été fait pour l'aménagement du lotissement Champ du Pommier actuellement commercialisé.

Concernant la modification de surface des abris de jardin

Recommandations :

Tenir compte de la suggestion du CAUE 22 consistant à ramener le recul en limite séparative de 3m à 0.9m.

Il vous est proposé, si ces dispositions recueillent votre agrément, de bien vouloir adopter la délibération suivante.

DELIBERATION

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU le Code de l'Environnement ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi "ALUR" ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Hillion approuvé le 22 septembre 2014 ;

VU la délibération du Conseil Municipal d'Hillion en date du 21 mars 2017 décidant d'engager une procédure de modification du PLU d'Hillion; les objectifs étant :

- changements réglementaires justifiés par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ainsi que l'adaptation aux évolutions réglementaires et contraintes locales,
- modification de la surface plancher des abris de jardin et rectification au niveau du règlement,
- suppression d'un emplacement réservé.

VU le transfert de la compétence en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale à St-Brieuc Armor Agglomération en date du 27 mars 2017 ;

VU la délibération du 27 avril 2017 du Conseil d'Agglomération de St-Brieuc Armor Agglomération, relative à la poursuite des procédures de PLU initiées par les communes ;

VU l'arrêté de la Présidente de St-Brieuc Armor Agglomération n° AG 272-2017 soumettant la modification du PLU à enquête publique,

VU les avis des Personnes publiques associées ;

VU le dossier d'enquête publique, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur en date du 24 janvier 2018 ;

VU le Comité de pilotage PLU urbanisme en date du 17 mai 2017 ;

Le Bureau saisi en date du 17 mai 2017.

Considérant que les remarques émises par les services consultés et les résultats de ladite enquête publique justifient des adaptations mineures des PLU :

- Ouverture à l'Urbanisation de la zone 2AU de l'Hôtelet en zone 1AU ;
- Modification de la surface plancher des abris de jardin, qui passe de 20m² au lieu de 12m² auparavant ;
- Suppression de l'emplacement réservé n°6 « construction de logements, services et/ou équipements publics.

APRES EN AVOIR DELIBERE

LE CONSEIL D'AGGLOMERATION

APPROUVE la modification n° 1 du PLU d'Hillion;

APPROUVE l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « L'Hôtelet », la modification de surface plancher des abris de jardin et la suppression de l'emplacement réservé ;

VALIDE les recommandations formulées par le commissaire enquêteur ;

PRECISE que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de St-Brieuc Armor Agglomération et fera l'objet, conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, en mairie d'Hillion durant un mois et d'une mention dans deux journaux du département ;

INDIQUE que, conformément aux articles L 153-19 à 22 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme modifié d'Hillion sera tenu à la disposition du public au siège de Saint-Brieuc Armor agglomération, en mairie d'Hillion, et envoyé aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;

DIT que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission à Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor et de l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

Saint Brieuc le 31 mai 2018

Présents : 67

Pouvoirs : 10

Total : 77

Exprimés : 77

Voix Pour : 77

Voix Contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

La Présidente,



Marie-Claire DIOURON



SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION

Séance du jeudi 29 mars 2018

Délibération DB-052-2018

L'an 2018 le 29 mars à 18h30, les membres du Conseil d'Agglomération, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique, sous la présidence de Madame Marie-Claire DIOURON.

Le Secrétaire de séance est Madame Sylvia PAULIN VERDIER.

MEMBRES PRESENTS

Marie-Claire DIOURON, Tèreèse JOUSSEAUME, Loïc RAOULT, Christian RANNO, Rémy MOULIN, Christine METOIS, Gérard BLEGEAN, Louis EOUZAN, Claude BLANCHARD, Gérard LE GALL, Loïc BIDAULT, Adrien ARNAUD, Maurice BATTAS, Jean-Yves BERNARD, Jean-Luc BERTRAND, Brigitte BLEVIN, Armelle BOTHOREL, Marie-France BOULDE, Stéphane BRIEND, Nadine CAZUGUEL-LEBRETON, Jean-Luc COLAS, Pierre DELOURME, Miriam DEL ZOTTO, Jacky DESDOIGTS, Yann DREVES, Sylvie GRONDIN, Jean-Yves GUILLEMOT, Marie GUILLOU-TARRIERE, Jean-Paul HAMON, Martine HUBERT, Françoise HURSON, Bruno JONCOUR, Antony JOUAN, Michel JOUAN, Jérôme KERHARDY, Yannick LE CAM, Michel LE DUAULT, Françoise LE FUR, Isabelle LE GALL, Brigitte LE GONIDEC, Alfred LE MEE, Joseph LE VEE, Pierre-Yves LOPIN, Gérard LOSQ, Gérard MEROT, Christine MINET, Isabelle OGER, Stéphane OLLIVIER, Sylvia PAULIN VERDIER, Françoise PELLAN, Pascal PRIDO, André RAULT, Elisabeth SEITE, Marcel SERANDOUR, Philippe SIMON, Jean-Pierre STEPHAN, Christian URVOY

MEMBRES EXCUSES (élus ayant donné une procuration)

Ronan KERDRAON à Tèreèse JOUSSEAUME, Mickaël COSSON à Marie-Claire DIOURON, Thibaut GUIGNARD à Françoise LE FUR, Jean-Marie MOUNIER à Stéphane BRIEND, Michel HINAULT à Sylvia PAULIN VERDIER, Saïd BENDARRAZ à Marie GUILLOU-TARRIERE, Bruno BEUZIT à Rémy MOULIN, Françoise BROUDIC à Jean-Luc COLAS, Alain CROCHET à Yann DREVES, Alain ECOBICHON à Jacky DESDOIGTS, Maryse LAURENT à Christine METOIS, Didier LE BUHAN à Martine HUBERT, Fabrice LE HEGARAT à Christian RANNO, Hugues LESAGE à Marcel SERANDOUR, Marie MARCHAND à Christine MINET, Alain RAULT à Philippe SIMON

MEMBRES ABSENTS

Jean-Marie BENIER, Christian DANIEL, Bernadette MACHET, Christine ORAIN-GROVALET, Thierry SIMELIERE, Annie SIMON

Nombre de conseillers en exercice : 80

Nombre de présents : 57

Nombre de votants : 73



SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION

Séance du jeudi 29 mars 2018

Délibération DB-052-2018

Rapporteur : Monsieur Christian URVOY

Objet : HILLION – Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) Aménagement du nouveau collège d'Hillion et ses abords - Approbation

EXPOSE DES MOTIFS

- Rappel du contexte et du projet

Contexte

L'Assemblée Départementale des Côtes d'Armor a validé un scénario d'organisation des collèges de l'agglomération briochine et de Lamballe qui s'articule autour de 3 projets :

- la reconstruction du collège de Lamballe pour la rentrée 2018,
- la construction d'un nouveau collège entre Lamballe et Saint-Brieuc pour la rentrée 2020,
- la reconstruction du collège Racine pour la rentrée 2020.

Cette réorganisation du maillage des collèges sur le territoire entre Lamballe et Saint-Brieuc a pour objectif d'apporter une meilleure accessibilité des établissements, tout en limitant leur effectif, notamment sur le secteur d'Hillion. En outre, les aménagements proposés permettront également de rééquilibrer la mixité sociale des différents établissements afin de limiter les phénomènes de concurrence, particulièrement forts aujourd'hui entre les collèges Racine et Le Braz.

Le futur collège d'Hillion est un nouvel établissement qui va être créé lors de cette opération d'envergure.

Compte tenu de l'implication départementale dans le domaine environnemental, concrétisée par un Agenda 21, le Conseil départemental souhaite réaliser un "collège du XXI^{ème} siècle" en tenant compte des enjeux à venir, notamment en termes de performance énergétique et de confort des utilisateurs.

Le nouvel établissement accueillera notamment la majorité des élèves des communes suivantes : Hillion, Yffiniac, Coëtmieux, Pommeret, Quessoy. Cette nouvelle sectorisation sera affinée dans les prochains mois en pleine concertation avec les familles et les communes concernées dans l'objectif de garantir des collèges équilibrés et à taille humaine. Pour exemple, le rattachement de la commune de Morieux à ce nouveau collège sera étudié dans ce cadre au cours des prochains mois.

La mutualisation de la salle omnisport avec la Commune d'Hillion favorisera l'utilisation complémentaire de ce local en dehors des heures réservées à la pratique scolaire et permettra l'organisation d'activités sportives visant un public au-delà du monde scolaire.

☑ Enjeux urbains et architecturaux

a. Un collège s'inscrivant dans la démarche Haute Qualité Environnementale :

En 2013, le Conseil départemental a adopté un deuxième plan d'actions Agenda 21 et un Plan Climat Énergie Territorial (PECT), démontrant ainsi l'engagement fort du Département dans les domaines du développement durable et de l'énergie. Cet engagement se traduit notamment par la volonté de réaliser le collège dans le cadre d'une démarche HQE, avec pour objectif l'atteinte des cibles fixées.

b. Un collège fonctionnel, évolutif et confortable pour l'ensemble de ses utilisateurs :

Cet établissement sera conçu sur la base des éléments du programme pour répondre au mieux aux besoins de différents utilisateurs (élèves, professeurs, agents territoriaux, parents d'élèves, agents administratifs) en mettant à leur disposition des espaces possédant :

- c.** Un confort visuel ;
- d.** Un confort acoustique ;
- e.** Un confort hygrothermique ;
- f.** Un confort olfactif.

La surface de plancher prévisionnelle de l'ensemble des équipements et constructions **est d'environ 8 600m²**. Le budget prévisionnel de l'opération est de 15 millions d'euros.

g. Un établissement à basse consommation :

Aujourd'hui, les consommations d'énergie des collèges costarmoricains atteignent 6.470 Mwh/an, soit 44% de la consommation totale du patrimoine de la collectivité, tandis que les émissions de GES correspondantes pèsent 31% des émissions totales.

Dans le cadre du PPIC 2010-2020, le Conseil Départemental souhaite inscrire son opération dans un objectif de construction respectueuse de l'environnement et économe en énergie.

Cette volonté engage le maître d'œuvre dans cette démarche et dans le niveau de performance à atteindre.

Outre la RT2012, le collège devra respecter les exigences Effinergie+.

- Le caractère d'intérêt général du projet

La construction du nouveau collège d'Hillion et plus largement sur le secteur Est de Saint-Brieuc présente un caractère d'intérêt général notamment car il vise à :

- h.** participer activement au rayonnement éducatif du secteur,
- i.** permettre d'assurer un meilleur suivi éducatif des élèves,
- j.** diminuer les temps de déplacements des élèves par rapport au contexte existant,
- k.** créer un réel projet éducatif de qualité.

- La mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme avec le projet

Pour sa réalisation, le projet de construction du collège d'Hillion nécessite une mise en compatibilité du PLU de la commune, approuvé par délibération du 22 septembre 2014, par la présente déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Le projet de création du collège n'a que des incidences ponctuelles sur les éléments du PLU d'Hillion

- a. il nécessite un renforcement du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) afin d'inscrire ce projet d'intérêt général dans le cadre de la politique de développement fixée au PADD.
- b. il implique l'ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone actuellement classée AA vers une zone 1AU.
- c. il implique de mettre en place une protection de la zone humide adjacente au projet en zone N.
- d. il engage la création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur l'assiette de la future zone 1AU.

- **Le déroulement de la procédure**

L'initiative de la mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU appartient au Conseil Départemental des Côtes d'Armor qui est maître d'ouvrage du projet de collège.

Les personnes publiques associées ont été consultées le 23 novembre 2017 au siège du Département.

Le projet a également fait l'objet d'une consultation de l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) qui a été saisie dans le cadre de l'évaluation environnementale prévue par la réglementation, notamment du fait de la présence d'un site NATURA 2000 sur l'emprise de la commune d'Hillion, son statut de commune littorale et les objets de la présente mise en compatibilité. La MRAE n'a pas pu étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 02/08/2017. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

À l'issue de cette consultation administrative, une enquête publique, portant sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU envisagée, a été menée du 18 décembre 2017 au 19 janvier 2018 en mairie d'Hillion.

- **Les résultats de l'enquête publique**

Monsieur Bruno Gougeon a été désigné commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, (ordonnance de désignation du 27 octobre 2017).

Ce dernier a mené l'enquête publique conformément à l'arrêté préfectoral, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la déclaration de projet présentée par le Conseil Départemental des Côtes d'Armor, en date du 28 novembre 2017.

Au terme de l'enquête, le commissaire enquêteur a constaté la réalisation des formalités exigées pour la tenue de l'enquête publique, a conclu à son bon déroulement et a émis un avis favorable sur l'intérêt général du projet (de construction d'un collège sur le territoire de la commune d'Hillion) et la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence, avis favorable assorti de la recommandation suivante :

"- il conviendra d'étudier en détail la sécurité des piétons aux abords du collège et le long de la rue Morin entre le collège et le centre du bourg de Saint-René."

Il vous est proposé, si ces dispositions recueillent votre agrément, de bien vouloir adopter la délibération suivante.

DELIBERATION

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-54, L 153-58 et R153-16 ;

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants ;

VU le Plan local d'urbanisme d'Hillion approuvé le 22 septembre 2014 ;

VU le transfert de compétence en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale à Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 27 mars 2017 ;

VU la délibération n° DB 125-2017 du 30 mars 2017 du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération approuvant la Charte de gouvernance sur l'exercice de la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération n°DB-153-2017 du 27 avril 2017 du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération, relative à l'exercice de la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

VU le projet de construction d'un collège à Hillion présenté par le Conseil Départemental des Côtes d'Armor, maître d'ouvrage responsable du projet,

VU le dossier de déclaration de projet présentant les principales caractéristiques du projet envisagé, l'évaluation environnementale et son résumé non technique et la lettre du Conseil Départemental des Côtes d'Armor en date du 10 avril 2017 ;

VU l'avis sans observation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 2 novembre 2017 ;

VU l'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées en date du 23 novembre 2017 ;

VU l'arrêté préfectoral, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la déclaration de projet présentée par le Conseil Départemental des Côtes d'Armor, en date du 28 novembre 2017 ;

VU l'ensemble du dossier soumis à enquête publique ;

VU les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 18 décembre 2017 au 19 janvier 2018 ;

VU le rapport et les conclusions remis par le commissaire enquêteur (avis favorable) ;

VU le comité de pilotage PLU urbanisme en date du 15 mars 2018 ;

Le Bureau saisi en date du 15 mars 2018 ;

Considérant que les remarques émises par les services consultés et les résultats de ladite enquête publique justifient des adaptations mineures du PLU ;

Considérant l'intérêt général du projet ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

LE CONSEIL D'AGGLOMERATION

APPROUVE la mise en compatibilité le PLU d'Hillion, conformément au dossier soumis à enquête publique ;

AUTORISE Madame la Présidente, ou son représentant, à procéder aux formalités nécessaires à l'entrée en vigueur de la présente déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, conformément aux articles R.153-20 à 22 du code de l'urbanisme.

PRECISE que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur restent consultables en mairie d'Hillion, ainsi que sur le site internet de la Préfecture, conformément à l'article R123-21 du code de l'environnement.

Présents : 57

Pouvoirs : 16

Total : 73

Exprimés : 73

Voix Pour : 73

Voix Contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

La Présidente,

Marie-Claire DIOURON



REPUBLIQUE FRANCAISE

SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

ARRETE N° AG-014-2018

Portant sur la mise à jour du plan local d'urbanisme d'HILLION

La Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'Environnement ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-43, L.153-60, R.151-51 et suivants, R.153-18 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'HILLION, approuvé le 22/09/2014 ;

VU la délibération du Conseil d'agglomération n°DB-125-2017 approuvant la charte de gouvernance sur l'exercice de la compétence "Plan Local d'Urbanisme" ;

VU l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2016 approuvant le Plan de Prévention des Risques littoraux et d'inondation (PPRL-i) de la Baie de Saint-Brieuc sur les communes d'Hillion, La Méaugon, Languieux, Plérin, Ploufragan, Saint-Brieuc, Trémuson et Yffiniac ;

CONSIDÉRANT le transfert de compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en lieu et place des communes à Saint-Brieuc Armor Agglomération depuis le 27 mars 2017,

CONSIDÉRANT que doivent être intégrés au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'HILLION :

- le Plan de prévention des risques littoraux et d'inondation (PPRL-i) de la Baie de Saint-Brieuc,

CONSIDÉRANT la nécessité de mettre à jour le Plan Local d'Urbanisme pour modifier le contenu dudit plan ;

ARRETE

Article 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'HILLION est mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet, la mise à jour est effectuée dans le rapport de présentation, le règlement graphique, le plan et la liste des servitudes, et par l'annexion du Plan de Prévention des Risques littoraux et d'inondation (PPRL-i) de la Baie de Saint-Brieuc.

Article 2 : Les documents susvisés sont tenus à la disposition du public en mairie d'HILLION. Ils sont également disponibles sur le site internet des services de l'Etat des Côtes d'Armor.

Article 3 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de Saint-Brieuc Armor Agglomération et fera l'objet d'un affichage en mairie d'HILLION pendant une durée d'un mois.

Envoyé en préfecture le 20/03/2018

Reçu en préfecture le 20/03/2018

Affiché le

20 MAR. 2018

ID : 022-200069409-20180320-AG_0014_2018-AR

Article 4 : Une ampliation du présent arrêté sera affichée en mairie et au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération et adressée, pour information ou exécution, chacun en ce qui le concerne, à :

- Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor,
- Monsieur le Directeur Départemental des territoires et de la mer des Côtes d'Armor,
- Monsieur le Maire d'HILLION,
- L'ensemble des personnes publiques associées.

Fait au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération,
le

20 MAR. 2018

La Présidente,



Marie-Claire DIOURON

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL d'HILLION

SÉANCE du lundi 22 septembre 2014

Date de convocation : 16 septembre 2014
Date d'affichage : 16 septembre 2014

Nombre de Conseillers en exercice : 27
Nombre de Conseillers présents : 27
Nombre de Conseillers votants : 27

L'an deux mille quatorze, le lundi vingt deux septembre à dix huit heures trente minutes, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil Municipal en séance publique sous la Présidence de Monsieur le Maire.

Étaient présents : M. Cosson – M.F. Marchand – D. Lebras – G. Dubée – A. Guennou – W. Macé – K. Gouessant – A. Jégouic – D. Menier – V. Rebours – D. Clément – M. Chaplain – S. Rault – V. Rosnarho – B. Delanoé – K. Camard – A.G. Depagne – C. Heurtel – M. Devrand – S. Hamon – I. Crézé – B. Navucet – Y. Doré – A. Redot – M.T. Macé – B. Lorand – P. Sanvoisin formant la majorité des membres en exercice.

Madame Katel Gouessant est nommée secrétaire et Madame Marie-Thérèse Macé est nommée secrétaire-adjointe.

OBJET :

**PLAN LOCAL D'URBANISME : Approbation après
observations des services de l'État**

Rapporteur : Mickaël COSSON, Maire

Par délibération du 10 mars 2014, dont l'extrait est inséré ci-dessous, le Conseil Municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la Commune dans les termes suivants :

« Le Conseil Municipal,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-10 et L 123-12, R 123-24 et R 123-25 et suivants du Code de l'urbanisme ;

VU le débat au Conseil Municipal du 30 mai 2011 sur les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) qui traduit les perspectives en matière d'urbanisme et d'aménagement de la commune ;

VU la délibération du 31 janvier 2011 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation ;

VU la délibération du 17 juin 2013 tirant le bilan de la concertation, arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et lançant la consultation des services ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc, approuvé en janvier 2008, prescrit pour révision le 10 juin 2011, arrêté le 29 Novembre 2013 ;

VU l'arrêté municipal n°250/2013 du 25 novembre 2013 soumettant le projet de Plan Local d'Urbanisme à enquête publique ;

VU l'avis favorable de la Commission de Sites du 29 novembre 2013 ;

VU le dossier soumis à l'enquête publique, relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée en mairie d'Hillion du lundi 16 décembre 2013 au jeudi 16 janvier 2014 inclus ;

VU le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur ;

VU la réunion de travail organisée en mairie le 18 février 2014 avec les Personnes Publiques Associées, suite aux observations qu'elles ont pu formuler ;

Considérant que les remarques issues des avis des services de l'État et des Personnes Publiques Associées consultées justifient des adaptations qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que la majeure partie des observations formulées par les Personnes Publiques Associées est prise en compte dans le projet de P.L.U soumis à l'approbation du Conseil Municipal ;

Considérant que la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) conduisant à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est prête à être soumise à l'approbation du Conseil Municipal, Madame le Maire et Alain Redot présentent le rapport à l'assemblée.

I. Rappel de la procédure :

Madame Le Maire rappelle l'importance d'avoir engagé la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) pour le développement de la commune, notamment en matière d'habitat. En effet, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation les cœurs de bourgs d'Hillion et de Saint-René.

Ce Projet de Plan Local d'Urbanisme clarifie l'application de la Loi Littoral sur l'ensemble de la commune. Il porte ainsi un véritable projet de territoire qui prend en compte les orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durable (P.A.D.D) :

- en recentrant le développement urbain sur les deux cœurs de bourg,
- en offrant uniquement la possibilité de densifier les hameaux existants, *Carberon, Lermot, La Grandville, La Ville Fini, Les Ponts Neufs, Licantois, les Quilles, Licellion,*
- en qualifiant *Fortville* de Village du fait de la présence d'un commerce.

Préalablement au lancement de la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols, le Conseil Municipal, par délibération du 6 décembre 2010, a défini dans le cadre de l'élaboration du Plan de Développement Urbain (P.D.U), les objectifs majeurs pour disposer d'une vision globale et cohérente d'aménagements urbains pour les deux principaux pôles d'habitat de la commune.

Orientations fixées par le Conseil Municipal lors de la prescription de la révision du P.O.S. le 31 janvier 2011 :

- **Limiter l'étalement urbain et rendre plus efficient l'occupation des sols et les déplacements ;**
- **Promouvoir le renouvellement urbain et la mixité sociale et inter-générationnelle ;**
- **Conforter les activités économiques et l'emploi ;**
- **Organiser l'équilibre entre les différents usages du territoire communal, protéger le patrimoine et préserver la bio-diversité ;**
- **Mettre en conformité les outils de planification avec les exigences de démocratie participative et les obligations environnementales ;**
- **Inscrire le processus de révision du P.O.S. dans une volonté de respect des Directives, Lois et Règlements.**

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme s'est attachée à intégrer les documents supra-communaux.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet :

- ❖ **dans le cadre de l'Approche Environnementale et Partagée du Projet Communal, d'un diagnostic de territoire en mettant en place des ateliers qui portaient sur trois thèmes d'investigation :**

- La Trame Verte et Bleue et le paysage communal,
- Le logement et les nouveaux sites d'accueil en cœur de bourgs,
- Les espaces publics et la mobilité sur le territoire communal.

Ces échanges avec les acteurs présents ont permis de faire émerger ce qui pour eux a conditionné leur adhésion au projet de développement communal. Les actions et les projets identifiés dans le cadre de ces ateliers ont constitué une base complémentaire de travail et d'actions à mener autour des trois points suivants :

- La conception et la gestion différenciées au service de la qualité du paysage et de l'économie de moyens,
- Le développement de nouveaux modes d'habiter pour conjuguer diversité, attractivité et mixité,
- La mise en place d'un partage modal pour des espaces urbains plus conviviaux.

- ❖ **d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) qui a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal le 30 mai 2011, poursuivi tout au long de la procédure.**

Les modalités de concertation ont été mises en œuvre en conformité avec les orientations du Conseil Municipal.

Le bilan de la concertation a été tiré en même temps que l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme, par délibération du Conseil Municipal du 17 juin 2013.

Le dossier tel qu'arrêté a été transmis aux Personnes Publiques Associées, aux collectivités et services qui ont demandé à être consultés.

Il a été soumis à la procédure d'enquête publique, du lundi 16 décembre 2013 au jeudi 16 janvier 2014.

II. Rappel du contenu du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté

Le projet de Plan Local d'Urbanisme est fondé sur les enjeux majeurs :

Identifier et protéger :

- Protéger les éléments du patrimoine paysager, conserver la qualité et la variété des sites naturels et des paysages (trame verte et bleue),
- Préserver les espaces naturels et agricoles,
- Préserver et améliorer ce qui fait l'identité, le caractère du territoire communal et l'attrait de son cadre de vie, à savoir, une commune Littoral au caractère rural et patrimonial,
- Préserver le patrimoine bâti et architectural.

Redynamiser et développer :

- Créer de nouvelles zones d'habitat respectueux de l'environnement avec la réalisation de continuum,
- Développer le tourisme vert et littoral,
- Répondre aux nouveaux besoins de la population en terme de logements,
- Favoriser le projet de restructuration-densification des cœurs de bourgs,
- Limiter la création de nouvelles zones à urbaniser à vocation d'habitat en périphérie des bourgs,
- Favoriser le maintien, le développement et la création des activités agricoles et mytilicoles,
- Dynamiser les activités économiques et commerciales,
- Développer l'implantation et le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication.

Relier :

- Favoriser et développer les modes de déplacements doux, cycles, piétons,
- Limiter l'impact de la circulation routière en favorisant un nouveau partage modal,
- Développer les modes de transport et valoriser l'offre de transports collectifs mise en œuvre par Saint-Brieuc Agglomération,
- Créer de nouveaux lieux publics fédérateurs intergénérationnels à caractère paysager.

Le Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique propose :

- L'équilibre global du territoire entre les espaces naturels ou agricoles et les espaces urbanisés ou à urbaniser,
- La densification des cœurs de bourgs Hillion et Saint-René,
- La restructuration du cœur de bourg de Saint-René,
- L'identification des hameaux et villages au regard de la Loi Littoral,
- La préservation des espaces remarquables, des continuités écologiques et des corridors écologiques identifiés au titre du SCOT,
- L'identification du patrimoine paysager, les boisements, les haies, les vestiges visibles ou non visibles, répertoriés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme,
- L'établissement de l'inventaire des zones humides,
- La préservation des zones agricoles,

- La mise en œuvre des dispositifs réglementaires (zonage – règles écrites – Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) permettant de densifier l'habitat dans les agglomérations et de maîtriser la capacité d'accueil dans les secteurs urbanisés.

L'ensemble des observations formulées par les Personnes Publiques Associées, les services consultés, le commissaire-enquêteur et les propositions de réponse sont annexés à la présente délibération.

CONSIDERANT les conclusions et réponses apportées au commissaire-enquêteur ;
CONSIDERANT que la majeure partie des observations formulées par les Personnes Publiques Associées, dans le cadre de la consultation des services a été prise en compte ;
CONSIDERANT que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme tel que présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément aux articles L 123.10 et R 123.19 du Code de l'Urbanisme ;
CONSIDERANT que le projet soumis à approbation a été élaboré en concertation permanente, avec la volonté exclusive de défendre l'intérêt général afin de promouvoir un aménagement harmonieux de la commune dans le cadre de la Loi Littoral ;
CONSIDERANT le document annexé à la présente délibération qui apporte réponse à chaque observation,

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide par 20 voix pour et 6 abstentions (S. Camus, S. Hamon, J. Cabaret, G. Collet, M. Sohier et I. Crézé) :

- De prendre en compte l'ensemble des réponses apportées aux Personnes Publiques Associées et au Commissaire Enquêteur telles qu'exposées précédemment ;
- D'approuver le Plan Local d'Urbanisme conformément au dossier joint ;
- De transmettre, conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération à Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor. Elle fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans les journaux suivants : Ouest-France et Télégramme, ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionnée à l'article R. 2121 du Code Général des Collectivités Territoriales pour les communes de plus de 3 500 habitants ;
- De tenir le dossier du Plan Local d'Urbanisme approuvé à la disposition du public à la mairie d'Hillion aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture ;
- De rendre exécutoire la présente délibération dès réception du dossier de PLU approuvé par Monsieur le Préfet et après l'accomplissement des formalités précitées. »

Le dossier complet, ainsi transmis aux services de l'Etat selon la procédure en vigueur, a appelé quelques observations qui ont fait l'objet d'un courrier de Monsieur le Préfet le 30 avril 2014. Les remarques, listées ci-dessous, portent principalement sur la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme approuvé au regard de la Loi Littoral :

- Tous les hameaux, même de petite taille, ont été maintenus en zone Uh. Certains de ces zonages vont au-delà des seules possibilités de densification et rendent possibles des extensions d'urbanisation non conformes à l'article L. 146.4.I du code de l'urbanisme : à Lermot, aux Quilles, à Carberon ainsi qu'à Licantois.
- Le PLU prévoit une extension de la zone mytilicole de Bon Abri. Ces secteurs AUym ne se situent pas en continuité d'un village ou d'une agglomération et présentent donc un risque juridique du fait de leur incompatibilité avec l'article L.146.4.I.
- Le règlement autorise des constructions nouvelles dans des secteurs qui ne se situent pas en continuité de village. C'est le cas des secteurs Ne (équipements), Nt (camping) et Aeq

(centre équestre). Seules les installations ou constructions ne constituant pas des extensions d'urbanisation doivent être admises dans ces zones.

Concernant la délimitation des espaces remarquables ou caractéristiques, il subsiste deux modifications par rapport à l'identification initiale réalisée par l'État. Il s'agit de quelques parcelles au sud-est de Lermot et à la grève de Saint-Guimond. Ces différences de délimitation ne sont pas justifiées.

- Le PLU prévoit la création ou l'extension de trois parkings à l'intérieur des espaces remarquables, aux Ponts Neufs et à Pissoison. Ces projets ne font l'objet d'aucune justification au regard des conditions de fond posées par l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, notamment quant à leur caractère indispensable à la maîtrise de la fréquentation automobile, au non accroissement des capacités effectives de stationnement et à l'impossibilité de les implanter hors des espaces remarquables. Ces emplacements réservés ne répondent pas à ces conditions.

Concernant le camping de Lermot, si l'extension prévue au nord par le projet arrêté, en espaces remarquables, a bien été supprimée, le PLU prévoit toujours une extension à l'ouest par rapport au zonage du POS approuvé. Or, cette extension se situe à l'intérieur de la bande des 100 mètres dans un espace non urbanisé où toute création ou extension de camping est interdite par l'article L.146.5 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, cette extension est également contraire à l'article L.146.4.I puisqu'elle vient en extension d'un secteur qui n'est ni un village, ni une agglomération. Cette extension du zonage à vocation de camping doit donc être supprimée.

Le 16 mai 2014 lors d'un entretien avec Monsieur le Préfet, un mémoire en réponse, rédigé par les services de la commune, lui a été remis.

Le 8 juillet 2014 un nouvel échange a eu lieu en préfecture avec les services de l'Etat sur les réponses apportées dans le mémoire.

Le 28 juillet 2014, un courrier complémentaire de la commune a été déposé à la préfecture, justifiant les dernières observations listées ci-dessous :

"Observation N°1 de la préfecture : Accord pour les zonages proposés en UH concernant les hameaux de Lermot, les Quilles, Carberon, Licantois, dans la mesure où les parcelles qui ont fait l'objet de discussions sont construites.

Réponse de la commune : La commune prend acte de cet accord.

Observation N°2 de la préfecture :

Zone mytilicole : accord pour la zone 1 AUym. En revanche, nous avons noté que la zone 2 AUym ne sera pas retenue.

Réponse de la commune : Bien que cette zone fût déjà inscrite au Plan d'Occupation des Sols approuvé le 7 octobre 1999, il sera proposé au Conseil Municipal de supprimer la zone 2 AUym au Plan Local d'Urbanisme.

Observation N°3 de la préfecture :

Parking des Ponts Neufs : accord dans la mesure où ce parking est déjà réalisé.

Réponse de la commune : Ce parking d'environ 50 m² a été réalisé exclusivement pour les personnes à mobilité réduite pour leur permettre d'accéder et de traverser le viaduc des Ponts Neufs.

Observation N°4 de la préfecture :

Autres parkings : Pissoison, un argumentaire justifiant ce parking est attendu. Le Secrétaire Général estime qu'en l'état actuel, il semble difficile de valider le projet.

Réponse de la commune : Il sera proposé au Conseil Municipal de supprimer les emplacements réservés N° 20 et 21 destinés à la réalisation de parkings à Pissoison.

Observation N°5 de la préfecture :

Le camping de Lermot et la rectification de l'erreur matérielle : des précisions sont attendues sur la parcelle concernée, pour laquelle nous avons des doutes durant notre réunion. Par ailleurs, des précisions sont également demandées sur la parcelle N° 162 (s'agit-il bien d'une

parcelle réunissant deux autres parcelles ...). Il est entendu que dans la zone, il ne peut y avoir d'extension de camping.

Réponse de la commune :

Le camping de Lermot dénommé « Camping de Bellevue sur Mer » a été créé en 1969 sur les parcelles cadastrées section A N° 572-573-574. L'autorisation a été délivrée par arrêté préfectoral du 30 juin 1969. Les pièces jointes sont l'arrêté, le plan du camping et le procès verbal de remembrement.

Dans le cadre du remembrement, les parcelles non bâties cadastrées section A 572 et 573 ont été regroupées sous la nouvelle référence cadastrale BB N° 162.

La parcelle cadastrée section A N° 1880p, d'une surface d'environ 600m² est située en dehors du périmètre de Natura 2000 et de la bande des 100 mètres.

Cette petite extension (dent creuse) permettrait, dans le cadre de la fermeture du camping de Bonabri, de transférer quatre familles sédentaires vivant en mobil home.

Observation N°6 de la préfecture :

Nous avons noté que la station VTT est en réalité une aire de nettoyage qui est déjà réalisée.

Réponse de la commune : Cette station VTT rentre dans le cadre du développement touristique du Pays de Saint-Brieuc et de la Maison de la Baie.

Observation N°7 de la préfecture :

En ce qui concerne les équipements en zone NE, le règlement devra être plus précis car la manière dont celui-ci est rédigé pourrait laisser penser que des constructions seraient ainsi possibles. Il est convenu de mieux circonscrire le paragraphe et de faire un focus sur les projets listés en précisant les intentions (Maison de la Baie, terrain des sports, centre équestre, etc).

Réponse de la commune :

Il sera proposé au Conseil Municipal d'apporter des modifications au règlement des zones NE et NEq. Le projet de règlement modifié concernant ces zones NE et NEq, tel que présenté en annexe, est soumis pour avis aux services de l'Etat.

Il sera ajouté une lettre de l'alphabet en minuscule pour identifier chaque zone NE (NEa, NEb, NEc, NEd).

Les modifications à apporter concernent les zones suivantes :

NEa : Parking de Bonabri :

Construction de sanitaires publics et point d'eau.

NEb : Cimetières d'Hillion et de Saint- René :

Construction de sanitaires et préau.

NEc : Terrain des sports « Alexandre ROBERT », la Chouannière à Saint- René :

Constructions liées aux activités sportives (vestiaires, tribunes, sanitaires, locaux techniques, club house, locaux de rangements).

NEd : Maison de la Baie, rue de l' Etoile :

Constructions liées aux activités touristiques, de découverte du milieu marin et d'hébergements de tourisme.

NEe : Espace Nature et Loisirs de plein-air du Cré :

Constructions liées à l'aménagement d'un espace nature et loisirs de plein-air du Cré (VTT, Trial, etc).

NEq : Activités équestres de Bonabri :

Constructions autorisées : les extensions des bâtiments existants pour la réalisation de box, hangars à fourrage et à vans, fumières.

Par courrier du 12 août 2014, Monsieur le Préfet constate une convergence de vue, suite aux modifications apportées au PLU, entre les services de l'Etat et la Commune d'Hillion et demande enfin de modifier le règlement des zones NEa (parking de Bonabri) et NEd (Maison de la Baie).

- Pour le parking de Bonabri, les sanitaires devront être implantés en dehors des espaces remarquables.
- Pour la Maison de la Baie, les constructions liées aux activités touristiques de découverte du milieu marin et d'hébergement de tourisme seraient autorisées. Il importe que ces équipements

puissent être réalisés au plus proche des secteurs bâtis existants et non dans les espaces situées au Sud-Est, lesquels sont actuellement exempts de constructions.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- **D'approuver le Plan Local d'Urbanisme en y incluant les dispositions suivantes, qui ont fait l'objet d'échanges avec les services de l'Etat :**
 - A. Ajout d'une lettre de l'alphabet en minuscule pour identifier chaque zone NE (NEa, NEb, NEc, NEd,) et définir son affectation :
 - ❖ NEa : Parking de Bonabri :
 - Construction de sanitaires publics et point d'eau. Ces sanitaires devront être implantés en dehors des espaces remarquables.
 - ❖ NEb : Cimetières d'Hillion, « rue de l'Hôtellerie » et de Saint- René :
 - Construction de sanitaires et préau.
 - ❖ NEc : Terrain des sports « Alexandre ROBERT », la Chouanière à Saint-René :
 - Constructions liées aux activités sportives (vestiaires, tribunes, sanitaires, locaux techniques, club house, locaux de rangements).
 - ❖ NEd : Maison de la Baie, rue de l'Etoile :
 - Constructions liées aux activités touristiques, de découverte du milieu marin et d'hébergements de tourisme. Les nouvelles constructions devront être réalisées au plus proche des secteurs bâtis existants et non dans les espaces situées au Sud-Est, lesquels sont actuellement exempts de constructions.
 - ❖ NEe : Espace Nature et Loisirs de plein-air du Cré :
 - Constructions liées à l'aménagement d'un espace nature et loisirs de plein air du Cré (VTT, Trial, etc.).
 - ❖ NEq : Activités équestres de Bonabri :
 - Constructions autorisées : les extensions des bâtiments existants pour la réalisation de box, hangars à fourrage et à vans, fumières.
 - B. Suppression des emplacements réservés N°20 et 21 destinés à la réalisation de parkings à Pissoison.
 - C. Suppression de la zone mytilicole 2 AUym au Plan Local d'Urbanisme.
 - **D'apporter les modifications en conséquence sur les plans, le règlement et le rapport ;**
 - **De transmettre, conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération à Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor. Elle fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans les journaux suivants : Ouest-France et Télégramme, ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionnée à l'article R. 2121 du Code Général des Collectivités Territoriales pour les communes de plus de 3 500 habitants ;**
 - **De tenir le dossier du Plan Local d'Urbanisme approuvé à la disposition du public à la mairie d'Hillion aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture ;**
 - **De rendre exécutoire la présente délibération à compter de la réception du dossier de PLU approuvé en Préfecture et de l'accomplissement des formalités précitées.**

Le Maire,
Mickaël COSSON.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

022-212200810-20140922-2014-097-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/09/2014

