



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'YFFINIAC

Approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération le 27 février 2020
et modifié en simplifié le 12 mai 2022

Modification simplifiée n°2

Rapport de présentation

Transmis aux Personnes publiques associées et mis à la disposition du public

SOMMAIRE

I.	LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	2
1.	CADRE JURIDIQUE GENERAL	3
2.	CHOIX DE LA PROCEDURE	3
3.	CONTEXTE DE L'UTILISATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
4.	DEROULE DE LA PROCEDURE	5
II.	NOTE DE PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	6
1.	SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ n° 20	6
1.1.	Contexte	6
1.2.	Projet de modification	6
2.	ADAPTATION DU ZONAGE (UL à UB) SUITE A LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE n°20	8
2.1.	Contexte	8
2.2.	Projet de modification	8
3.	PRISE EN COMPTE DE LA CHARTRE AGRICOLE – LOGEMENT DE FONCTION - ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE AGRICOLE	10
3.1.	Contexte	10
3.2.	Projet de modification	11
4.	MODIFICATION DE L'ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES VOLUMES SECONDAIRES	12
4.1.	Contexte	12
4.2.	Projet de modification	13

I. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. CADRE JURIDIQUE GENERAL

Le Plan local d'urbanisme peut évoluer selon plusieurs procédures prévues par le Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé que la révision du document s'impose lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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 nuisance.
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En application de l'article L153-36 et suivants, une procédure de modification peut être menée, sous réserve des cas mentionnés ci-dessus où une révision s'impose en application de l'article [L153-31](#), lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L153-41 du Code de l'urbanisme précise que cette procédure de modification de droit commun est mise en œuvre et soumise à enquête publique lorsque le projet 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 ;
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Dans les autres cas, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée définie par les articles L153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Le cadre législatif mis en œuvre pour la présente évolution du Plan local d'urbanisme (PLU) est celui de la modification simplifiée, telle que définie par les articles L153-45 et suivants du Code de l'urbanisme qui stipule que la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28;
- dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Le projet de modifications, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition [...].

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

3. CONTEXTE DE L'UTILISATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le PLU de la commune d'YFFINIAC a été approuvé par délibération du Conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 27 février 2020.

Une modification simplifiée a été approuvée par délibération DB-113-2022 du 12 mai 2022 de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Cette procédure portait sur des adaptations mineures du règlement graphique et littéral (incluant des corrections d'erreurs matérielles).

L'arrêté n° AG-028-2022 du 10 mai 2022 pris par Saint-Brieuc Armor Agglomération a également permis une mise à jour du document permettant l'intégration des annexes actualisées en fonction des derniers arrêtés préfectoraux (Zone de présomption de prescription archéologique, classement sonore des infrastructures).

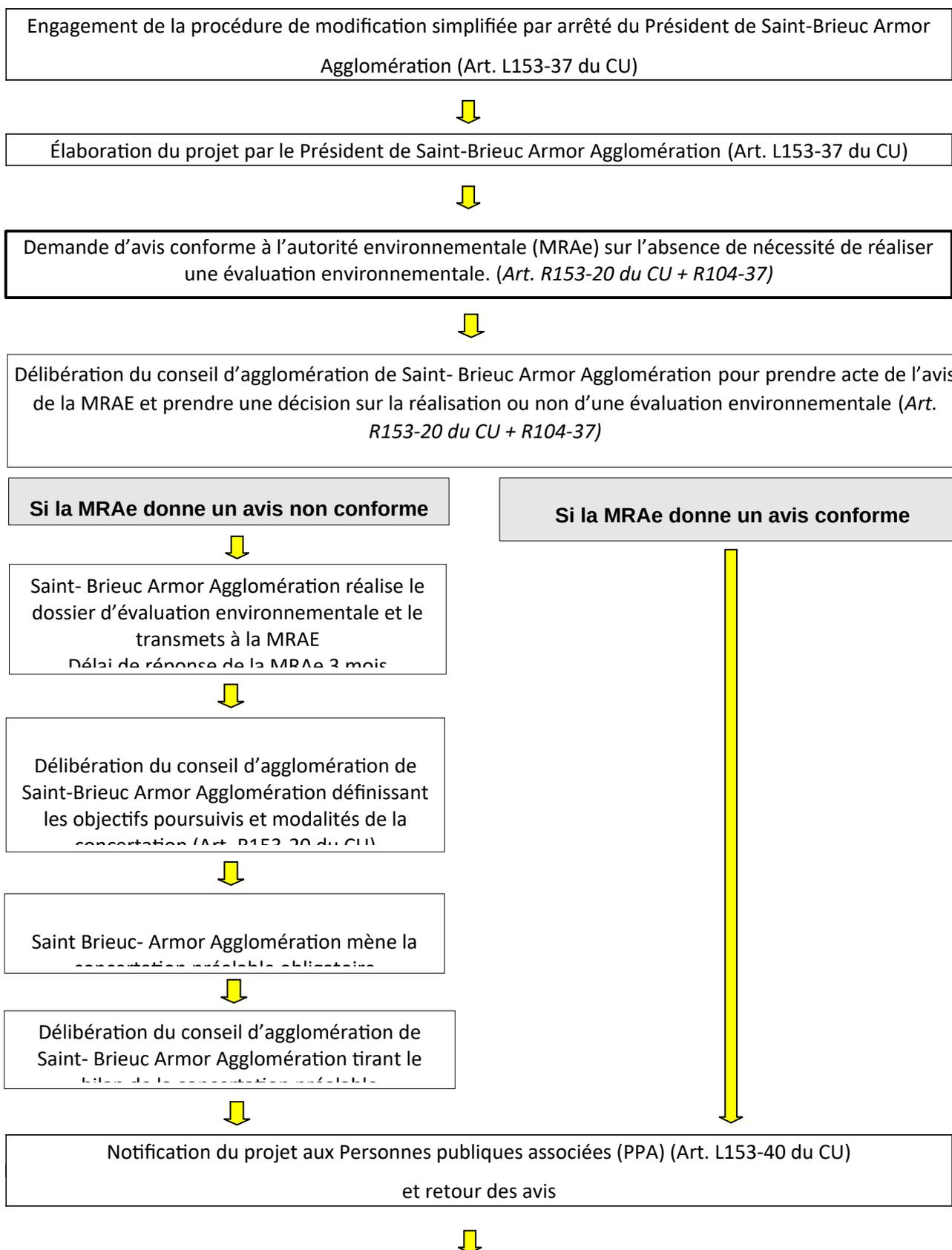
La Communauté d'agglomération Saint-Brieuc Armor Agglomération étant compétente en matière de PLU sur le territoire de la commune d'YFFINIAC depuis le 27 mars 2017, Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération a engagé, en accord avec la collectivité, une procédure de modification simplifiée du PLU d'YFFINIAC, actée par arrêté n° AG-082-2021 en date du

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU a pour objet d'effectuer des adaptations mineures afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et renforcer la sécurité juridique des actes en découlant. La 2^{ème} modification porte sur :

- l'actualisation du tableau des emplacements réservés (ER) : suppression de l'ER n° 20 correspondant à l'opération d'agrandissement de l'espace dédié au boulo-drome, d'une superficie de 704 m²,
- l'adaptation du zonage sur les parcelles concernées par la suppression de l'emplacement réservé n°20 (passage du zonage UL à UB),
- prise en compte de la chartre agricole – logement de fonction – adaptation du règlement écrit de la zone agricole,
- modification de l'article UB 11 – aspect extérieur – adaptation du règlement écrit en ce qui concerne les volumes secondaires.

4. DEROULE DE LA PROCEDURE

La procédure se déroulera conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme :



Délibération du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération
définissant les modalités de la mise à disposition du public



Mesures de publicité des modalités de la mise à disposition du public au moins huit avant le début de celle-ci (Avis affiché pendant 1 mois en Mairie et au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, et mentionné dans un journal diffusé dans le département)



Mise à disposition du public du dossier présentant le projet de modification, ses motifs et les avis des PPA, pendant 1 mois dans les conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées. (Art. L153-47 du CU)



Bilan de la mise à disposition du public et approbation du projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations du public émis, par délibération du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération (Art. L153-47 du CU)



Transmission de la délibération d'approbation au Préfet (Art. L153-48 du CU)



Mesures de publicité après approbation du projet (Art. R123-20 et R123-21 du CU)
(Affichage pendant 1 mois en Mairie et au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération, mention dans un journal diffusé dans le département)

II. NOTE DE PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

1. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ n° 20

1.1. Contexte

Le plan de zonage du Plan local d'urbanisme en vigueur a prévu dans son élaboration des emplacements réservés destinés à la réalisation d'équipement, d'ouvrage ou installation d'intérêt général.

L'emplacement réservé n°20 identifié sur le règlement graphique au profit de la commune correspond au projet d'agrandissement de l'espace dédié au boulodrome existant dans l'enceinte du complexe sportif. Une superficie de 704 m² au total a été identifiée sur un ensemble parcellaire d'appartenance privée.

1.2. Projet de modification

Considérant l'abandon du projet d'extension du site d'équipements sportifs, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé n°20 permettant ainsi de libérer les parcelles pour y accueillir un éventuel projet d'habitat densifié, dans cette zone centrale située à proximité des commerces de proximité.

<p>YFP/SL/FR Février 2020</p> <p>Atelier du CANAL Architectes Urbanistes 74C, Rue de Paris CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01</p>	<h2>TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</h2>
---	--

18	Création d'une liaison douce du secteur de la Gare d'Yffiniac vers le collège à Hillion	365 m ²	Commune
19	Création d'une liaison piétonne lieu-dit « La Côte »	2201 m ²	Commune
20	Agrandissement de l'espace dédié au boulodrome.	704 m²	Commune
21	Création d'une liaison piétonne ZA de La Bourdinière.	1255 m ²	Commune
22	Création d'une liaison piétonne au Pont Derlande	312 m ²	Commune
23	Création de continuités piétonnes rue des Ecoles et rue de Penthièvre	324 m ²	Commune
24	Elargissement de la rue des Villes Hervé	39 m ²	Commune



2. ADAPTATION DU ZONAGE (UL à UB) SUITE A LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE n°20

2.1. Contexte

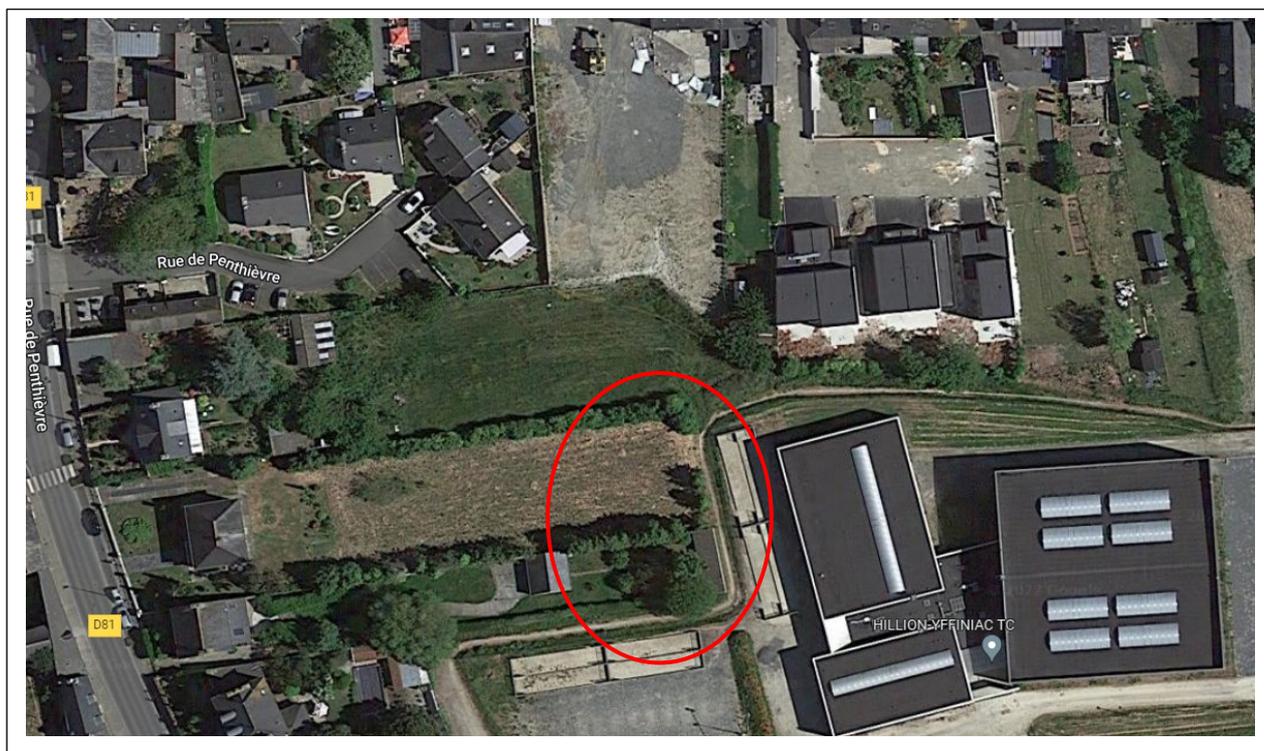
La suppression de l'emplacement réservé n°20 (cf. point 1.2) amène également à procéder à une adaptation du zonage sur les parcelles cadastrées section AE n° 16 et 17.

Le zonage UL correspond à une zone urbaine spécifique qui accueille les constructions et installations des équipements publics ou d'intérêt collectifs actuels ou en projet, et permet leur développement.

Le projet d'extension du boulodrome étant écarté, et afin de permettre la possibilité de construction à usage d'habitation dans cette zone centrale située à proximité des commerces de proximité, il convient de modifier le zonage en conséquence.

2.2. Projet de modification

La modification proposée consiste donc à modifier le zonage des fonds de parcelles cadastrées AE n° 16 et 17, actuellement en zone UL, vers la zone UB en intégralité.





3. PRISE EN COMPTE DE LA CHARTRE AGRICOLE – LOGEMENT DE FONCTION - ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE AGRICOLE

3.1. Contexte

Les zones agricole (A) et naturelle (N) sont des secteurs de protection du fait de son potentiel agronomique pour la première, et de la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et des paysages pour la seconde.

La zone A comprend les espaces de la commune qui portent cette fonction intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (valeur agronomique et économique). Sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole, mais aussi celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le zonage respecte les équilibres territoriaux actuels, notamment entre espace urbanisé, espace rural à vocation agricole et espaces naturels. Il se fonde aussi sur un diagnostic précis des exploitations agricoles décrivant leur outil, leur voisinage et leur devenir.

La Préfecture a exercé récemment son contrôle de légalité sur une demande de certificat d'urbanisme opérationnel relatif à la construction d'un logement de fonction au sein d'une exploitation agricole.

L'article 2.1.3 des dispositions du règlement de la zone agricole du Plan local d'urbanisme en vigueur prévoit d'autoriser les logements de fonctions et les dépendances dans la limite d'un seul logement par exploitation.

Dans le cas d'espèce, il s'agit de deux associés d'un GAEC gérant et responsable d'une production différente, à savoir un atelier porcin pour l'un et un atelier vache laitière pour l'autre, nécessitant une double surveillance.

Considérant les dispositions de la charte agricole de juin 2019 rédigée et signée par l'Association des Maires et Présidents d'EPCI des Côtes d'Armor, la Préfecture et la Chambre d'agriculture, il convient d'adapter l'écriture du règlement de la zone agricole du PLU en conséquence.

Pour mémoire, la charte vise notamment à clarifier les règles d'implantation applicables au logement de l'exploitant. Il y est mentionné que la création d'un logement sera possible dans la limite « d'un logement par foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant à deux logements par site d'élevage nécessitant une présence permanente ».

C'est donc au regard de la particularité du double élevage et de la nécessité de la présence permanente de chaque associé, que la commune a délivré un certificat d'urbanisme favorable pour ce projet.

Dans un souci de compatibilité avec les éléments de la charte agricole, il convient de mettre à jour l'écriture du point 2.1.3 du règlement de la zone agricole du PLU en vigueur.

3.2. Projet de modification

La modification proposée consiste à rectifier le point 22.1.3 du règlement de la zone agricole du PLU en vigueur.

Avant modification

2.1.3. Les logements de fonctions et les dépendances, dans la limite d'un seul logement par exploitation et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole (préalablement implantée et en fonctionnement) et de son importance.

En application de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme, ces habitations nécessaires aux activités agricoles, forestières ou conchylicoles peuvent être autorisées en discontinuité de l'agglomération et des villages, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Après modification

2.1.3. Les logements de fonctions et les dépendances, dans la limite d'un seul logement par **exploitation foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant à deux logements par site d'élevage nécessitant une présence permanente** ~~et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire~~ au regard de la nature de l'activité agricole (préalablement implantée et en fonctionnement) et de son importance.

En application de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme, ces habitations nécessaires aux activités agricoles, forestières ou conchylicoles peuvent être autorisées en discontinuité de l'agglomération et des villages, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

4. **MODIFICATION DE L'ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES VOLUMES SECONDAIRES**

4.1. **Contexte**

La zone UB correspond aux extensions urbaines en périphérie du centre-ville ancien, qui accueillent essentiellement de l'habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire) même si l'habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins importante, tissu urbain plus paysager...).

Cette zone UB présente une qualité patrimoniale avérée toutefois moindre que la zone UA représentant le cœur de ville dans laquelle des règles protectrices pour le bâti ancien antérieur au vingtième siècle ont été rédigées, encadrant ainsi les travaux possibles sur ces édifices anciens.

Le règlement fixe des objectifs de bonne intégration dans le tissu urbain (implantation, couleurs, topographie). Il encadre notamment la forme et l'aspect de la toiture du volume principal. Une souplesse est actuellement offerte pour les volumes secondaires (extension, annexe), mais uniquement s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Depuis l'approbation du Plan local d'urbanisme en février 2020, quelques projets n'ont pas pu voir le jour du fait notamment de cette spécificité et ce malgré leur implantation en second rideau et une intégration paysagère réussie.

L'idée principale retenue lors de l'élaboration du Plan local d'urbanisme était d'éviter une rupture totale avec l'environnement urbain, le volume principal devant conserver une architecture plus classique avec des volumes de toit à deux pans.

Dans un souci de favoriser la densification et d'éviter la multiplication du coût des matériaux, il apparaît opportun d'assouplir la règle du point 11.2 de la zone UB du PLU en vigueur, notamment en ce qui concerne les toitures des annexes et des extensions éventuelles.



Exemples habitations avec volumes secondaires en toit plat

4.2. Projet de modification

La modification proposée consiste à rectifier le point 11.2 du règlement de la zone urbaine UB du PLU en vigueur.

Avant modification

11.2 - Matériaux apparents et couleurs :

- Toitures :

Les toitures seront à deux versants symétriques, dont la pente sera conforme à l'architecture traditionnelle locale (inclinaison uniforme, comprise entre 40° et 50°). La toiture devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les cas de figure suivants, où la forme, la pente de la toiture et la nature des matériaux sont laissés libres :

- pour le volume principal des constructions non visible depuis la rue située au droit de la parcelle où elles s'implantent.
- pour les volumes secondaires (annexes, extension) non visibles depuis l'espace public.

Après modification

11.2 - Matériaux apparents et couleurs :

- Toitures :

Les toitures seront à deux versants symétriques, dont la pente sera conforme à l'architecture traditionnelle locale (inclinaison uniforme, comprise entre 40° et 50°). La toiture devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les cas de figure suivants, où la forme, la pente de la toiture et la nature des matériaux sont laissés libres :

- pour le volume principal des constructions non visible depuis la rue située au droit de la parcelle où elles s'implantent.
- pour les volumes secondaires (annexes, extension) ~~non visibles depuis l'espace public.~~