



PLAN LOCAL D'URBANISME

## *Modification simplifiée n°1*

*Notice explicative*

## SOMMAIRE

---

1. Introduction .....	3
2. Objet de la modification simplifiée n° I du Plan Local d'Urbanisme.....	3
3. Conditions préalables à la modification – choix de la procédure .....	4
3.1 Cadre général.....	4
3.2 Choix de la procédure.....	4
3.3 La procédure.....	5
4. Les évolutions du règlement graphique et écrit.....	5
4.1 Modification des articles IAU6 et IAU7 du règlement littéral.....	5
4.2 Suppression des emplacements réservés n° I et 2 .....	10
4.3 Rectification d'une erreur matérielle.....	13
5. Evaluation des incidences sur l'environnement .....	14
5.1 Prise en compte de l'environnement naturel .....	14
5.2 Prise en compte du paysage et du patrimoine .....	14
5.3 Prise en compte de l'agriculture.....	14
5.4 Prise en compte de la santé, de l'air, de l'eau et du bruit.....	14

## I. Introduction

---

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Hillion a été approuvé par délibération du conseil municipal du 22 septembre 2014.

Il a depuis connu plusieurs évolutions :

- Une mise à jour le 20 mars 2018 ;
- Une mise en compatibilité le 29 mars 2018 ;
- Une modification le 31 mai 2018.

A noter que depuis le 27 mars 2017, la compétence PLU a été transférée à Saint-Brieuc Armor Agglomération.

## 2. Objet de la modification simplifiée n° I du Plan Local d'Urbanisme

---

La présente procédure vise à adapter le PLU d'Hillion afin de :

- Modifier l'article IAU6, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et, l'article IAU7, 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 deux 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 dans la modification n°I du PLU à 20 m<sup>2</sup> en contradiction avec l'article 9 qui n'a pas été modifié en conséquence. Les articles 9 des zones IAU, UB, UC, UH, A et NHL doivent reporter une emprise au sol également de 20m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardin.

La présente notice de présentation qui constituera un additif au rapport de présentation expose le contenu des évolutions du PLU projetées et leurs motivations. Elle vient compléter le dossier de PLU et implique des évolutions uniquement au sein des pièces suivantes :

- Règlement graphique.
- Règlement écrit.
- Rapport de présentation (par l'ajout de la présente note).

### 3. Conditions préalables à la modification – choix de la procédure

---

#### 3.1 Cadre général

---

Au regard des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification est menée lorsque :

- La commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Sans pour autant entrer dans le champ de la révision, qui s'applique lorsque le projet prévoit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Il faut noter que la procédure de modification de droit commun est mise en œuvre quand le projet de modification a pour effet :

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

Dans les autres cas, la procédure de modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée (articles L. 153-45 et suivants du code de l'urbanisme).

#### 3.2 Choix de la procédure

---

La présente modification du PLU vise à apporter des ajustements au règlement graphique et écrit sans pour autant changer les orientations définies au PADD, réduire un EBC, une zone agricole, naturelle et forestière ou réduire une protection. Ce changement réglementaire n'entrant pas dans le champ de la révision, il peut donc être fait par le biais d'une procédure de modification.

Par ailleurs, elle n'a pas pour objet :

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

La modification du PLU peut donc être effectuée selon une procédure simplifiée, selon les articles L. 153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

### 3.3 La procédure

---

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hillion a été prescrite par arrêté n°AG-054-2018 du 6 décembre 2018 de la Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Le dossier a été notifié aux Personnes Publiques Associées en date 21 janvier 2019.

Le dossier est ensuite mis à disposition du public, pour une durée d'un mois, conformément l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

A l'issue de ces phases, le dossier fera l'objet d'une approbation par délibération du Conseil d'Agglomération.

## 4. Les évolutions du règlement graphique et écrit

---

### 4.1 Modification des articles IAU6 et IAU7 du règlement littéral

---

#### **Objet de la modification :**

Les articles IAU6 et IAU7 du PLU d'Hillion règlementent les implantations par rapport aux limites séparatives et aux limites du domaine public.

La rédaction de ces articles précise que « les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division ».

Cette mention empêche l'application de l'article R.151-21 du PLU : « .....*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

Concrètement, sous réserve de s'inscrire dans un projet global (lotissement, permis groupé etc.) l'article R.151-21 du code de l'urbanisme permet, dans le cadre d'une application aux articles 6 et 7 d'une zone, d'adapter au cas par cas, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux limites du domaine public.

#### **Modification de l'article IAU6 :**

L'article IAU6 du PLU impose l'implantation suivante, sauf cas particulier :

Tout ou partie des constructions principales seront prioritairement édifiées entre l'alignement et 5 m des voies et places publiques ou privées. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'orientation de la parcelle nécessite de créer des pièces de vie et/ou le jardin d'agrément (grande partie du terrain non construit) en façade rue, auquel cas le recul pourra être plus important.

Hors, cette disposition peut se montrer particulièrement contraignante, notamment pour les terrains ayant des accès au Sud-Est, au Sud-Ouest voire à l'Ouest. En effet, dans ces cas il convient d'appliquer la règle générale et d'implanter la construction entre 0 et 5m par rapport à la voie. Dans ces cas, les jardins et ouvertures des pièces de vies se retrouvent en retrait, orientées vers le Nord-Ouest, le Nord-Est ou l'Est.

En effet, avec l'émergence de normes de plus en plus contraignantes en matière de réglementation thermique, l'exposition et l'ensoleillement qui en découlent deviennent des prérequis indispensables dans les opérations d'aménagement. Aussi, pour ces parcelles avec des accès au Sud-Est, au Sud-Ouest voire à l'Ouest, l'ensoleillement optimum est obtenu en reculant les constructions vers le fond de parcelle, plus loin de la voie.

La suppression de la phrase « les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division » permettrait donc l'implantation de constructions au-delà de 5m par rapport aux emprises publiques dans le cadre des nouvelles opérations.

#### Modification de l'article IAU7 :

L'article IAU7 du PLU impose l'implantation, sauf cas particulier,

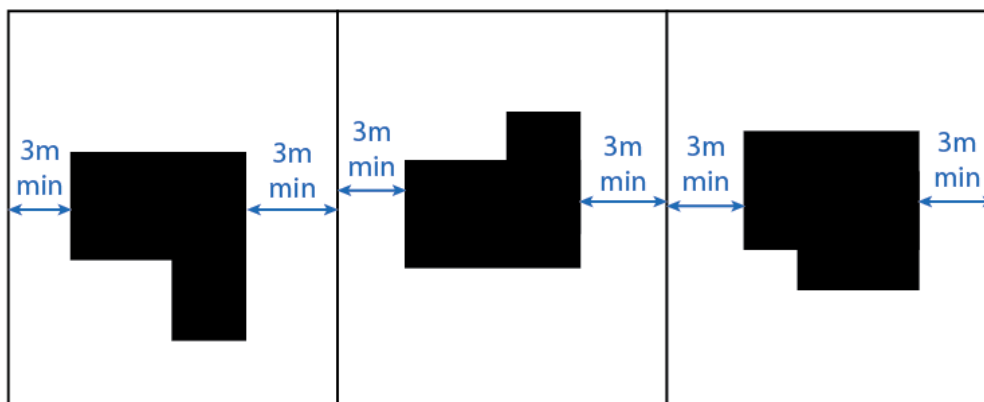
- soit d'une limite séparative latérale à l'autre, seulement si la longueur de la façade est inférieure à 25 m.
- soit en limite séparative d'un seul côté ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut sans toutefois être inférieure à 3 m (H/2).
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut sans toutefois être inférieure à 3 m (H/2).

La souplesse introduite par l'article R.151-21 présente un intérêt majeur dans le cadre de nouvelles opérations. En effet, en matière d'urbanisation, la tendance va à la densification. Le SCOT du pays de Saint-Brieuc impose à Hillion la une densité de 20 logements à l'hectare pour ses nouvelles opérations.

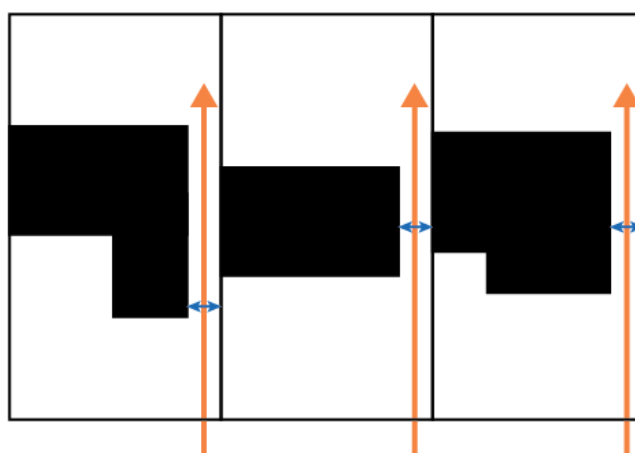
Les parcelles étant en conséquence de plus en plus petites et étroites, il devient compliqué de respecter des reculs importants vis-à-vis des limites séparatives (cf. schéma ci-dessous pour exemple). La réduction des prospects vis-à-vis des limites permet dans certains cas de ménager un passage pour accéder au jardin à l'arrière tout en restant sur des gabarits de maisons confortables.

La suppression de la phrase « les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division » permettrait donc l'implantation de constructions à moins de 3m de la limite séparative dans le cadre de ces nouveaux projets soumis aux règles de densité.

Ci-dessous un exemple d'implantation « traditionnelle », caractéristique des grandes parcelles produites dans les années 80-90 voire au début des années 2000. Avec des parcelles relativement carrées et de grandes tailles permettant des implantations en milieu de parcelle avec un retrait minimum de 3m vis-à-vis de la limite séparative.



Ci-dessous, un exemple d'implantation respectant les densités préconisées aujourd'hui, avec des constructions de tailles similaires. Les parcelles sont plus étroites, et, malgré l'implantation sur une des limites séparatives, un accès au jardin n'est possible que sous condition d'autoriser des implantations à moins de 3m de la limite séparative.



Accès aux jardins  
sur parcelle plus étroite, moins de 3m par  
rapport à la limite séparative

### **Modification du PLU :**

Modification des articles IAU 6 et IAU7 du règlement littéral comme suit.

#### **Extrait du PLU – IAU 6 – mentions supprimée en rouge et rayée**

### **Article IAU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

I. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

2. Autres bâtiments

Tout ou partie des constructions principales seront prioritairement édifiées entre l'alignement et 5 m des voies et places publiques ou privées. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'orientation de la parcelle nécessite de créer des pièces de vie et/ou le jardin d'agrément (grande partie du terrain non construit) en façade rue, auquel cas le recul pourra être plus important.

#### **Dans l'ensemble des secteurs :**

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.

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



**Extrait du PLU – 1AU 7 – mention supprimée en rouge et rayées**

**Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

I. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

2. Autres bâtiments Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre, seulement si la longueur de la façade est inférieure à 25 m.

- soit en limite séparative d'un seul côté ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut sans toutefois être inférieure à 3 m (H/2).

- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut sans toutefois être inférieure à 3 m (H/2).

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.

## 4.2 Suppression des emplacements réservés n° 1 et 2

### Objet de la modification :

Plusieurs emplacements réservés sont figurés au règlement graphique du PLU de la commune d'Hillion. Ils permettent la mise en œuvre de projets d'intérêt général par le biais d'acquisitions foncières. Depuis l'approbation du PLU en 2014, deux ajustements sont nécessaires par l'abandon des projets en question :

- L'emplacement réservé n° 1 pour le réaménagement du carrefour et l'accès à la zone 2Au du secteur de l'Hôtelet.

Les acquisitions foncières du projet de l'Hôtelet ont été effectuées, et, l'accès est géré dans le cadre du permis d'aménager de la zone. Si un aménagement du carrefour est envisagé par la suite, il pourra être réalisé sur l'emprise publique existante.

- L'emplacement réservé pour l'extension du centre technique municipal.

Un temps envisagé, ce projet n'est plus d'actualité.

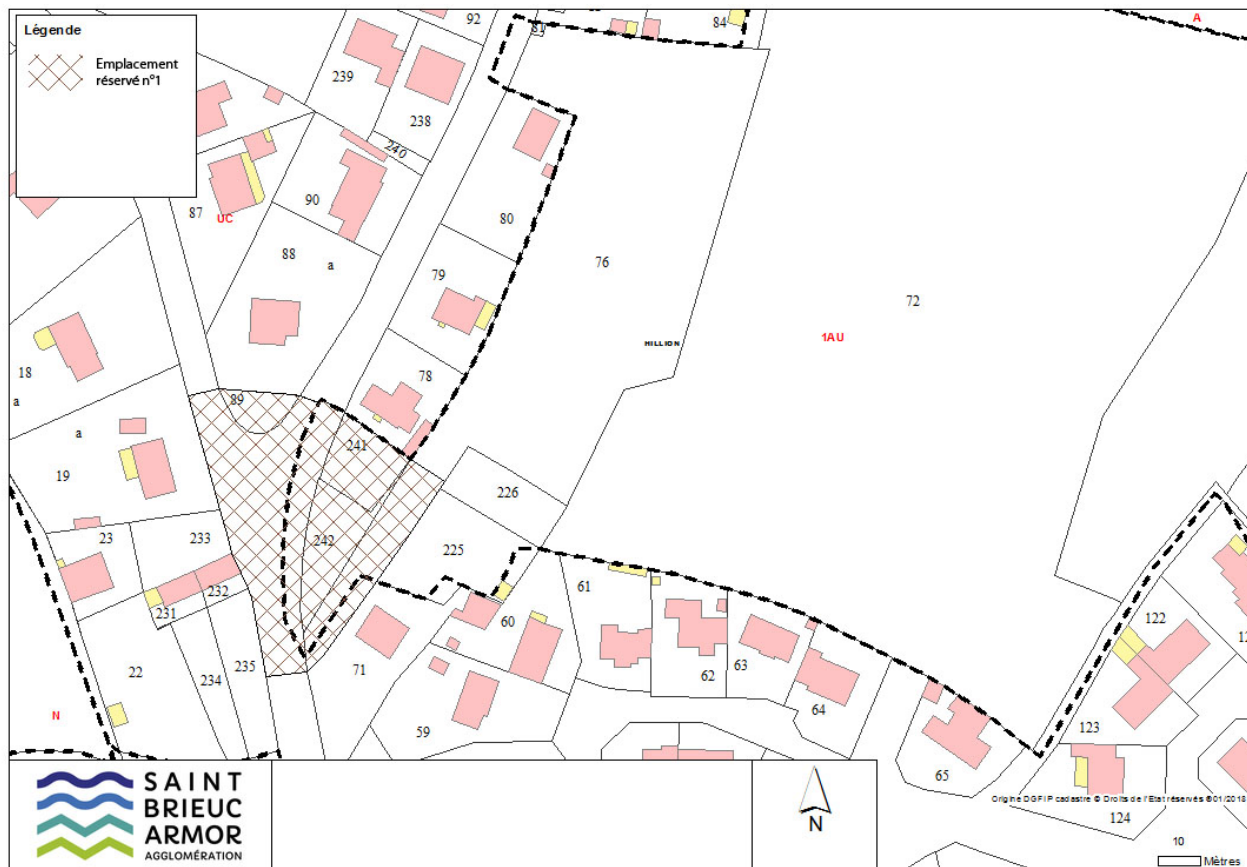
### Modifications du PLU :

Modification de la liste des emplacements réservés et suppression des emplacements réservés 1 et 2 au règlement graphique.

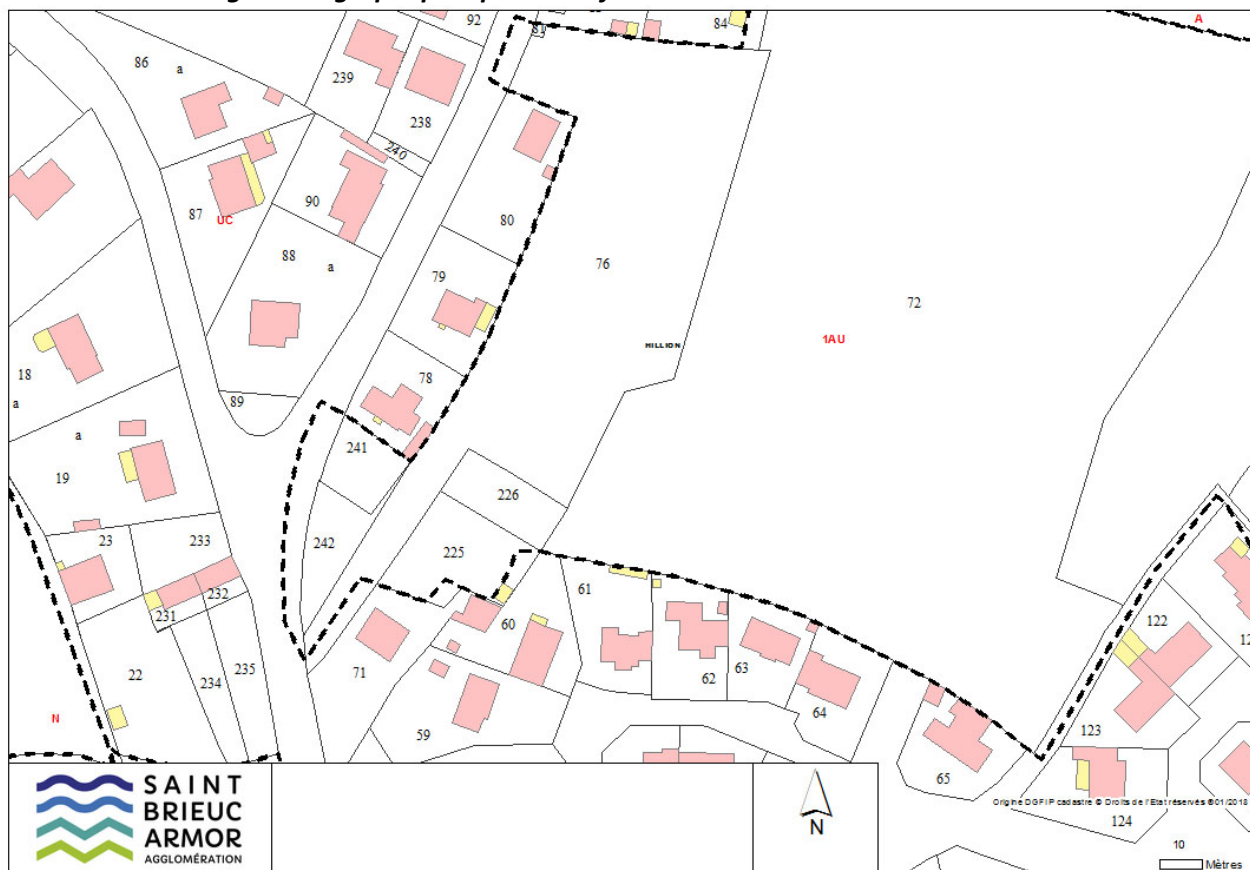
### Extrait du PLU – liste des emplacements réservés – mentions supprimées en rouge et rayées

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
<del>1</del>	<del>2380</del>	<del>Accès à la zone 2 AU "de l'Hôtelet" et réaménagement du carrefour</del>
<del>2</del>	<del>3560</del>	<del>Extension du Centre Technique Municipal</del>
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

**Extrait du PLU – règlement graphique avant modification – ER 1**



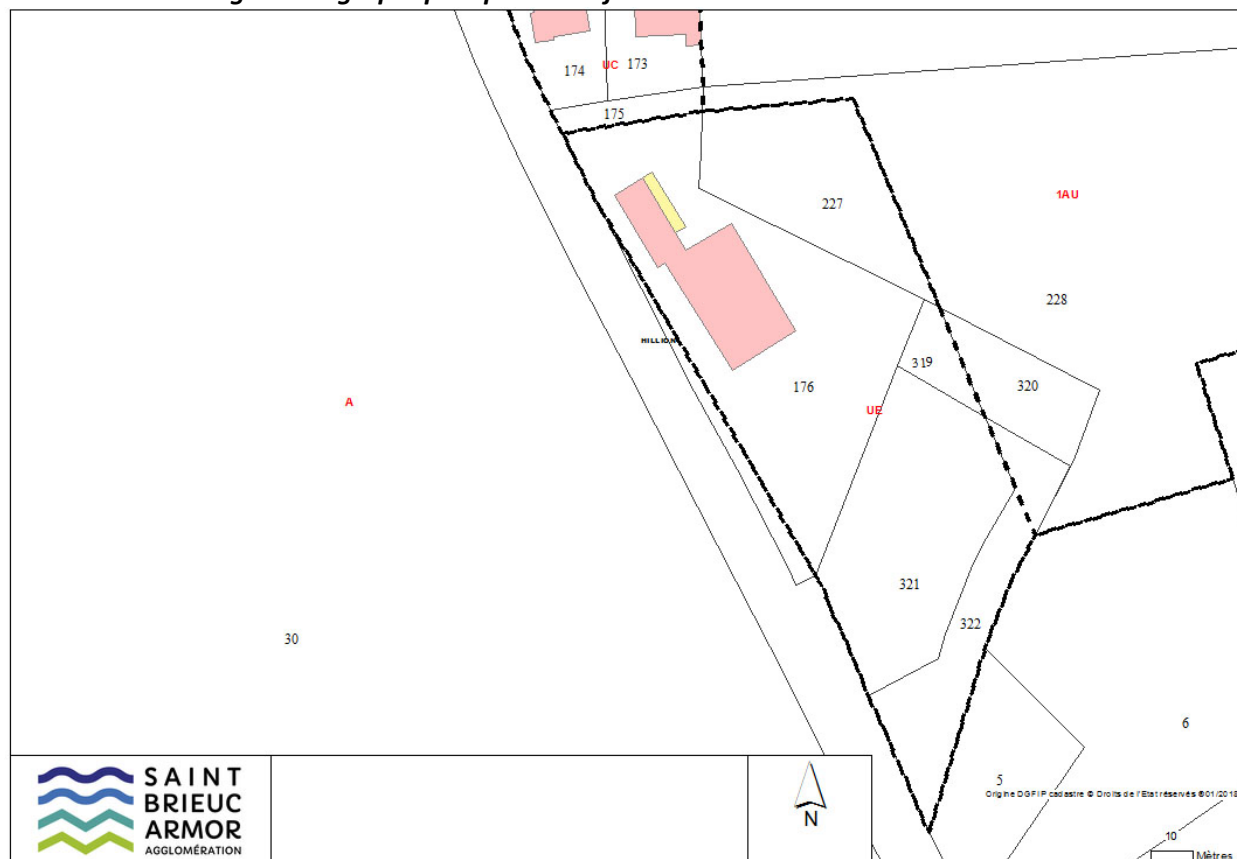
**Extrait du PLU – règlement graphique après modification – ER 1**



**Extrait du PLU – règlement graphique avant modification – ER 2**



**Extrait du PLU – règlement graphique après modification – ER 2**



### 4.3 Rectification d'une erreur matérielle

#### **Objet de la modification :**

Dans le cadre de la modification de droit commun n° 1 du PLU approuvée le 31 mai 2018, la surface des abris de jardin autorisée a été portée à 20 m<sup>2</sup>. Afin d'entériner les articles 2 des zones IAU, UB, UC, UH, A et NHL du PLU ont été modifiés. Pour exemple ci-dessous l'article 2 de la zone IAU.

*En dehors du projet de construction initial, deux annexes (un garage ou atelier et un abri de jardin) détachées ou non 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et sa hauteur maximale sera de 2.50 m au point le plus haut.*

Hors les articles 9 de ces zones n'ont pas été modifiés en conséquence et entrent en contradiction. Pour exemple ci-dessous l'article 9 de la zone IAU.

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

- *12 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardin,*
- *40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des autres annexes (garages et ateliers).*

Il est donc nécessaire de modifier les articles 9 des zones IAU, UB, UC, UH, A et NHL qui doivent reporter une emprise au sol également de 20m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardin.

#### **Modifications du PLU :**

Les articles 9 des zones IAU, UB, UC, UH, A et NHL sont modifiés reporter une emprise au sol également de 20m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardin.

L'extrait ci-dessous est basé sur le secteur IAU et a valeur d'exemple pour l'ensemble des zones IAU, UB, UC, UH, A et NHL.

#### ***Extrait du PLU – 1AU 9 – modification en rouge***

##### **Article IAU 9 - Emprise au sol des constructions**

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

- ~~12 m<sup>2</sup>~~ **20 m<sup>2</sup>** pour l'ensemble des abris de jardin,
- 40 m<sup>2</sup> 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.

## 5. Evaluation des incidences sur l'environnement

---

### 5.1 Prise en compte de l'environnement naturel

---

Les ajustements proposés portent sur des adaptations mineures du règlement graphique et écrit :

- Suppression d'une phrase dans le règlement IAU6 et IAU7 afin de permettre l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.
- Suppression de deux emplacements réservés.
- Correction d'une erreur matérielle concernant les surfaces des abris de jardin.

Ces changements n'impliquent ainsi la réduction d'aucune protection édictée au titre de l'environnement dans le PLU et ne sont pas non plus de nature à compromettre l'environnement naturel.

L'application de l'article R.151-21 dans les zones IAU a par ailleurs un impact favorable sur les densités permises dans les secteurs dores et déjà urbanisable ce qui permettra de réduire les besoins en foncier urbanisables.

### 5.2 Prise en compte du paysage et du patrimoine

---

Les ajustements réglementaires proposés n'ont pas d'impact sur le paysage ou le patrimoine, en effet, ils ne concernent pas des espaces patrimoniaux identifiés. De plus, les changements concernent des secteurs déjà urbanisés ou ouverts à l'urbanisation.

### 5.3 Prise en compte de l'agriculture

---

Les ajustements réglementaires n'impliquent la réduction d'aucune zone agricole édictée au titre du PLU.

La présente modification du PLU n'a ainsi pas de conséquences sur l'activité agricole.

### 5.4 Prise en compte de la santé, de l'air, de l'eau et du bruit

---

Les différents éléments constituant cette procédure de modification simplifiée n'ont pas de conséquences négatives sur ces thématiques. En effet, les ajustements réalisés sont minimes, au sein des espaces urbanisés ou urbanisables à court terme. Ils n'auront donc pas d'impact sur la santé, l'air, l'eau ou le bruit.