

Commune d'Hillion



Plan Local d'Urbanisme

Arrêté le 17/06/13
Approuvé le 22/09/14

Pièce

2- PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Sommaire

1- Tendances et enjeux de développement.....	2
2- Les orientations générales du PADD	4
3- Les orientations transversales pour la mise en œuvre du projet communal	7

1- TENDANCES ET ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Un étalement urbain conduisant vers une dévitalisation des deux bourgs

Globalement sur le territoire, la tendance est à la **dévitalisation des deux bourgs**, avec en cause :

- Une urbanisation au profit du développement des hameaux, des villages et des écarts depuis 1999 et sans doute bien au-delà ;
- Un vieillissement de la population et un desserrement des foyers dépeuplant les centres anciens ;
- Un développement sur le mode pavillonnaire peu propice au turn-over et à la diversité ;
- Un mode d'urbanisation peu dense générant forte consommation du foncier et étalement urbain.

Cette tendance à la dévitalisation revêt des caractères différents à Hillion et à Saint-René :

- Le bourg d'Hillion : une population décroissante et vieillissante qui ne permettra pas de maintenir le niveau d'équipements et de commerces sur le long terme ;
- Le bourg de Saint-René : une population croissante dans un secteur résidentiel, mais l'absence d'un coeur vivant, attractif et fédérateur pour cette population.

Un projet conciliant développement et préservation de l'environnement

Au regard de ces éléments structurants et du diagnostic, le projet communal doit véritablement concilier un développement communal raisonné et adapté avec la préservation des attraits et des patrimoines du territoire, soit :

- Renforcer le poids d'habitants des deux bourgs pour maintenir les équipements, notamment scolaires et la dynamique commerciale en privilégiant la proximité des centres, la reconversion et la densification des tissus urbains existants

Il s'agit pour la commune d'inverser les tendances de développement entraînant à terme la dévitalisation des deux bourgs principaux et plus particulièrement celui d'Hillion. Pour cela, les orientations du PADD porteront majoritairement sur des possibilités d'ouverture à l'urbanisation raisonnables, sur la diversification des typologies de logements, sur le maintien d'un rythme régulier de construction, sur la restructuration-densification des bourgs et sur la création d'espaces publics fédérateurs.

- Préserver et améliorer ce qui fait l'identité, le caractère du territoire communal et l'attrait de son cadre de vie : une commune littorale au caractère rural et patrimonial

L'objectif est de préserver et renforcer le côté nature et le caractère rural de la commune. Pour cela, les orientations du PADD porteront majoritairement sur une urbanisation raisonnée et respectueuse de l'environnement, sur la création d'entrées et de continuités de nature, sur la protection et le renforcement des espaces naturels et agricoles.

2- LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

■ Habitat

- Développer une **nouvelle offre de logements plus diversifiée** (typologies de logements et statuts d'occupation), plus compacte et plus innovante
- Maintenir un rythme de construction de 22 logements par an cohérent avec un maintien des équipements existants, avec le renforcement de la dynamique commerciale des centres et avec les objectifs du PLH 2012-2017, jusqu'à l'horizon 2022
- Favoriser les projets de restructuration-densification dans les deux bourgs d'Hillion et Saint-René
- Limiter la création de nouvelles zones à urbaniser à vocation d'habitat en privilégiant le bourg d'Hillion
- Favoriser l'exemplarité écologique et la qualité bioclimatique des nouvelles constructions

■ Aménagement de l'espace

- Développer une **conception et une gestion différenciées** des espaces au service de la qualité du paysage et de l'économie de moyen
- Développer un mode d'urbanisation et d'aménagement respectueux de l'environnement avec la création de continuums : continuités spatiales et usuelles intégrant les notions de bioclimatisme, de gestion naturelle des eaux pluviales, d'optimisation et d'intimisation des espaces, de mixité des fonctions, de continuités de nature et de liaisons douces, de lieux d'échanges, ...
- Créer de nouveaux lieux publics fédérateurs à caractère paysager, véritables poumons verts dans les nouveaux quartiers (zones à urbaniser ou à restructurer)
- Créer un véritable coeur de bourg à Saint-René : une aire de circulation apaisée, un nouveau pôle d'équipements autour de l'école, un espace nature en lien avec le Cré, de nouveaux logements sur le foyer Morin et sur la place pour revitaliser le coeur et un nouvel espace dédié au marché
- Créer un parc paysager sur l'actuel terrain de sports d'Hillion, véritable lieu de rencontre intergénération, autorisant la construction de logements autour

- Restructurer l'espace public d'entrée de bourg à Hillion autour de la mairie étendue

■ Transports et déplacements

- Limiter l'impact de la circulation routière en favorisant un **nouveau partage modal**, en développant des aires de circulation apaisée et les liaisons douces, en réorganisant et en signalant les zones de stationnements structurantes, ...
- Créer une liaison douce à usage mixte en site propre entre les bourgs d'Hillion et Saint-René
- Développer les liaisons douces entre les zones d'habitat futures et les cœurs de bourg
- Créer une aire de stationnement temporaire sur un espace qui restera naturel en lien avec le cœur de bourg d'Hillion pour les manifestations ponctuelles (spectacles ambulants, cirques, ...)
- Informer et faire mieux connaître l'offre de transports collectifs et de transport à la demande mise en œuvre par Saint-Brieuc Agglomération sur le territoire communal

■ Développement économique, tourisme et loisirs

- Mettre en valeur le littoral et le rétro-littoral pour favoriser le développement d'un tourisme vert et littoral à l'échelle du territoire d'Hillion dans le cadre de la compétence tourisme de Saint-Brieuc Agglomération et valoriser et développer les atouts liés: circuits pédestres, VTT, équestres, vélo route avec mise en valeur du patrimoine (viaduc des Ponts Neufs) et hébergements
- Favoriser le maintien et le développement des dynamiques existantes par l'aménagement des espaces publics au cœur des bourgs
- Favoriser le maintien, le développement et la création des activités agricoles et mytilicoles
- Favoriser le maintien, le développement et la création des activités commerciales dans les deux centralités : bourg d'Hillion et bourg de Saint-René
- Faciliter la vente de produits locaux et au circuit court, de produits issus de l'agriculture biologique

■ Equipements et services

- Favoriser une véritable dynamique de cœur de bourg à saint-René

- Relocaliser le terrain de football d'Hillion sur Saint-René en regroupement avec les terrains existants
- Créer un pôle associatif et intergénérationnel à Saint-René à proximité du nouveau groupe scolaire sur l'emprise de l'ancienne école
- Créer une médiathèque au coeur du bourg d'Hillion
- Relocaliser la ludothèque dans des locaux mieux adaptés
- **Protection des espaces naturels et agricoles, préservation et remise en état des continuités écologiques et reconquête paysagère**
 - Limiter les secteurs d'urbanisation et viser la densification des deux bourgs d'Hillion et Saint-René pour préserver les espaces naturels et agricoles sur le territoire communal
 - Créer ou maintenir des entrées et continuités écologiques et de nature dans l'urbain et en campagne
 - Intégrer au PLU un plan de protection « Trame verte et bleue – Espaces Boisés Classés et éléments du patrimoine local et du paysage à préserver »
 - Mettre en valeur et renaturer le Cré à Saint-René
 - Renaturer les espaces naturels endommagés : le secteur du camping de Bon Abri, les parkings de Fonteneau et de la Granville
- **Politique foncière**
 - Mettre en place une veille foncière dynamique sur les secteurs identifiés ou à identifier pour la reconversion et la densification dans les cœurs de bourg
- **Développement des communications numériques**
 - Favoriser l'implantation et le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication avec notamment la création d'un schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) mis en place par le Conseil Général des Côtes d'Armor
 - Favoriser et développer les services numériques « très haut débit » dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

3- LES ORIENTATIONS TRANSVERSALES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL

■ Le développement de nouveaux modes d'habiter pour conjuguer diversité, attractivité et mixité

Composer l'urbain autour de **nouvelles formes d'habitat plus compactes** que le modèle pavillonnaire traditionnel relève d'impératifs à la fois écologiques, sociologiques et économiques. Si le pouvoir d'achat des acquéreurs ou des locataires influence inéluctablement sur le choix du « produit », plusieurs autres critères vont conditionner pour eux le choix du type de logement à un moment donné: son confort d'usage, son adaptabilité à la situation personnelle et familiale, sa proximité par rapport aux équipements et services, l'environnement urbain, naturel et humain,...

La commune est confrontée à un enjeu majeur: Attirer de nouvelles populations, et notamment des familles et des jeunes foyers et apporter des réponses adaptées pour le logement des séniors. Il s'agit donc pour elle de produire une offre de logement diversifiée en s'affranchissant du tout pavillonnaire pour favoriser le **parcours résidentiel**.

Les objectifs de production de logements à l'horizon du PLU 2014-2022

Pour répondre aux enjeux de développement, la commune décide d'intégrer les objectifs du PLH 2012-2017 en les étirant sur 2018-2022. Pour la période 2014-2022, on obtient donc les objectifs suivants:

- La production de 200 logements environ
- Une répartition spatiale : 18,5% en renouvellement urbain, soit 37 logements et 81,5% des logements en zones à urbaniser, soit 163 logements
- Une répartition typologique : 2/3 des logements en individuels et individuels groupés, soit 133 logements et 1/3 des logements en collectifs, soit 67 logements
- Une répartition sociale : 30 à 35 % de logements sociaux, soit un objectif minimum de 60 logements sociaux dont des logements en PLUS et en PLAI et d'autres dispositifs visant davantage de mixité (logements locatifs abordables avec financement PLS, logements en accession aidée avec financement PSLA, ...)
- Des densités minimales : 20 logements par hectare pour les individuels et 35 logements par hectare pour les collectifs, soit une densité moyenne de 23 logements / hectare

Conformément au SCoT de 2008, dans les lotissements, la superficie moyenne des lots accueillant des habitations individuelles ne doit pas dépasser 700 m².

Des formes urbaines conciliant compacité et besoins d'individualité



Avec des **espaces privés extérieurs** intimisés et confortables à l'usage, quelque soit leur type (terrasses, petits jardins). Ces espaces bien que répondant aux objectifs de densité devront être un véritable prolongement de l'habitation, des espaces d'agrément et pour cela :

- avoir une taille suffisante pour un salon de jardin notamment,

être intimisés par le biais de végétalisation, claustras, jeux de volumes...



- De l'**habitat intermédiaire** : Logements superposés avec jardins ou terrasses et entrée individuelles
- Des **maisons de ville** : Maisons accolées sur petites parcelles avec jardins en long



Des formes urbaines réellement diversifiées



- Des logements compacts et groupés, mais évitant l'effet répétition de modèles type
- Des lots individuels avec maisons mitoyennes recréant des fronts de rue



Des programmes immobiliers collectifs innovants

Il s'agit donc, pour répondre aux ambitions du projet communal de favoriser, dans les centres et dans les grandes zones à urbaniser, la création de **programmes immobiliers collectifs innovants** par rapport aux programmes récents réalisés sur la commune et adaptés à ce contexte. Cette innovation se traduira tout d'abord par la production d'une offre de logement alternative plus compacte et en adéquation avec les nouveaux modes d'habiter, en visant notamment :

- Des duplex en rez-de-chaussée pour augmenter le nombre de jardins,
- Les derniers niveaux avec de grandes terrasses à végétaliser et à vivre, façon « maison sur le toit » ;
- L'intégration de pièces annexes de rangement et/ou service (loggia, abri de jardin, buanderie, ...) ;
- Un plan et un cloisonnement permettant facilement la redistribution interne et l'évolution du logement (salon pouvant devenir chambre, chambres se dédoublant, ouverture de la cuisine, ...).



Les Terrasses du Fort - Le Havre (76)
R+1+attiques

Les jeux de volume permettent de créer et d'intimiser les espaces privatifs extérieurs et de limiter l'impact visuel du gabarit du bâtiment .



ZAC des Neufs Journaux - Chantepie (35)
R+2+attiques



ZAC des Ormeaux - Bouaye (44)
R+1

La conception intègre l'intimisation des espaces privés extérieurs entre eux et par rapport aux espaces publics ou aux espaces privés dédiés au stationnement.



Sur le plan architectural, il s'agira de veiller à un ancrage soigné dans le tissu urbain, tout particulièrement en zone de renouvellement :

- Inscription des gabarits et façades par des jeux de volume et de calepinage des façades ;
- Etude des masques solaires dès les premières propositions spatiales pour vérifier l'ensoleillement des logements et l'incidence des ombres portées sur leur environnement (espaces publics, propriétés voisines) ;
- Travail sur les accès, les seuils et les transitions dedans-dehors : parties communes / espaces publics et intérieur / terrasses ou jardin des logements ;
- Eclairage des parties communes en cohérence avec l'éclairage public ;
- Intégration des dispositifs techniques notamment des coffrets et citerneaux, des dispositifs de récupération des eaux de pluie en toiture, façade et au niveau des sols ;
- Des choix des formes, de matériaux et de couleurs délibérément imprégnés de la proximité du végétal et de la nature.

En outre, les gabarits des bâtiments en place les plus anciens autorisent l'intégration de nouvelles opérations avec un rez-de-chaussée plus deux étages ou bien un étage et un attique ou un comble.

Un renouvellement réglementaire et un partenariat avec les professionnels de l'immobilier

La réalisation de ces objectifs passe par un partenariat avec les professionnels de l'immobilier et par le renouvellement du règlement de PLU s'imposant aux différents pétitionnaires, qu'ils soient privés ou publics, particuliers ou autres. Ainsi, le règlement du PLU favorise la densification et la rationalisation de l'utilisation du foncier.

■ Un nouveau partage modal pour des espaces urbains plus conviviaux

Le constat est récurrent : La voiture est omniprésente. Rendre les espaces publics plus conviviaux c'est tout d'abord s'assurer d'un **partage plus équilibré** :

- en prenant mieux en compte les besoins spécifiques des plus vulnérables : Les piétons, les cycles et les personnes à mobilité réduite,
- en réduisant la vitesse des véhicules dans les bourgs et les hameaux,
- en adoptant des mesures volontaristes pour libérer l'espace en contraignant les automobilistes à utiliser les aires de stationnement,
- en favorisant les alternatives à la voiture : Transport à la demande, bus, pédibus, covoiturage...





Le nouveau partage modal dans l'espace public consiste à trouver la **juste mesure** entre :

- La mise en commun de l'espace : Espaces mixtes, pour tous, sans démarcation,
- Le découpage de l'espace : des parts d'espace découpées et distribuées selon les types de déplacements, avec des séparations marquées.

Rendre plus conviviaux les cœurs urbains d'Hillion et de Saint-René c'est renforcer l'attractivité et la dynamique de chacun de ces pôles, avec :

- Des aménagements d'espaces publics moins routiers et plus conviviaux, sur les parvis et forum notamment,
- Des aires de circulation apaisée favorisant les modes doux : zones de rencontre et zones 30
- Plus de liaisons douces en site propre sécurisées
- Une meilleure lisibilité et une meilleure accessibilité,
- Une quantification raisonnée et adaptée des espaces dédiés à la voiture et au stationnement dans les zones résidentielles et dans les cœurs de bourg



Statut de la zone ou de la voie	 aire piétonne	 zone de rencontre	 zone 30	 agglomération
Vitesse maximale	Allure du pas	20 km/h	30 km/h	50 km/h
Équilibre vie locale / circulation	 vie locale	 vie locale	 vie locale	 circulation

source CERTU

A **Saint-René**, village-rue, tout reste à faire pour passer du village-rue à une circulation apaisée ::

- ralentir la circulation automobile, réduire les emprises de voies et stationnements surdimensionnés ;
- rendre le coeur aux piétons et aux cycles qu'ils soient usagers des commerces, promeneurs, écoliers... ;

A **Hillion**, les aménagements du coeur et de la place Palante contribuent déjà à la convivialité du bourg. Des améliorations peuvent toutefois être envisagées :

- Une entrée Sud côté mairie plus valorisante, moins routière et rapide, en favorisant notamment le stationnement en dehors du centre-bourg ;
- Des stationnements moins systématiques dans les petites rues du centre (stationnements minute et/ou report sur les places Palante et Ballabio).

■ La conception et la gestion différenciées au service de la qualité du paysage et de l'économie de moyens

Il s'agit de **concevoir**, puis de **gérer** les espaces en opérant des **distinctions** selon le contexte et selon les fonctions que les lieux ont à remplir. Cette démarche s'applique à tous types d'espaces sur le territoire. Les enjeux sont :

- Améliorer la qualité de vie et de ville en diversifiant les fonctions, les usages et donc les qualités urbaines et paysagères des lieux ;
- Préserver, restaurer et reconstituer les paysages et la biodiversité en limitant l'impact des aménagements et de la gestion des espaces sur l'environnement (artificialisation, imperméabilisation, pollutions, ...) ;

- Rationnaliser la conception puis la gestion des espaces dans le cadre d'une démarche globale pour maîtriser et adapter les ressources à y affecter : ressources humaines, temps passé et coûts de gestion et d'entretien.

La bi polarité, l'étalement urbain, voire le mitage du territoire communal d'Hillion ont des conséquences sur les moyens à mettre en œuvre pour l'entretien des espaces publics qui accompagnent l'urbanisation. Par ailleurs, la standardisation de la conception et l'uniformisation des solutions techniques banalisent ses paysages. L'intérêt de la conception et de la gestion différenciées est double :

- Concevoir autrement pour adapter véritablement chaque projet à son contexte,
- Equilibrer le niveau de traitement des espaces avec les services attendus et la maîtrise des ressources affectées.



- Des aménagements hiérarchisés et adaptés aux usages des lieux et aux capacités d'entretien
- Des secteurs avec des aménagements moins imperméabilisants, plus naturels, moins horticoles, ...
- Une gestion plus naturelle des eaux pluviales

