

Commune d'Hillion



**Plan Local d'Urbanisme**

Dossier d'arrêt du 17/06/13  
Approuvé le 22/09/2014

Pièce  
0 DELIBERATION

Document annexe au dossier PLU  
approuvé par délibération du 22 septembre 2014

Mickaël COSSON,  
Maire





# EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL d'HILLION SÉANCE du lundi 22 septembre 2014

Date de convocation : 14 septembre 2014  
Date d'affichage : 14 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. Guessant – A. Jégouic – D. Menier – V. Rebours – D. Clément – M. Chaplain – S. Rault – V. Rosnarho – B. Delanoé – K. Camard – A.G. Depagne – C. Heutel – 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 Guessant est nommée secrétaire et Madame Marie-Thérèse Macé est nommée secrétaire-adjointe.

**OBJET :**

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

**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'Etat 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 Pan 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 paysagé.

### **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 m<sup>2</sup> 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-t-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 600m<sup>2</sup> 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 Chouarnière 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.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

022-212200810-20140922-2014-097-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/09/2014

Le Maire,  
Mickaël COSSON



