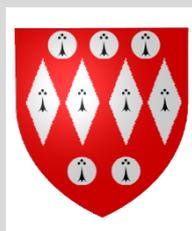


Département des Côtes d'Armor  
Commune de Hénansal



# MODIFICATION n° 1 DU PLU DE HENANSAL

*Ouverture à l'urbanisation de  
zones à urbaniser  
Evolution du règlement écrit*

**Notice de présentation**



L'atelier urbain

Urbanisme et aménagement





## SOMMAIRE

---

<b>PREAMBULE</b>	<b>P 2</b>
------------------	------------

---

<b>DEROULEMENT DE LA PROCEDURE</b>	<b>P 2</b>
------------------------------------	------------

---

<b>1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE</b>	<b>P 2</b>
---	------------

---

- 1.1. Contexte socio-économique
- 1.2. Cadre environnemental

<b>2. OUVERTURE A L'URBANISATION DE ZONES 2AU</b>	<b>P 10</b>
---	-------------

---

- 2.1. Justification de la nécessité de la procédure / objectif de la modification
- 2.2. Caractéristiques des sites à ouvrir à l'urbanisation
- 2.3. Incidences des ouvertures à l'urbanisation sur le PLU

<b>3. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT</b>	<b>P 38</b>
--	-------------

---

- 3.1. Objectif de la modification
- 3.2. Incidences sur le règlement écrit

<b>4. EVOLUTION DU TABLEAU DES SURFACES DU PLU</b>	<b>P 40</b>
--	-------------

---

<b>5. APPROCHE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES</b>	<b>P 41</b>
---	-------------

---

## PREAMBULE

Hénansal, dans les Côtes d'Armor, a engagé une première modification de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 mai 2011.

Cette procédure vise à :

- Ouvrir à l'urbanisation 3 zones 2AU, situées au bourg (La Hautière, l'école) et au Chemin Chaussée, en totalité ou partiellement, pour une surface concernée totale de 1,7 ha, afin de répondre aux besoins en logements sur la commune.
- Améliorer et faciliter la mise en œuvre du règlement écrit, notamment en revoyant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

2

Le dossier de modification comprend donc :

- la présente notice de présentation exposant la justification, le contenu et les incidences de la modification, après avoir exposé les éléments de connaissance du territoire communal, en particulier le cadre environnemental. Elle comprend également une approche des incidences de la modification sur l'environnement et la santé humaine.
- l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation,
- l'évolution du règlement écrit,
- l'évolution du règlement graphique à l'échelle des zones ouvertes à l'urbanisation
- l'évolution du plan des protections paysagères à l'échelle des zones ouvertes à l'urbanisation.

## DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de modification du PLU s'organise en plusieurs étapes successives :

1/ Délibération du conseil municipal du 3/09/2019 prescrivant la modification et justifiant l'utilité des ouvertures à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

2/ Élaboration du projet de modification

3/ Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées et transmission de la notice de la modification à l'autorité environnementale.

4 / Enquête publique

5/ Approbation de la modification par délibération du conseil municipal (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur).

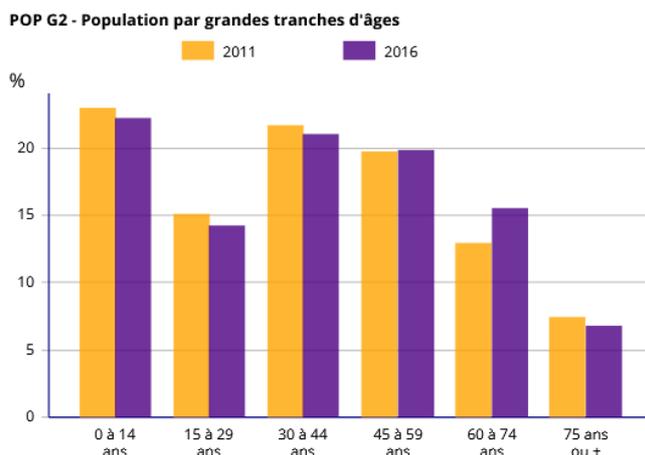
6/ Mesures de publicité

## 1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

### 1.1. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Hénansal est une commune rurale de 1169 habitants en 2016 (INSEE) présentant une localisation très attractive, à proximité du bassin d'emploi de Lamballe et des côtes de la Manche. Elle bénéficie d'une desserte efficace via la RD 768, la RD 17 et un maillage de voies départementales secondaires de bonne qualité.

La commune présente une croissance démographique continue et forte depuis 1999, portée par des soldes naturels et migratoires positifs. Elle accueille une population jeune, avec un taux moyen stabilisé depuis 2011 à 2,5 personnes par ménage, supérieur à la moyenne départementale (2,1).



### POP T1 - Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	1 016	1 012	1 007	936	935	1 019	1 136	1 169
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	35,0	34,9	34,7	32,3	32,2	35,1	39,2	40,3

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.  
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

### POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,1	-0,1	-0,9	-0,0	1,2	2,2	0,6
due au solde naturel en %	0,2	0,1	0,4	-0,0	0,6	0,7	0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,3	-0,2	-1,3	0,0	0,6	1,5	0,1
Taux de natalité (‰)	14,4	12,4	13,3	11,4	13,7	14,7	13,6
Taux de mortalité (‰)	12,0	11,1	9,1	11,6	7,7	7,3	8,4

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2016 exploitations principales - État civil.

Hénansal présente un taux de concentration d'emploi intéressant au regard de la taille de la commune et en hausse, avec une moyenne de 60 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone en 2016, et 30 % des actifs hénansalais ayant un emploi travaillant sur la commune selon l'INSEE. Au 31 décembre 2015, 116 établissements (entreprises, exploitations agricoles, établissements publics) sont en activité, principalement dans le domaine de l'agriculture (45%), du commerce, transport et services divers (37%) et de la construction (11 établissements). 89 établissements ne comptent aucun salarié, et seuls 3 comptent plus de 9 salariés (dont 1 plus de 50 salariés).

Hénansal bénéficie d'équipements nombreux et modernes localisés au bourg, ce qui favorise l'accessibilité et dynamisme. Elle comprend également plusieurs commerces. Elle présente aussi une richesse associative.

### LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
<b>Ensemble</b>	<b>264</b>	<b>304</b>	<b>364</b>	<b>402</b>	<b>426</b>	<b>483</b>	<b>565</b>	<b>599</b>
Résidences principales	249	263	295	315	341	395	450	471
Résidences secondaires et logements occasionnels	6	19	44	48	58	57	69	59
Logements vacants	9	22	25	39	27	31	46	69

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

La commune voit son parc de logements augmenter depuis 1968. La part des résidences secondaires représente 10% en 2016. 17% des résidences principales sont des locations.

## 1.2. CADRE ENVIRONNEMENTAL

### UN RELIEF SINGULIER

Hénansal présente un relief marqué par 2 plateaux séparés par une zone de rupture de pente orientée nord-est/sud-ouest. Le bourg se situe en bordure de cette zone de rupture, ce qui le rend visible depuis de nombreux points du sud-est du territoire, et offre en retour un vaste panorama vers l'est depuis celui-ci. La rupture de pente correspond à un caractère identitaire fort des paysages de la commune.

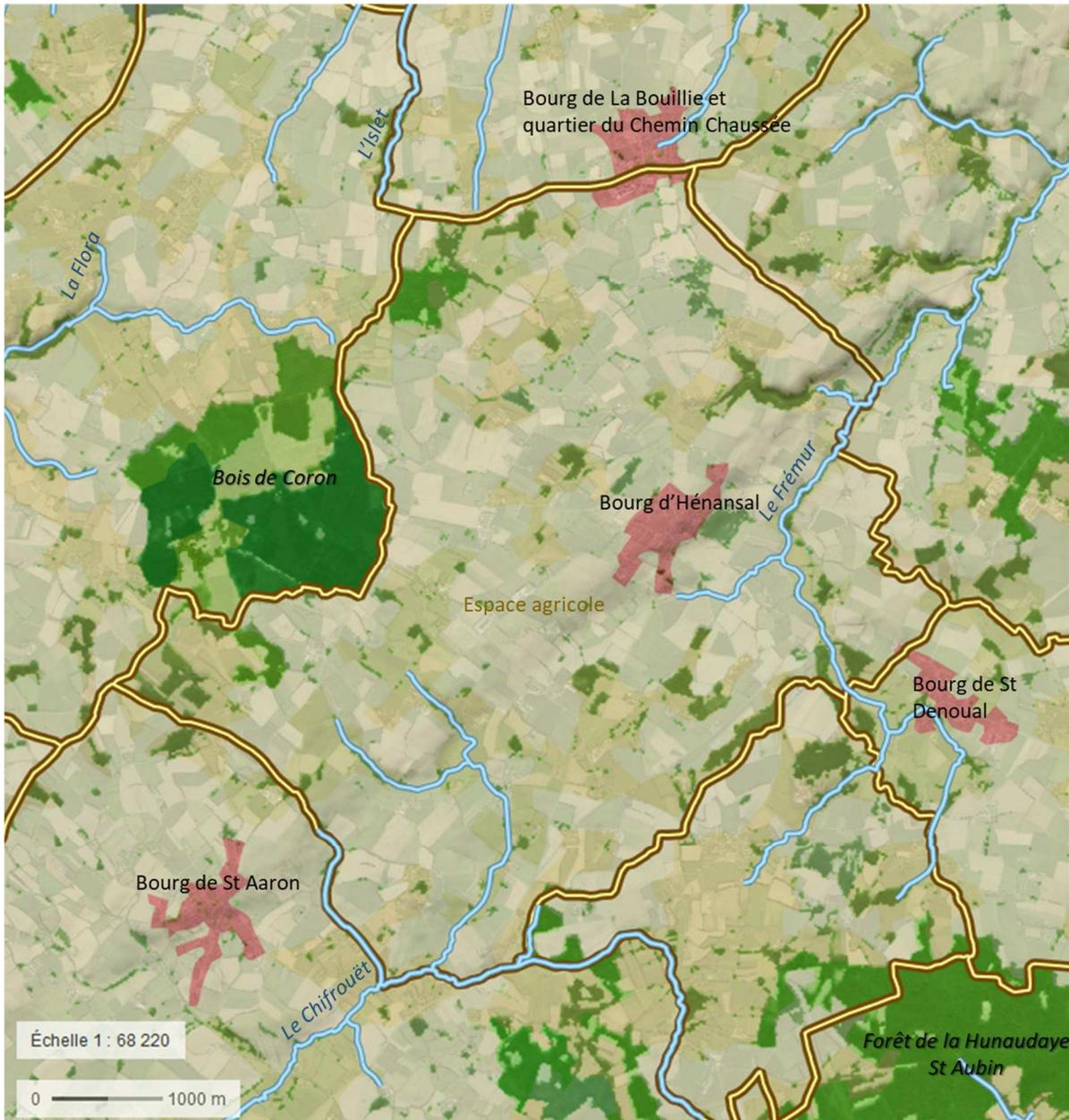


### DES ESPACES AGRICOLES ETENDUS, PRESENTANT UN BOCAGE REDUIT

Hénansal s'étend sur 2900 ha. Il s'agit d'une commune rurale, dont l'essentiel du territoire est voué aux activités agricoles. Au moment de l'approbation du PLU, 82% environ du territoire est ainsi affecté à l'activité agricole, les terres cultivées représentant environ 1600 ha et les prés 650 ha. 38 exploitations agricoles sont liées aux bovins et 23 aux volailles. 27 exploitations sont consacrées à l'engraissement de porcs.

Le remembrement engagé à la fin des années 1970 a engagé une mutation paysagère importante pour la commune. Certains talus ont néanmoins été préservés. Les paysages sont ouverts, les mailles du bocage étant très lâches. Talus et haies ont souffert de la mécanisation agricole, particulièrement le long des axes de communication. Malgré cela, la plupart des bâtiments d'élevage bénéficient d'une intégration paysagère correcte liée à la préservation ou à la plantation de haies autour du site et à l'utilisation de couleurs neutres. Néanmoins,

certaines haies ne correspondent pas à des essences locales (utilisation de résineux notamment).



Occupation du sol (source Géoportail)

### DES ZONES BOISEES LIMITEES

La commune possède un nombre limité de boisements, disséminés sur le territoire en boisements souvent de petite taille avec une prédominance le long des cours d'eau. A l'Ouest d'Hénansal, plusieurs éléments correspondent aux boisements résiduels du Bois de Coron, dont le massif principal se situe sur Saint Alban. Au Sud de la RD 768 près de Quintenic, on note également la présence de plusieurs masses boisées.

Les chênes, les bouleaux, et les châtaigniers constituent les essences les plus courantes. Les pins sylvestres sont parfois présents, comme dans la vallée du ruisseau des Vaux, au Nord-Est du territoire.

## DES VALLEES HYDROGRAPHIQUES PRESENTANT UN INTERET PAYSAGER ET ECOLOGIQUE CERTAIN

La commune d'Hénansal a la particularité de se situer sur 3 bassins versants du fait de sa position en tête de bassin versant: le Gouëssant, l'Illet-Flora et la Baie de la Fresnaye.

Le plateau Sud est partagé entre les bassins versants du Frémur à l'Est et du Gouëssant à l'Ouest. Le fleuve le Frémur coule à l'Est du territoire communal selon un axe Nord/Sud. Il se jette plus loin dans la Manche au niveau de la baie de la Fresnaye. Plusieurs ruisseaux prenant leur source sur le territoire communal viennent affluer le Frémur. Parmi eux, le Gueltas et les Vaux. Le ruisseau de la Saudrais constitue lui un affluent du ruisseau sur le bassin versant du Gouëssant.

Les cours d'eau jouissent d'une rypisylve présente de manière discontinue. Les tronçons les plus encaissés s'accompagnent d'un vallon plus ou moins boisé. En bordure des cours d'eau, les plantations de peupliers sont fréquentes.

Le plateau Nord de la commune est partagé entre les bassins versants de la rivière la Flora à l'Ouest et de l'Islet au Nord. Il n'existe cependant pas de véritable cours d'eau sur cette partie d'Hénansal.

## CONTINUITES ECOLOGIQUES

La commune n'est concernée par aucun site naturel remarquable (ZNIEFF, site Natura 2000, arrêté de Biotope, etc.).

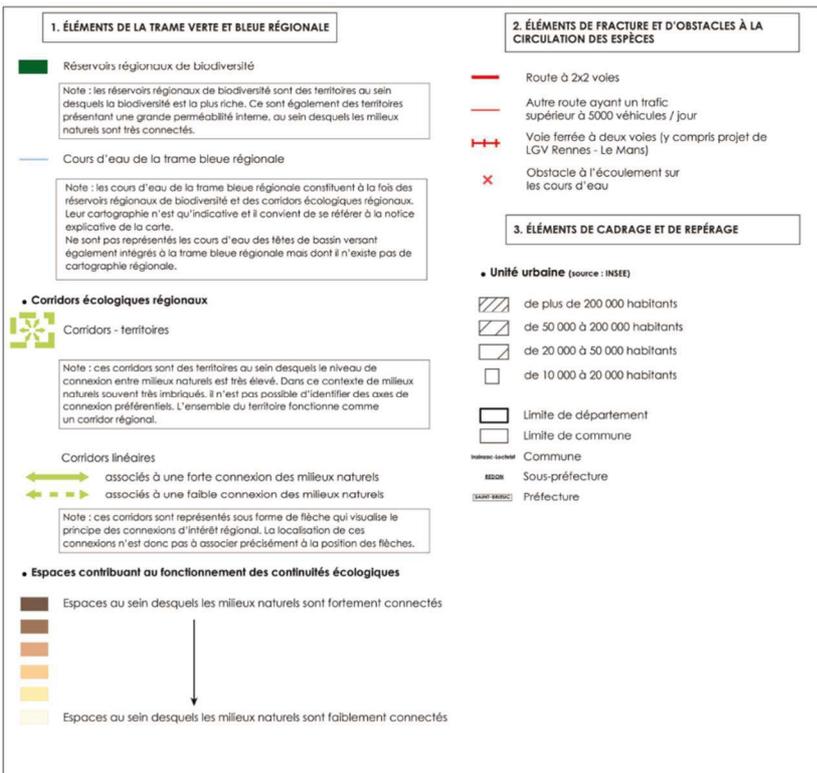
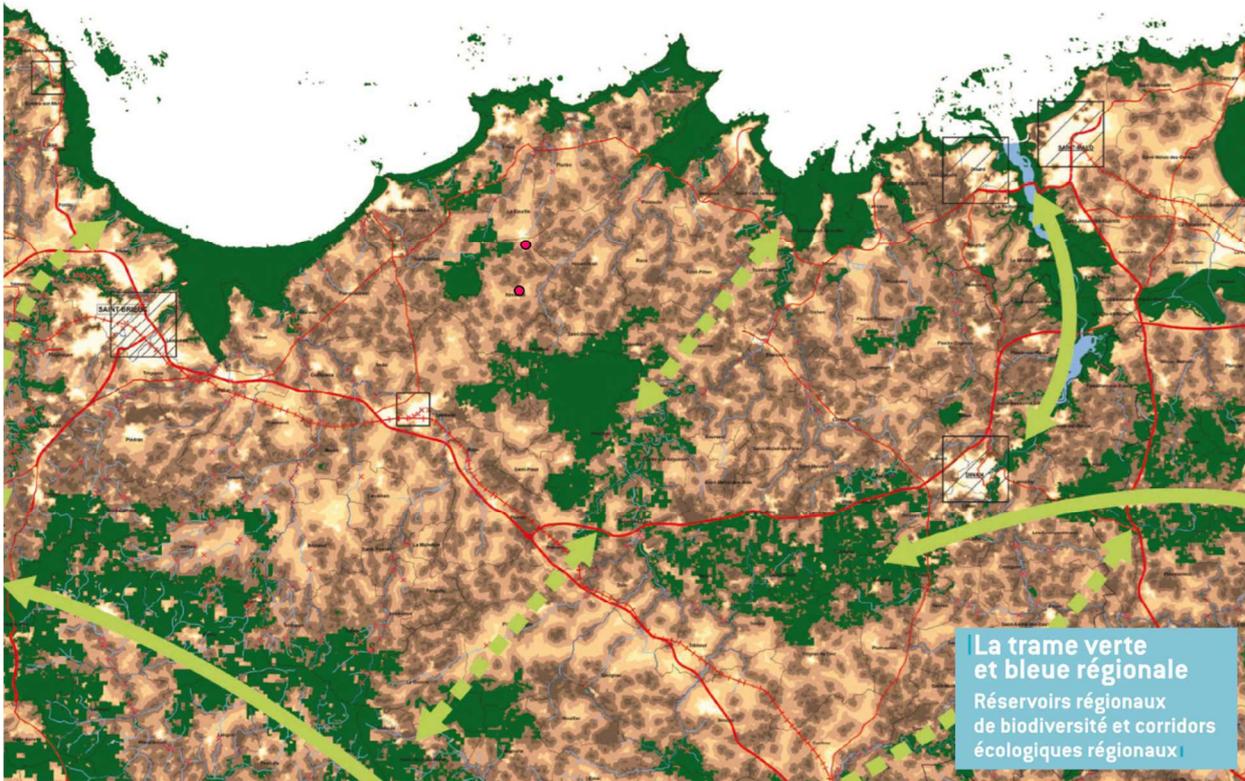


Localisation du bourg par rapport au réseau hydrographique et sites naturels protégés

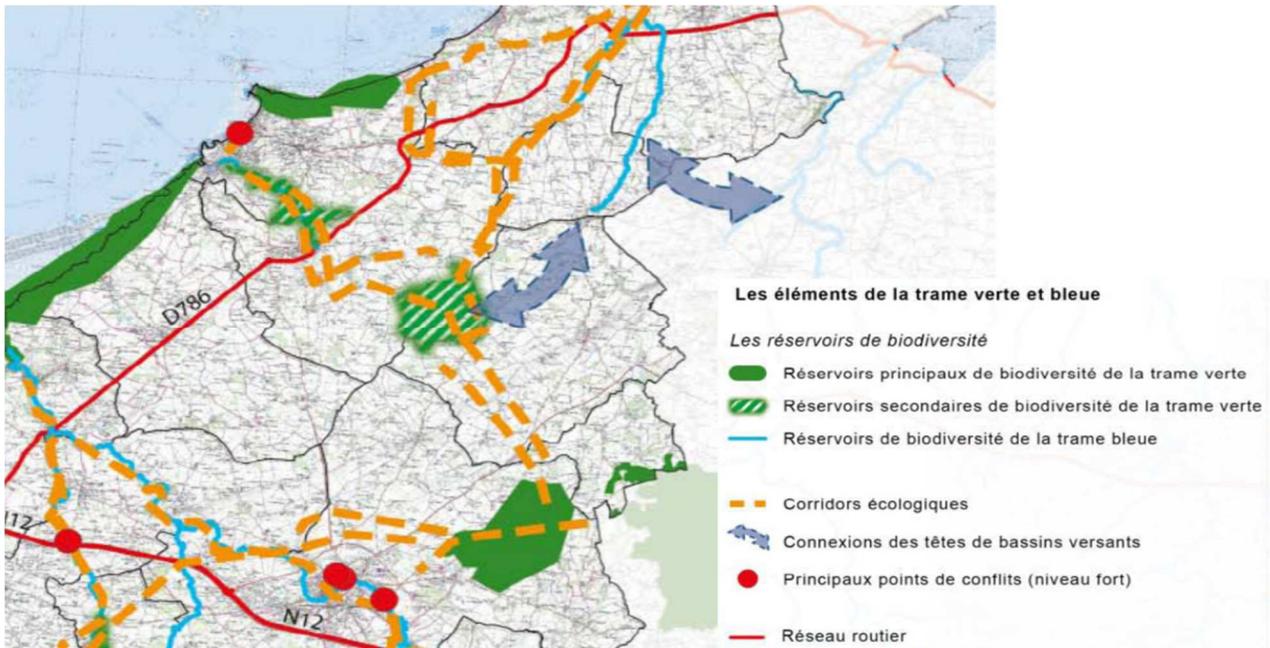
Au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Bretagne, Hénansal fait partie du grand ensemble de perméabilité du « plateau du Penthièvre à l'estuaire de la Rance » où la connexion des milieux naturels est élevée et l'objectif est de conforter la fonctionnalité

écologique des milieux naturels. Ce constat recouvre de grandes variations territoriales. L'objectif du SRCE relatif à l'urbanisation pour cet ensemble est « Élaborer des documents d'urbanisme conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue. »

A l'échelle de la commune d'Hénansal, les réservoirs de biodiversité identifiés sont la rivière du Frémur et les espaces boisés situés au nord-est du territoire qui prolongent en pas japonais le bois de Coron situé sur la commune voisine. Le SRCE n'identifie pas de corridor écologique sur ou aux abords de la commune.



Localisation du bourg et du quartier du Chemin Chaussée (ronds roses) vis-à-vis de la trame verte et bleue régionale.  
Source : SRCE Bretagne



Trame verte et bleue identifiée par le schéma de cohérence territoriale du Pays de St Brieuc (source : SCOT)

A l'échelle du Pays de St Brieuc, le schéma de cohérence territoriale du Pays de St Brieuc identifie un enjeu de connexion des têtes de bassins versants sur la commune, ainsi qu'un corridor écologique entre le bois de Coron et des espaces boisés situés à Lamballe.

Au regard de ces enjeux, la préservation de la qualité de l'eau, de la trame bocagère et des espaces boisés communaux apparaît très importante.

### UN DEVELOPPEMENT URBAIN BIPOLAIRE

Le centre-bourg présente une forte homogénéité du bâti avec un bâti ancien caractéristique de l'architecture locale important et préservé. Des développements urbains cohérents autour du bourg ont ensuite étoffé ce centre, principalement sous forme de lotissements et en retrait de la zone de rupture de pente. La maison individuelle est omniprésente.

En appui sur le bourg voisin de La Bouillie, un quartier important s'est développé au Chemin Chaussée en limite nord du territoire communal. Le Chemin Chaussée accueille les principales entreprises de la commune, spécialisées dans des productions liées à l'agriculture (environ 150 employés en 2007). Ces entreprises industrielles, dont l'une est une installation classée, marquent profondément le paysage du village.

Comme pour toutes les communes bretonnes, le bâti hors agglomération est important dans les hameaux et en diffus.

Hénansal dispose de nombreux éléments de patrimoine (manoirs, habitations, fermes, croix – dont 2 monuments historiques-, etc.) s'apparentant, en règle générale, aux constructions du Penthièvre.

### UN RISQUE TECHNOLOGIQUE AU CHEMIN CHAUSSEE

Hénansal est concernée par un risque industriel en raison de l'existence de silos de stockage de céréales. L'installation classée pour la protection de l'environnement est la Paysanne d'Erquy, soumise à autorisation. Les informations, portées à la connaissance de la commune

le 26 juin 2008, relatives aux risques technologiques générés par cette entreprise identifient trois zones de dangers (T1, T2, T3) au sein desquelles les occupations et utilisations du sol sont règlementées. Celles-ci recouvrent une partie du bourg de La Bouillie et une partie du quartier du Chemin Chaussée.

En outre, comme toutes les communes du département, Hénansal a été concernée par les arrêtés de catastrophe naturelle de 1987 (tempête d'intensité exceptionnelle) et de 1999 (inondations et coulées de boues, mouvements de terrains,...).

En revanche, la commune n'est pas concernée par des risques technologiques ou d'exposition au plomb.

---

## LA GESTION DE L'EAU

La commune d'Hénansal fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et est concernée par deux schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) : le SAGE Arguenon-Fresnaye, et celui de la baie de Saint-Brieuc.

La compétence assainissement est gérée par Lamballe Terre et Mer. Les eaux usées du bourg sont traitées par un système de lagunes présentant une capacité nominale de traitement de 375 équivalent habitants aujourd'hui saturée. Le secteur du Chemin Chaussée, situé au Nord de la commune, est également couvert par l'assainissement collectif. Les eaux usées y sont renvoyées vers la station d'épuration du bourg de la Bouillie. Une nouvelle station d'épuration, dimensionnée pour les eaux usées d'Hénansal et de la Bouillie va être réalisée en 2020 à proximité de la carrière des Vaux sur la commune d'Hénansal.

Hénansal n'est pas encore dotée d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. La collectivité dispose actuellement de plusieurs ouvrages prévus pour la rétention pluviale, notamment au sein des lotissements réalisés. Elle envisage la réaffectation des lagunes communales à la rétention des eaux pluviales afin de réguler les eaux pluviales de l'ensemble de l'agglomération du bourg. Celles-ci s'y prêtent particulièrement en raison de leur position basse qui permet un raccordement gravitaire simple.

## 2. OUVERTURE A L'URBANISATION DE ZONES 2AU

### 2.1. JUSTIFICATION DE LA NECESSITE DE LA PROCEDURE / OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Hénansal est une commune attractive, qui présente un coût du foncier réduit par rapport à l'agglomération lamballaise et du littoral. Conjugué à un cadre de vie de qualité et une offre intéressante en équipements, cette situation impulse une construction neuve dynamique sur la commune. Chaque opération de lotissement est ainsi rapidement commercialisée tandis que les dents creuses en secteurs urbanisés sont progressivement mobilisées.

10

Année	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Logements autorisés	16	13	6	5	2	7	1	11	6	14

Source : Sitadel2 pour 2009-2017, commune pour 2018

Sur les 10 dernières années, une moyenne supérieure à 8 logements neufs autorisés a été observée. En juin 2019, 8 nouveaux logements avaient déjà été autorisés pour le premier semestre de l'année. Les fluctuations du nombre de logements autorisés d'une année à l'autre sont principalement liées à l'offre de terrains disponibles sur la commune, les baisses correspondant à une absence d'offre. La commune reçoit par ailleurs beaucoup de demandes relatives à des habitations à louer alors qu'il n'existe aucune disponibilité à l'heure actuelle. De plus, moins d'une dizaine d'habitations sont à vendre. L'INSEE recensait 69 logements vacants en 2016 sur la commune. En 2019, la mairie recense moins d'une vingtaine de logements vacants sur l'ensemble du territoire communal, et seulement 5 situés au bourg. On peut ainsi considérer que le marché du logement est plutôt tendu sur la commune.

Dans son PLU, la commune a retenu des besoins en terrains constructibles pour l'habitat basé sur la réalisation de 102 logements en 10 ans. A l'approbation de son PLU en 2011, Hénansal comptait ainsi :

- 3 zones 1AU, toutes situées au bourg sur une surface totale de 4,8 ha,
- 3 zones 2AU sur une surface totale de 3,8 ha, dont 2 au bourg et 1 au Chemin Chaussée

En 2019, dans le cadre de la modification du PLU, une analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones constructibles a été réalisée :

- La zone 1AU3 dite de Bel Air, qui constitue la zone 1AU principale du PLU (3,7 ha sur les 4,8 ha de zones 1AU) a fait l'objet d'un lotissement communal, composé de 48 lots vendus en 3 ans. Les habitations sur ces lots sont en cours de construction. Il reste seulement 1 lot disponible à ce jour.
- La zone 1AU2 dite de la Hautière (0,6 ha) est en cours d'urbanisation. Deux habitations y ont été construites et un promoteur viabilise actuellement 8 lots sur la surface restante.
- La zone 1AU1 située également dans le quartier de la Hautière, n'a pas été urbanisée. Elle présente aujourd'hui un usage agricole, exploitée par le propriétaire agriculteur qui ne souhaite pas vendre ou y réaliser un projet à court terme. Cette zone présente néanmoins une surface limitée (0,47 ha) et le PLU n'y prévoyait qu'un minimum de 6 logements.

Les disponibilités en zone 1AU sont donc désormais très limitées, correspondant à **0,47 ha** et faisant l'objet d'un **blocage foncier** qui empêche la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone.

Par ailleurs, la capacité d'urbanisation dans les zones urbaines, examinée à partir de photographies aériennes, d'un travail de terrain et d'une réunion en mairie, est relativement

limitée. En effet, Hénansal s'est essentiellement développé sous forme d'opérations de lotissements. Contrairement à l'urbanisation linéaire au coup par coup qui laisse de nombreuses dents creuses, cette forme d'urbanisation est étudiée de manière à optimiser l'espace et anticiper la desserte des terrains voisins.

Ont été exclus de l'inventaire des capacités de densification des zones U les terrains correspondant à des jardins très paysagers, les terrains concernés par des difficultés d'accès ou de topographie et les terrains faisant l'objet de projet d'aménagement public. Ont été retenus des jardins pouvant être détachés pour la construction d'une nouvelle habitation, des espaces sans usage, à usage agricole et des espaces mutables (hangars, anciens bâtiments d'activités).

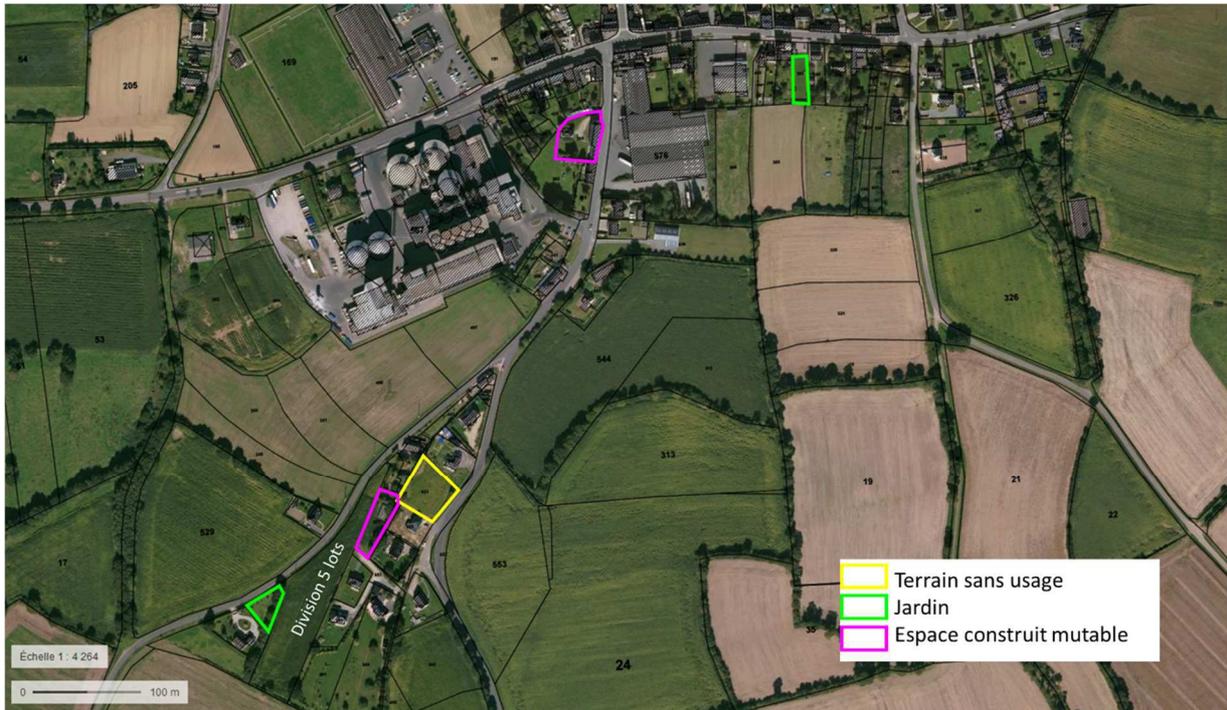
Le bourg présente ainsi **1,17 ha** potentiellement densifiables. Compte tenu de la configuration de ces terrains, environ **15 habitations** maximum pourraient hypothétiquement y être réalisées. Toutefois, en prenant en compte l'occupation des terrains, seuls **0,39 ha pour environ 6 habitations** présentent réellement un potentiel fort de mobilisation du fait de leur absence d'usage. La moitié de cette surface se situe en continuité d'une zone 2AU ciblée par la modification du PLU et pourrait être mobilisée plus facilement dans le cadre d'un aménagement conjoint.



*Inventaire des capacités de densification des zones U du bourg*

Le quartier du Chemin Chaussée, situé en continuité du bourg de La Bouillie, a également été étudié. Malgré la proximité de la coopérative La Paysanne d'Erquy qui génère un périmètre de risque technologique et est très présente dans le paysage, le quartier du Chemin Chaussée est attractif. Depuis l'approbation du PLU, 8 habitations ont été construites, dont 5 en densification, tandis qu'une opération de division foncière (5 lots) a été menée sur le dernier grand terrain disponible en zone urbaine pour laquelle la majorité des lots est déjà vendue. En 2019, un potentiel de **0,61 ha** est identifié dans les zones déjà urbanisées, y compris deux espaces construits mutables de plus de 2100m<sup>2</sup> et près de 2000m<sup>2</sup> correspondant à des jardins, pour un potentiel d'environ **6 logements** au regard de la configuration des terrains. Parmi ce

potentiel, seuls 1919 m<sup>2</sup>, correspondant à un potentiel de **2 logements**, se situent hors périmètre de risque technologique et correspondent à des jardins dont la mobilisation à court terme est très incertaine.



#### *Inventaire des capacités de densification des zones U du Chemin Chaussée*

Enfin, le hameau constructible de Sainte Anne ne présente plus de capacité d'urbanisation.

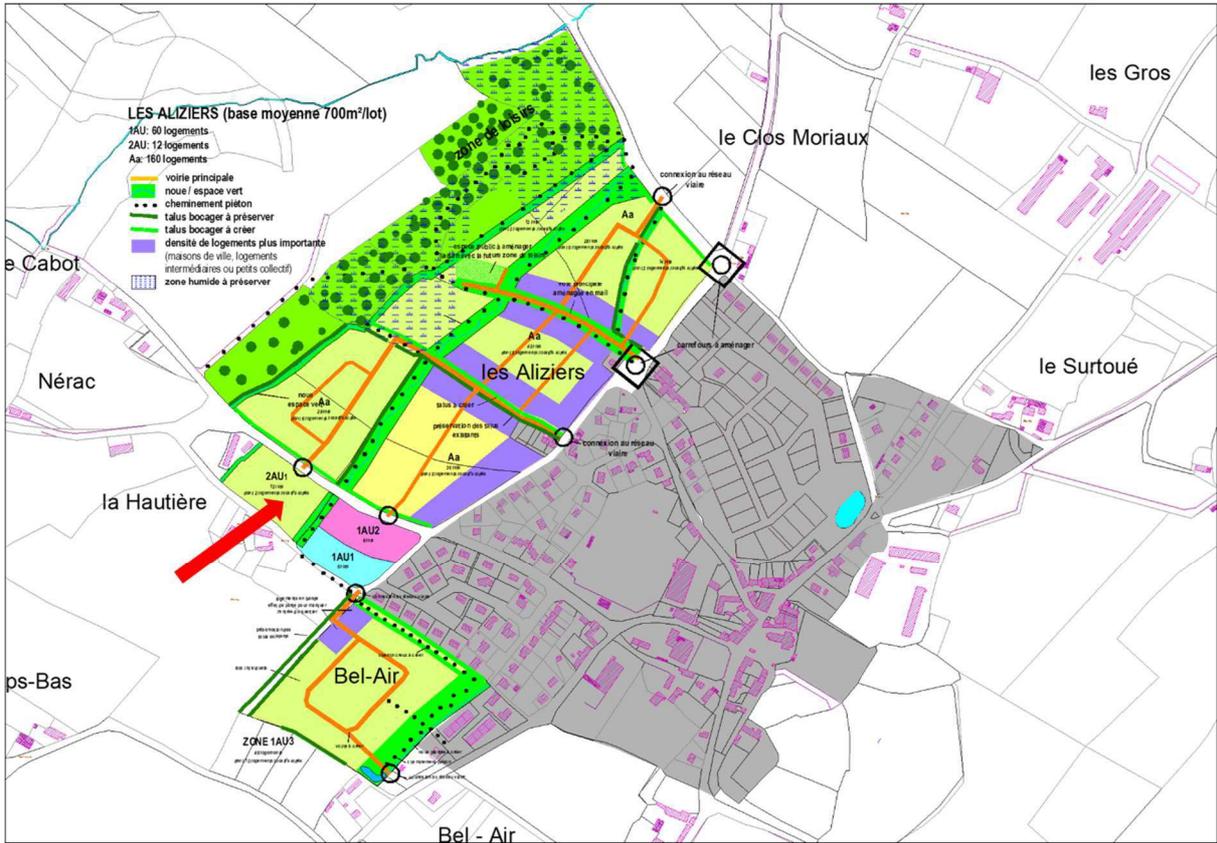
La capacité d'urbanisation et la faisabilité opérationnelle de nouveaux projets dans les zones 1AU et U de la commune d'Hénansal sont ainsi désormais très limités. Les terrains présentant un potentiel fort et prioritaires pour la commune (c'est à-dire non situés en périmètre de risque technologique) représentent 0,86 ha mais font l'objet d'une rétention foncière. Par ailleurs, ces espaces permettent difficilement de réaliser un projet global proposant une offre de logement diversifiée, intégrant par notamment des logements locatifs sociaux. La mobilisation de zones 2AU, prévue durant la durée de vie du PLU, se justifie donc pour répondre à la demande.

La collectivité souhaite ainsi ouvrir à l'urbanisation, en totalité ou partiellement, les 3 zones 2AU figurant au PLU. Ces 3 secteurs représentent une surface cumulée de 2 ha.

Il s'agit de :

- La zone 2AU1 de la Hautière (0,91 ha).

Cette zone constitue à court terme une extension du bourg. Elle présente néanmoins une taille relativement modeste, se situe à 500m de l'école et des commerces du bourg et est bordée au sud par l'agglomération actuelle et à l'ouest et au nord par de l'habitat ancien. A l'est, le secteur actuellement agricole des Aliziers constituera pour la commune la prochaine étape de développement d'après les orientations du PLU. Ces dernières indiquent en effet que « si l'agglomération hénansalaise ne peut se développer au Sud, afin de préserver le panorama sur le bourg et les abords du monument historique classé, ni se développer à l'Est car la commune a souhaité bloquer l'urbanisation de ce côté pour des raisons agricoles (au niveau du chemin piéton protégé), le développement urbain s'oriente naturellement vers le plateau Nord-Ouest. »



Localisation du secteur 2AU1 de la Hautière vis-à-vis du projet de développement du bourg à long terme (source : orientations d'aménagement du PLU)

Le secteur de la Hautière fera ainsi partie à long terme d'une nouvelle enveloppe urbaine cohérente. Il est par ailleurs facilement raccordable aux différents réseaux.

Il s'intègre par ailleurs déjà dans la boucle de promenade autour du bourg identifiée par la collectivité dans son PLU.



Localisation de la zone 2AU1 de la Hautière vis-à-vis de la boucle de promenade autour du bourg

- La zone 2AU2 de l'école (0,48 ha).

Cette zone de petite taille présente une localisation particulièrement intéressante, en appui sur le bourg ancien, à proximité immédiate de l'école et à moins de 300m des commerces et autres équipements du bourg. Elle s'intègre parfaitement dans l'enveloppe urbaine. Sa mobilisation permettra de faciliter la densification de plusieurs terrains et espaces mutables identifiés. Elle est facilement raccordable aux réseaux et présente un cadre de vie de grande

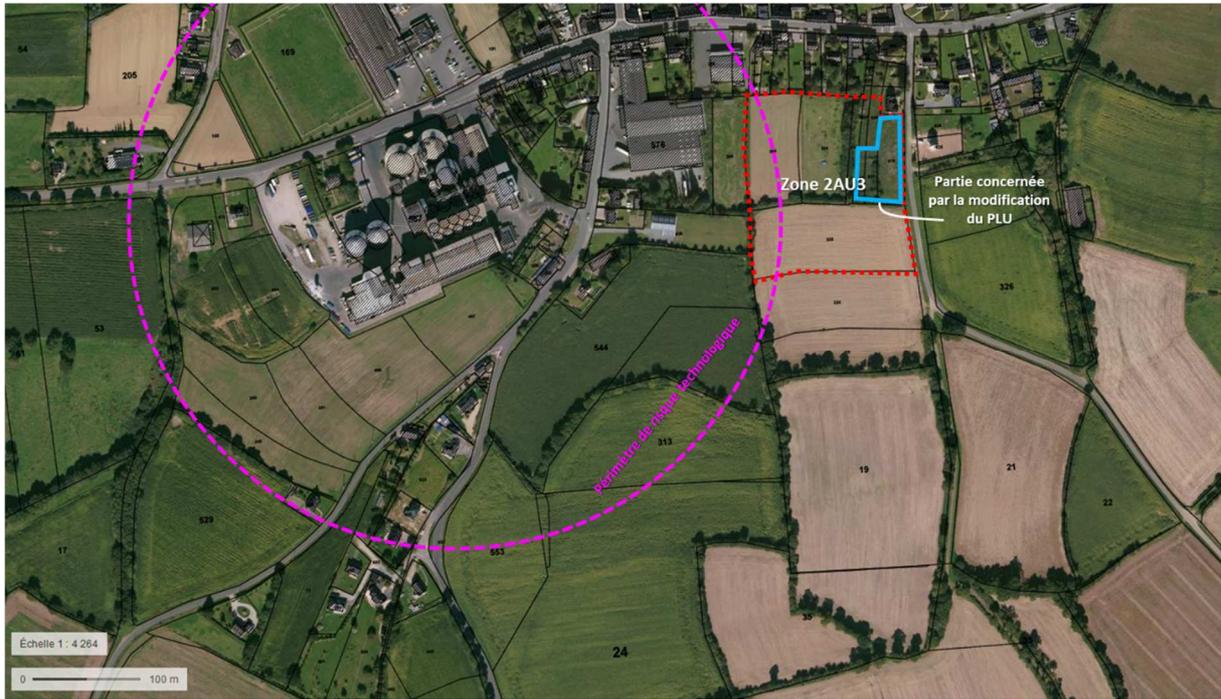
qualité avec un terrain orienté vers le sud et une vue panoramique sur la campagne et la forêt de la Hunaudaye typique du bourg d'Hénansal.



Localisation des zones 2AU du bourg concernées par la modification du PLU

- La zone 2AU3 du Chemin Chaussée, ouverte partiellement à l'urbanisation (0,31 ha sur une surface totale de 2,43 ha)

Cette zone permet de répondre à la demande observée sur ce quartier qui ne présente presque plus de disponibilités. Elle présente l'intérêt de se situer en dehors de la zone de risque technologique et d'englober des terrains qui ne présentent plus d'usage (non considérés comme parcelles agricoles au registre parcellaire graphique 2017) et sont pour certains en voie d'enfrichement. Elle s'insère par ailleurs dans un paysage bocager de qualité en développement de l'agglomération. En raison de la surface importante de la zone, seule une partie de la zone est concernée par la procédure de modification. Au regard de la configuration foncière, la collectivité a émis le souhait d'urbaniser au préalable les terrains les plus proches de la rue des Salles, tout en anticipant la desserte des terrains situés à l'arrière pour une urbanisation dans un second temps.



Localisation de la zone 2AU du Chemin Chaussée concernée par la modification du PLU

La surface totale ouverte à l'urbanisation représente donc **1,7 ha dont 1,4 ha au bourg**. Cela correspond à environ 23 logements, ce qui permet de répondre aux besoins sur la commune pour environ 3 ans. Ces ouvertures à l'urbanisation, même si elles concernent 3 zones différentes, présentent ainsi **une étape de développement communal modérée et cohérente**. Par ailleurs, elles évitent de recourir à plusieurs procédures de modification du PLU rapprochées dans le temps, ce qui constituerait un surcoût pour la collectivité.

## 2.2. CARACTERISTIQUES DES SITES A OUVRIR A L'URBANISATION

### LA ZONE 2AU1 DE LA HAUTIERE (0,91 HA).

#### ENVIRONNEMENT DE LA ZONE

Cette zone se situe en limite nord-ouest du bourg. Elle se situe à 500m de l'école et des commerces du bourg, entre deux voies communales, la rue du Ruflet au nord et la rue de la Hautière au sud. Elle est bordée au sud par l'agglomération actuelle. Des habitations se trouvent à proximité immédiate à l'ouest et au sud, ayant des accès directs sur la rue du Ruflet ou la rue de la Hautière.



Une parcelle est en cours de viabilisation à l'ouest de la zone, ce qui permettra d'avoir des accès directs sur la rue du Ruflet.

Au nord-est, l'environnement de la zone est agricole, mais ciblé par la collectivité comme espace à privilégier pour le développement futur de l'agglomération. L'espace agricole comprend de grandes haies bocagères qui offrent un arrière-plan de qualité pour la zone 2AU.



*Environnement agricole au nord du site*

La zone 2AU1 se positionne sur un point haut qui génère une vue large sur la campagne au nord-ouest, en partie masquée par le bocage et l'habitat voisin.



*Bâti présent au pourtour du site et vue vers le nord-ouest*

## OCCUPATION DU SOL

La zone présente une surface de 0,91 ha à usage agricole (maïs à l'été 2019). Elle est utilisée par un exploitant sur le point de cesser son activité. Il s'agit d'une parcelle nue, sans haie ou talus, qui présente peu d'intérêt écologique du fait qu'elle soit intégralement en culture. Elle présente toutefois une certaine sensibilité paysagère depuis les voies qui la borde.



*Vue du site depuis la rue du Ruflet*

Le relief de la zone se caractérise par une pente douce orientée vers le nord-ouest. La limite sud-est de la zone correspond à une ligne de rupture de pente, d'où le nom du lieu-dit « La Hautière ».

La zone se présente sous la forme d'une surface rectangulaire facile à aménager.



*Vue du site depuis la rue de la Hautière*



*Localisation et délimitation de la zone 2AU*

### ACCES, VOIRIE, RESEAUX

La zone est positionnée à la sortie de l'agglomération. Elle est bordée par deux voies communales :

- la rue du Ruflet/ CR107 au nord, voie structurante à l'échelle communale
- la rue de la Hautière au sud, voie de desserte locale qui double parallèlement la rue du Ruflet sur 350 m.



*Accès à la rue du Ruflet depuis le bourg*



*Rue du Ruflet*



*Rue de la Hautière*

Ces voies présentent des accès directs et une bonne visibilité. Elles se situent à niveau par rapport à la zone 2AU en limite sud puis sont légèrement encaissées par rapport au site. Elles présentent un gabarit rural avec accotements enherbés.

La parcelle est actuellement desservie par deux accès agricoles en limite sud et sud-est. Elle comprenait par le passé un chemin qui reliait ces deux accès.

*Accès actuels*



*Vue du site en 1952 (source IGN) : la parcelle est cultivée et plantée de fruitiers. Elle est bordée de haies au nord et au sud et d'un chemin en limite sud-est.*

La zone 2AU est longée par des lignes téléphoniques aériennes en limite nord-est. Le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que tous les autres réseaux, arrivent en limite nord-est

de la zone (extension en cours pour le réseau d'eaux usées dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AU2 voisine).

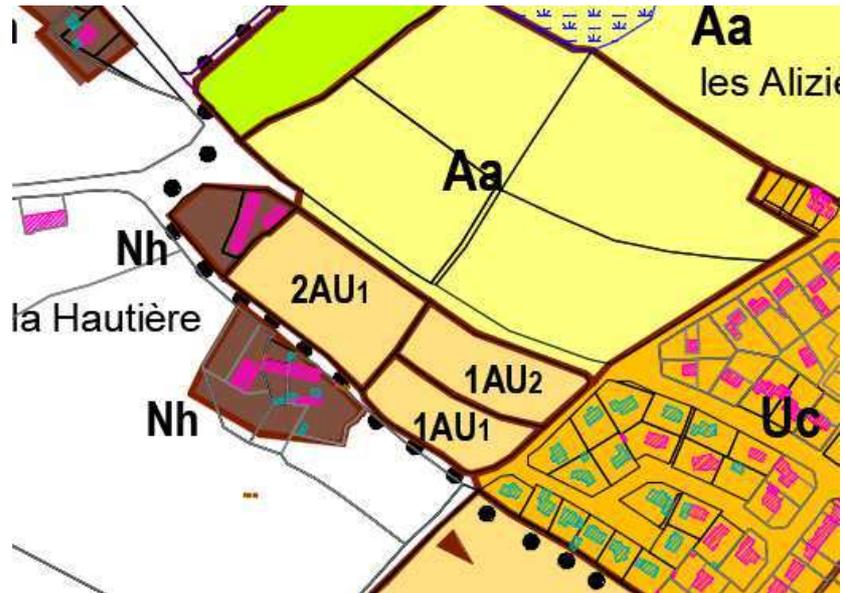
La zone n'est pas affectée par des servitudes d'utilité publique.

Elle présente une surface inférieure à 1 ha qui n'oblige pas à la réalisation d'un dossier loi sur l'eau au moment de son aménagement.

**STATUT AU PLU**

Le PLU classe la zone 2AU1 en zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Un itinéraire de promenade autour du bourg à préserver est identifié sur la rue de la Hautière en limite sud-ouest du site.

*Extrait du zonage du PLU*



Les orientations du PLU y proposent la construction de 12 logements minimum dont 2 logements locatifs sociaux. Elles demandent également la création d'espaces verts en limite nord-ouest et en limite sud-est pouvant servir à la rétention pluviale. L'espace vert à créer au sud-est est le support d'un cheminement piéton se prolongeant à terme vers le nord-ouest.



*Extrait des orientations d'aménagement du PLU*

## BILAN DU DIAGNOSTIC DU SITE DE LA ZONE 2AU1

Intérêts principaux du site	Contraintes ou sensibilités principales
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faible intérêt écologique</li> <li>• Cadre paysager de qualité malgré la nudité du terrain</li> <li>• Site à terme bien intégré dans la future enveloppe urbaine</li> <li>• Site facile à aménager et desservi par les réseaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riverains à proximité immédiate</li> <li>• Sensibilité paysagère depuis un axe structurant à l'échelle communal</li> <li>• Gabarit rural des voies</li> </ul>

## ENJEUX D'AMENAGEMENT

- Limiter l'impact du projet pour les riverains immédiats en créant un espace tampon entre les futures habitations et le bâti au nord-ouest.
- Anticiper la requalification urbaine de la rue du Ruflet tout en encadrant, dans l'attente, les accès directs sur cette voie :
  - autoriser les accès directs sur les voies communales mais les jumeler pour limiter les intersections,
  - reculer la limite d'agglomération pour réduire la vitesse des véhicules au droit de la zone,
  - à terme, requalifier la rue du Ruflet en aménageant un accotement pour les liaisons douces et un accotement planté favorisant l'intégration paysagère des constructions.
- Articuler le projet avec son futur environnement urbain : intégrer une liaison douce sur le tracé ancien d'un chemin, à terme connectée vers le futur quartier voisin.
- Limiter l'impact du projet sur l'environnement : assurer une densité minimum pour limiter la consommation foncière, prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif, favoriser une orientation sud-ouest des façades principales des constructions.

LA ZONE 2AU2 DE L'ECOLE (0,48 HA)



Localisation et délimitation de la zone 2AU2

ENVIRONNEMENT DE LA ZONE

La zone 2AU2 est localisée en appui sur le bourg ancien, à proximité immédiate de l'école et à moins de 300m des commerces et autres équipements du bourg. Elle s'insère ainsi dans un environnement majoritairement urbain, avec l'école au nord-ouest, la mairie et la salle polyvalente au nord, de l'habitat au nord-est et à l'est.

Une bande constructible au nord-ouest de la zone est réservée à l'usage de l'école (zone 1AUe) prévue pour permettre potentiellement l'aménagement d'une extension, une construction ou un espace extérieur, mais aussi pour préserver la vue depuis l'école et limiter les nuisances sonores de la cours d'école pour les futurs riverains.



Vue vers l'ouest depuis le site (école)



*Vue vers le nord depuis le site (salle polyvalente et ancien corps de ferme)*



*Vue du site et de son environnement bâti depuis la rue de l'église au sud*

Une zone agricole s'étend en limite sud-ouest. A l'angle sud se trouvent les jardins du manoir de la Vigne, manoir de la 2ème moitié du 16ème siècle inscrit à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques.



*Espace agricole bordant le site*

## OCCUPATION DU SOL

La zone présente une surface de 0,48 ha. Il s'agit d'une parcelle en culture par le passé, encore déclarée à usage agricole en 2017 mais qui est désormais en voie d'enfrichement. La végétation y est banale.



*Vue du site depuis son angle est*

Le site comprenait par le passé un poulailler, implanté sur la partie nord du site, et dont une partie est restée en place en dehors de la zone 2AU. La trace de ce bâtiment est encore visible aujourd'hui, marquée par la présence d'arbustes et arbrisseaux.



*Vue de l'emplacement du bâtiment agricole démol*

On recense quelques arbres bocagers et une végétation arbustive implantés en frange sud du site. Plusieurs cyprès situés sur la parcelle voisine borde la limite est.

Le site présente une pente notable orientée vers le sud-est. Depuis la partie haute, un panorama typique du bourg d'Hénansal s'ouvre vers le sud-est sur la campagne et la forêt de la Hunaudaye - St Aubin.



*Vue du panorama*

La zone, qui ne présente qu'une façade réduite sur voie, est relativement confidentielle et présente ainsi une très bonne intégration paysagère.

## ACCES, VOIRIE, RESEAUX

---

Le site dispose de plusieurs accès, existants ou potentiels :

- Un accès possible par le nord via la parcelle voisine (même propriétaire). Une voie existe, dont la partie nord a été récemment requalifiée, donnant sur la place Jean Hervo avec une intersection sécurisée par un giratoire. Elle présente une chaussée de 4m de large environ.



Accès nord (partie non requalifiée)



Accès nord (partie requalifiée)

- Un accès possible sur la rue de l'église à l'est via la parcelle voisine (même propriétaire) qui présente une bonne visibilité. La rue de l'église est une route départementale mais l'accès se situe en agglomération.



Visibilité sur la rue de l'église au droit de l'accès au site

- Un accès piéton possible par la rue de l'école à l'angle ouest. Cet accès n'existe pas mais peut facilement être aménagé.

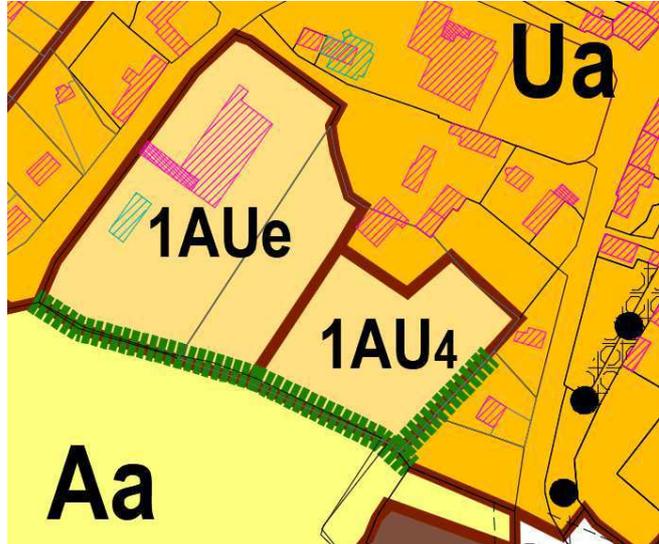


Le site est desservi par l'ensemble des réseaux. Le réseau d'assainissement passe notamment rue de l'église et le long de la limite sud du site.

## STATUT AU PLU

Le PLU classe la zone 2AU1 en zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Le PLU ne comprend pas d'orientations d'aménagement relatives à la zone 2AU2. Son plan des protections paysagères identifie cependant des haies à préserver en limites est (cyprès en UA) et sud.

*Superposition du règlement graphique et du plan des protections paysagères*



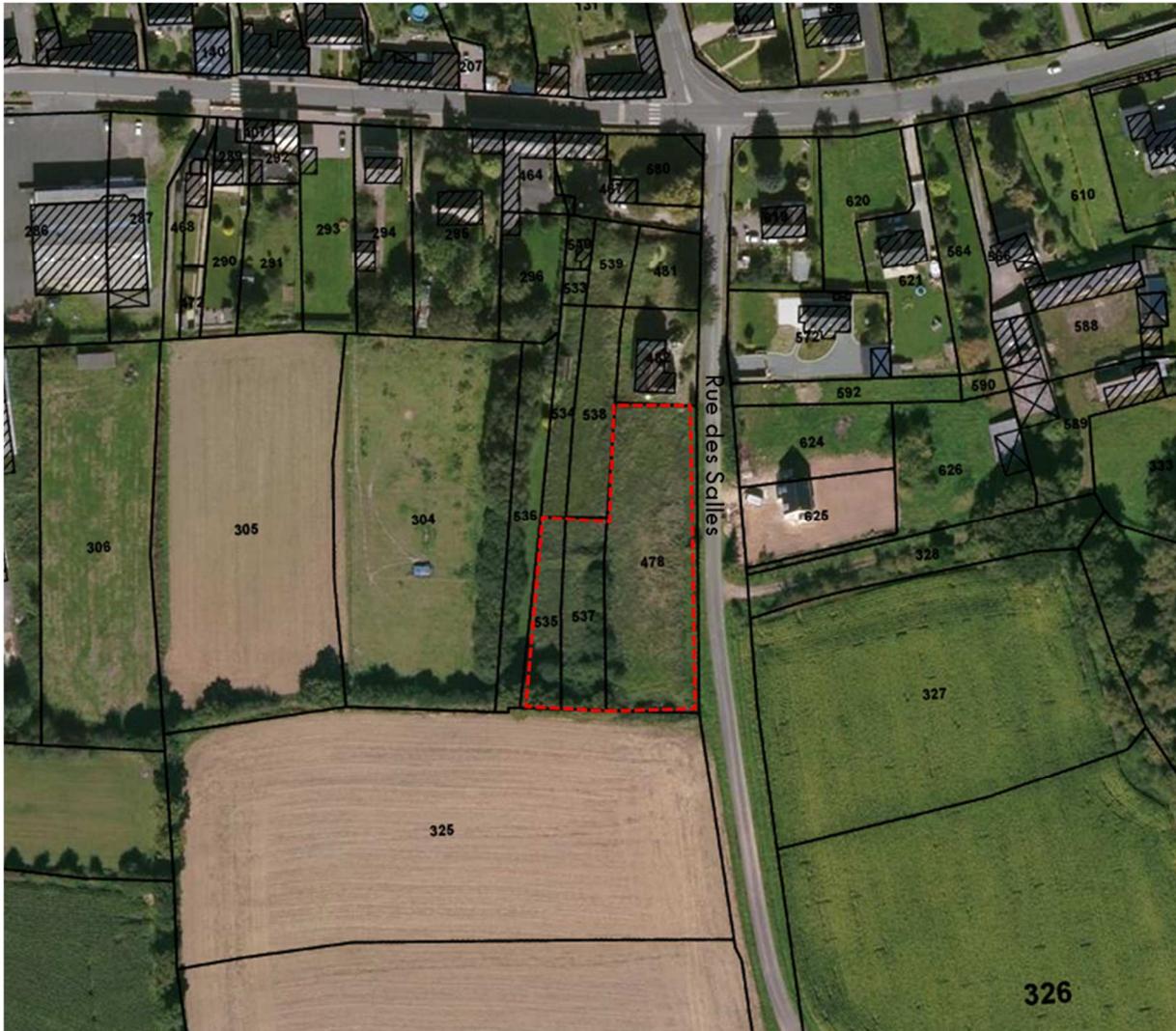
## BILAN DU DIAGNOSTIC DU SITE DE LA ZONE 2AU2

Intérêts principaux du site	Contraintes ou sensibilités principales
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Localisation à proximité immédiate du centre-bourg</li> <li>• Intérêt écologique limité</li> <li>• Cadre paysager de grande qualité</li> <li>• Terrain orienté vers le sud</li> <li>• Site desservi par les réseaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménagement à concevoir en cohérence avec les parcelles voisines : accès via les parcelles voisines (mais même unité foncière)</li> <li>• Pente</li> </ul>

## ENJEUX D'AMENAGEMENT

- Mettre en valeur le cadre paysager : renforcer la lisière végétale à l'interface de la zone agricole, concevoir le projet d'aménagement autour du panorama vers le sud-est
- Intégrer des liaisons au plus court vers les équipements voisins et les voies les plus proches pour faire de la zone un quartier perméable, ouvert sur l'agglomération.
- Disposer d'accès sécurisés pour la desserte routière de la zone.
- Limiter l'impact du projet sur l'environnement : assurer une densité minimum et desservir les parcelles voisines non bâties pour limiter la consommation foncière, encadrer les terrassements, prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

LA ZONE 2AU3 DU CHEMIN CHAUSSEE, OUVERTE PARTIELLEMENT A L'URBANISATION  
(0,31 HA SUR UNE SURFACE TOTALE DE 2,43 HA)



Localisation et délimitation de la zone 2AU3

ENVIRONNEMENT DE LA ZONE

La partie nord-est de la zone 2AU3 concernée par la présente procédure est située au sud du quartier du Chemin Chaussée qui prolonge l'agglomération de La Bouillie. Elle s'insère dans un environnement mi urbain mi agricole : au nord et à l'est se trouvent des habitations, au sud et à l'ouest se trouvent des parcelles à usage agricole mais classées en zone à urbaniser (2AU3) ou urbaine à vocation d'activités (UY).

Le cadre paysager aux abords de la zone est de qualité grâce aux éléments arborés présents. Les haies existantes permettent de masquer les bâtiments de très grande hauteur de l'entreprise de la coopérative de la Paysanne implantée plus à l'ouest. La zone concernée par l'ouverture à l'urbanisation est entièrement localisée en dehors des zones de risque technologique que génère cette entreprise (cf p13).



*Environnement bâti au nord et à l'ouest*



*Environnement agricole au sud du site*

## OCCUPATION DU SOL

---

Le site concerné par la modification occupe une surface de 0,31ha sans usage agricole (non considéré comme parcelles agricoles au registre parcellaire graphique 2017). La végétation y est commune.



*Vue du site depuis son accès rue des Salles*

Plusieurs haies de moyenne hauteur en limite sud et ouest, constituées principalement de saules et ponctuées de chênes délimitent le site.

Le site se caractérise par une surface plane semblant présenter plusieurs orientations de pente. Il se situe au-dessus de la rue des Salles qui le borde.



*Vue de la haie en limite sud*

## ACCES, VOIRIE, RESEAUX

Le site est longé à l'est par la voie communale des Salles. Celle-ci présente un tracé plutôt rectiligne au droit du site et un aménagement rural (accotements enherbés).



*La rue des Salles au droit du site*

Un accès agricole existe en limite nord.

Le site est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris le réseau d'assainissement situé rue des Salles.

*Accès au site actuel rue des Salles*



## STATUT AU PLU

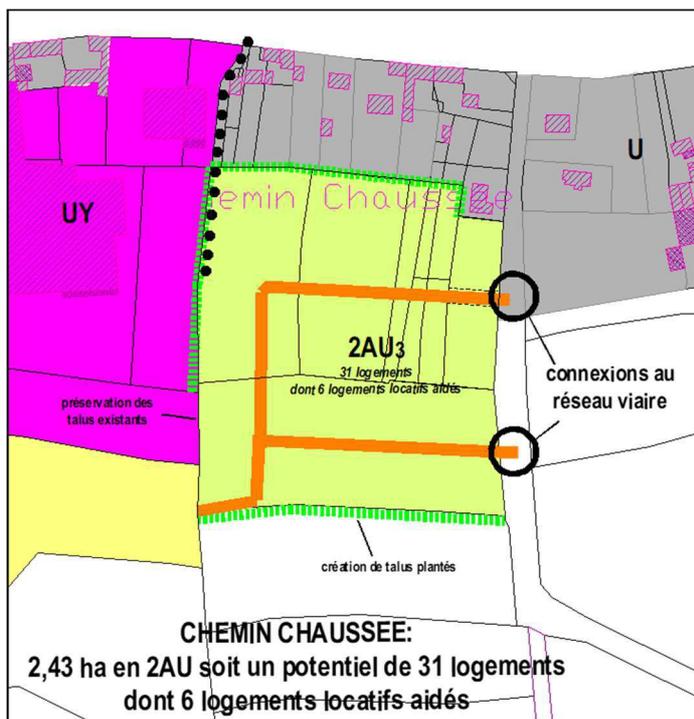
Le PLU classe la zone 2AU3 en zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Le PLU comprend des orientations d'aménagement relatives à cette zone.

Celles-ci prévoient la construction de 31 logements minimum dont 6 logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la zone (2,43 ha), soit proportionnellement un minimum de 4 logements sur la partie concernée par la présente procédure.

Deux accès groupés sur la rue des Salles et une connexion vers une parcelle au sud-ouest sont proposés, tandis que des talus bocagers en limite sud et ouest sont à créer.

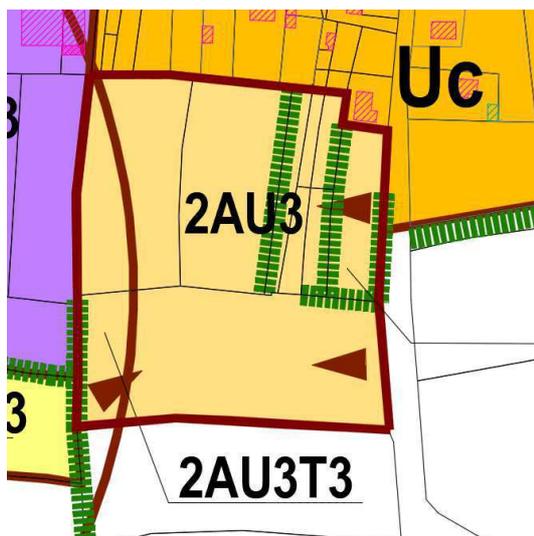
Les orientations prévoient par ailleurs une liaison douce connectée à la rue du Chemin Chaussée.

*Extrait des orientations d'aménagement du PLU*



Le PLU comprend d'autre part un plan de protection paysagère qui identifie des haies à préserver en limites ouest, est et sud. On observe que la haie en limite est n'existe plus. Elle englobait des ormes atteints de maladie qui ont été coupés pour des raisons sanitaires et de sécurité routière.

*Superposition du règlement graphique et du plan des protections paysagères*



## BILAN DU DIAGNOSTIC DU SITE DE LA ZONE 2AU3

Intérêts principaux du site	Contraintes ou sensibilités principales
<ul style="list-style-type: none"> <li>Localisation dans un quartier attractif et en dehors de la zone de risque technologique de la Paysanne d'Erquy</li> <li>Terrains sans usage</li> <li>Cadre paysager de qualité</li> <li>Site desservi par les réseaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Léger dénivelé vis-à-vis de la rue des Salles</li> <li>Desserte des terrains à l'arrière à prévoir</li> </ul>

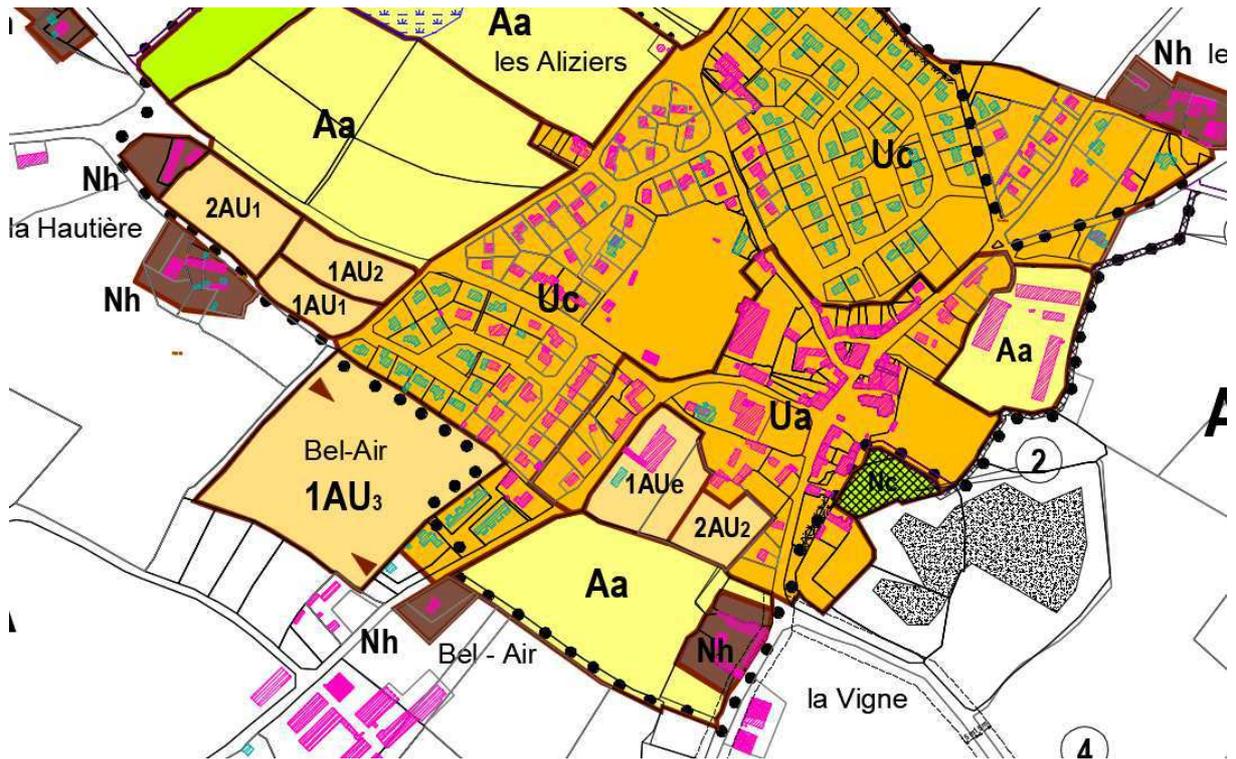
## ENJEUX D'AMENAGEMENT

- Anticiper l'aménagement global de la zone 2AU3 : prévoir des accès futurs dimensionnés à l'échelle de la zone entière
- Limiter l'impact du projet sur l'environnement : préserver la haie structurante à l'interface avec la partie sud de la zone 2AU à usage agricole actuellement, assurer une densité minimum pour limiter la consommation foncière, prévoir le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

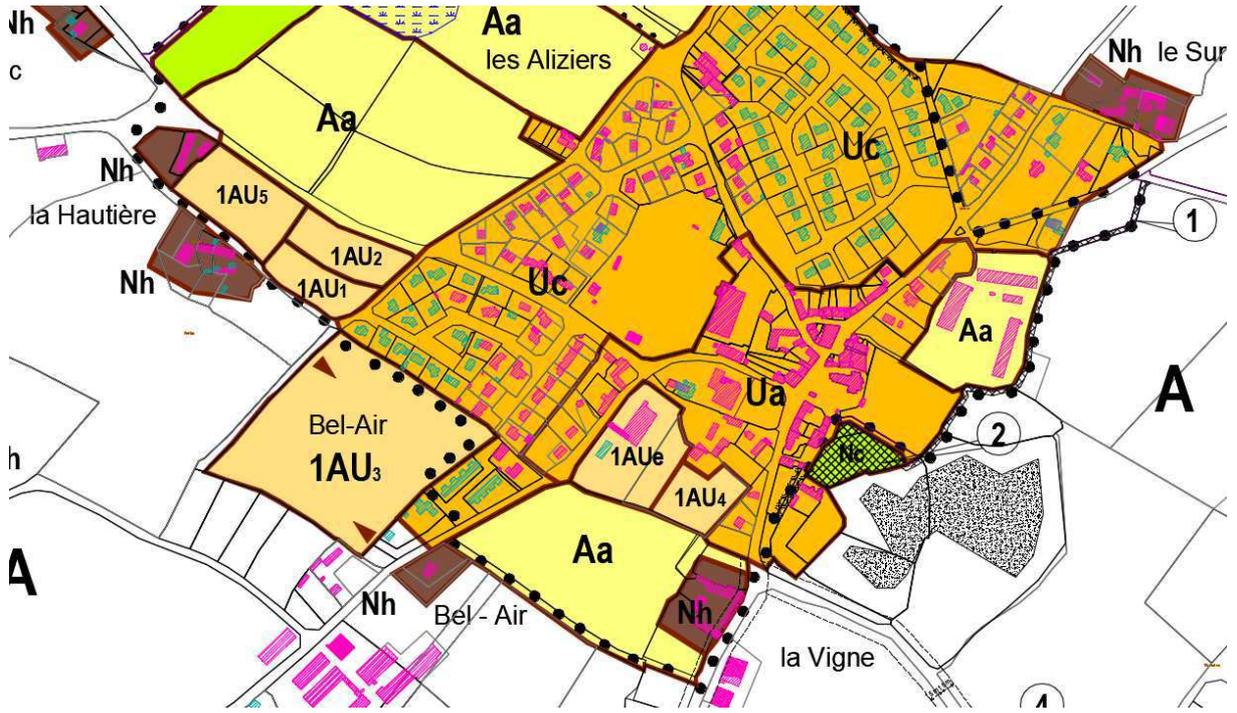
### 2.3. INCIDENCES DES OUVERTURES A L'URBANISATION SUR LE PLU

#### INCIDENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

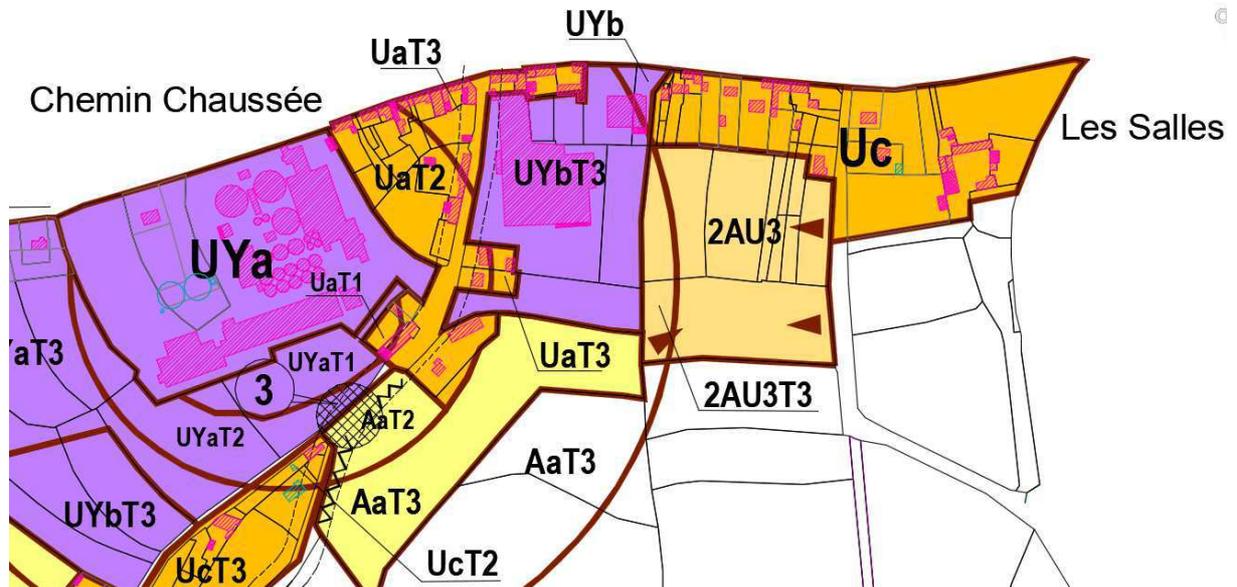
La zone 2AU1 devient 1AU5, la zone 2AU2 devient 1AU4, la partie de la zone 2AU3 ouverte à l'urbanisation devient 1AU6, zones à urbaniser ouverte à l'urbanisation à usage principal d'habitat et de services. Les zones 1AU gagnent donc 1,7 ha, au détriment des zones 2AU. Une flèche d'accès est ajoutée dans la zone 2AU3 réduite pour indiquer le principe de prolongement de la future voie de desserte à intégrer au projet d'aménagement de la zone 1AU6.



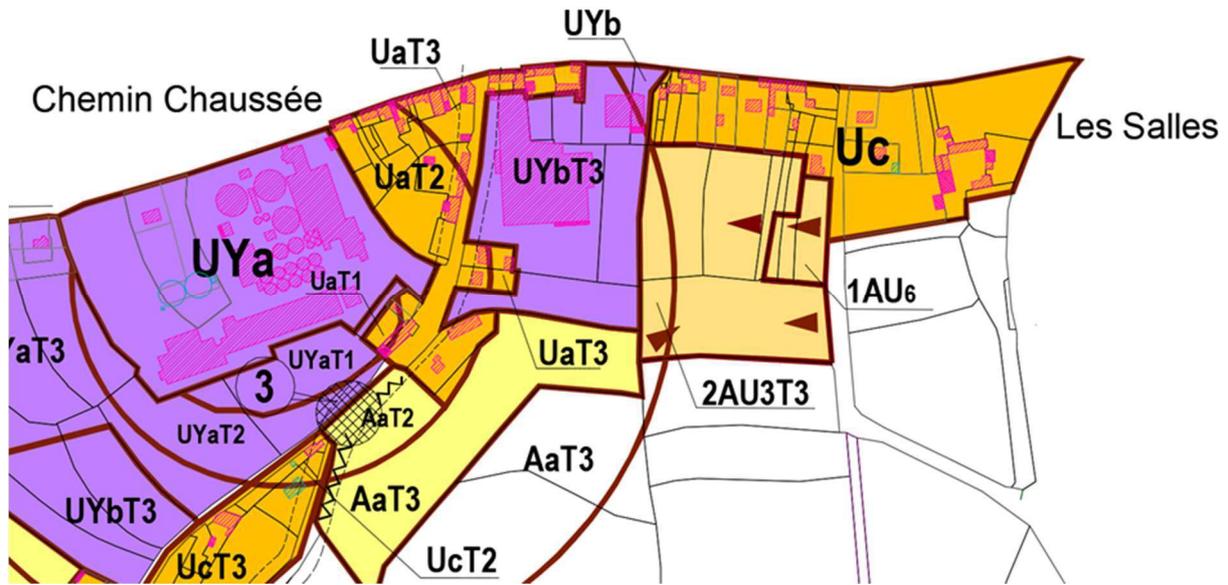
Zonage actuel au bourg



Zonage futur au bourg



Zonage actuel au Chemin Chaussée



Zonage futur au Chemin Chaussée

### INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Le passage de ces 3 secteurs en zone 1AU entraine l'application du règlement de cette zone 1AU pour ces secteurs

Suite à l'adoption d'un nouveau schéma de cohérence territoriale (SCOT) couvrant le pays de Saint Bireuc depuis l'entrée en vigueur du PLU, il est proposé une évolution du règlement du PLU pour une meilleure compatibilité avec ce document supra-communal.

Le SCOT en vigueur prescrit notamment qu'une densité moyenne de 15 logements par hectare calculée à l'échelle de la commune (U+AU) doit être respectée, avec minimum 12 logements par hectare pour les zones AU, sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Il indique que ces orientations de densité sont traduites dans une orientation d'aménagement et de programmation ou dans le règlement du PLU. Le choix de la commune est de traduire cette orientation dans les orientations d'aménagement. Toute référence à la densité dans le règlement est donc à supprimer.

Le SCOT en vigueur prescrit également que les communes respectent les orientations et objectifs de production de logement social des Programmes Locaux de L'Habitat (PLH) en vigueur après 2010 et qu'en l'absence de PLH, 20% de logements sociaux sont à prévoir pour les opérations de 10 logements et plus. Hénansal est couverte par le PLH de Lamballe Terre & Mer adopté le 19 juin 2019 qui prévoit que « pour favoriser la mixité sociale au sein des opérations, le PLH préconise que toute nouvelle opération de plus de 10 logements accueille au moins 20% de logements sociaux. »

L'article 1AU2 est donc modifié de la manière suivante (suppressions raturées et ajouts surlignés):

#### ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*L'urbanisation de chaque secteur doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble cohérent approuvé par la commune et compatible avec les orientations d'aménagement jointes au PLU. Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné mais pourront*

être réalisées par tranches fonctionnelles, chaque opération ne doit pas faire obstacle à la réalisation de la suivante. En tout état de cause, les dépenses d'équipements liées à l'urbanisation de la zone seront à la charge de l'aménageur.

~~Afin d'assurer une gestion rationnelle des sols et d'atteindre les objectifs de mixité sociale, les secteurs 1AU, sauf raisons techniques dûment justifiées, devront intégrer les dispositions du SCOT concernant :~~

~~-le nombre de logements minimum à réaliser sur chaque secteur (soit un nombre de logements calculé à minima sur une surface moyenne de lots de 700 m²).~~

~~-le pourcentage minimum de 20% de logements sociaux à réaliser pour toute opération de plus de 8 logements.~~

~~Enfin, les secteurs 1AU1 et 1AU2 devront chacun permettre la réalisation d'au moins 6 logements.~~

**Au titre de l'article L151-15 CU, toute nouvelle opération prévoyant la construction de 10 logements et plus devra intégrer 20% de logements sociaux\*.**

**\*Logement social au sens du SCOT du Pays de St Brieuc : logement locatifs appartenant à un bailleur social, logements locatifs financés par un PLS ouvert aux particuliers et opérateurs privés, autres logements définis dans les articles L302-2 et L351-2 du code de la construction et de l'habitation.**

## INCIDENCES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les ouvertures à l'urbanisation du site impliquent de définir des orientations d'aménagement visant à favoriser la conception de projets opérationnels respectueux des caractéristiques du site et cohérent vis-à-vis de son environnement. Les orientations d'aménagement du PLU sont donc complétées par des dispositions écrites et des schémas d'organisation, basés sur les enjeux d'aménagement identifiés, qui seront à respecter dans un principe de compatibilité. Ces dispositions prévoient :

Pour la zone 2AU1 (le schéma global sur le secteur des Aliziers est inchangé, sauf pour l'appellation de la zone):

## ZONE A URBANISER DE LA HAUTIERE

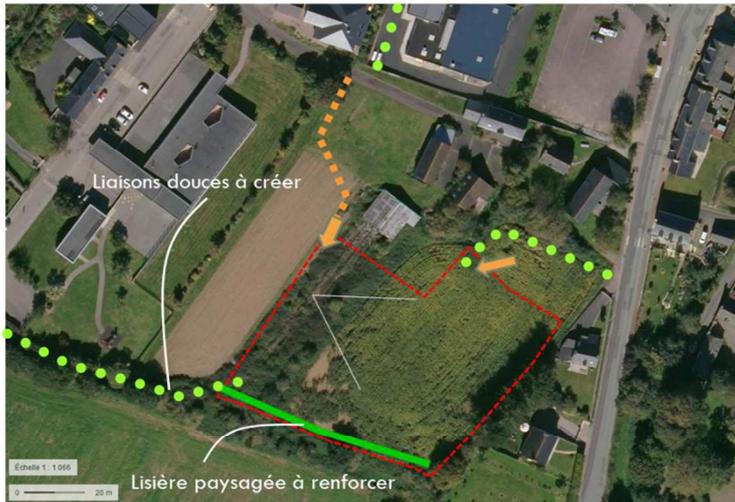


### Principes d'aménagement:

- Une densité minimum de 15 logements par hectare à atteindre (soit 13 logements)
- Une liaison douce à aménager dans un espace vert planté en limite sud-est (à terme se prolongeant vers l'est)
- Un espace vert à créer en limite nord-ouest
- Des accès directs possibles sur les rues de la Hautière et du Rufflet sous réserve de jumeler les accès
- Une orientation sud-ouest des façades principales des constructions à privilégier
- Un raccordement au réseau d'assainissement collectif

Pour la zone 2AU2 :

## ZONE A URBANISER DE L'ÉCOLE



### Légende

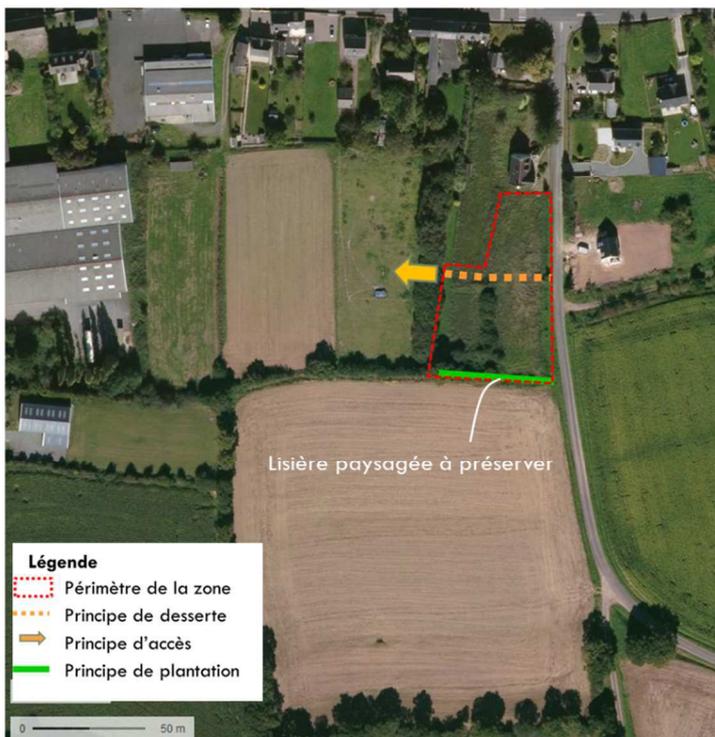
- Périmètre de la zone
- Liaison douce à créer
- Principe de desserte
- ➔ Principe d'accès
- Principe de plantation

### Principes d'aménagement:

- Une densité minimum de 15 logements par hectare à atteindre (soit 7 logements)
- La desserte des parcelles voisines en zone constructible à prendre en compte
- Une desserte à privilégier depuis la place Jean Hervo
- Un accès possible depuis la rue de l'église
- Des liaisons douces à aménager vers la rue de l'église, la rue de l'école et le foyer rural
- Une lisière paysagée à renforcer en limite sud-ouest
- Des terrassements à limiter pour une bonne intégration paysagère,
- Des vues sur le panorama à valoriser dans l'orientation des façades principales (implantation en quinconce, etc.) et l'organisation des espaces publics
- Un raccordement au réseau d'assainissement collectif

Pour la zone 2AU3 (le schéma global portant sur l'ensemble de la zone 2AU3 initiale est actualisé en conséquence):

## ZONE A URBANISER DU CHEMIN CHAUSSÉE



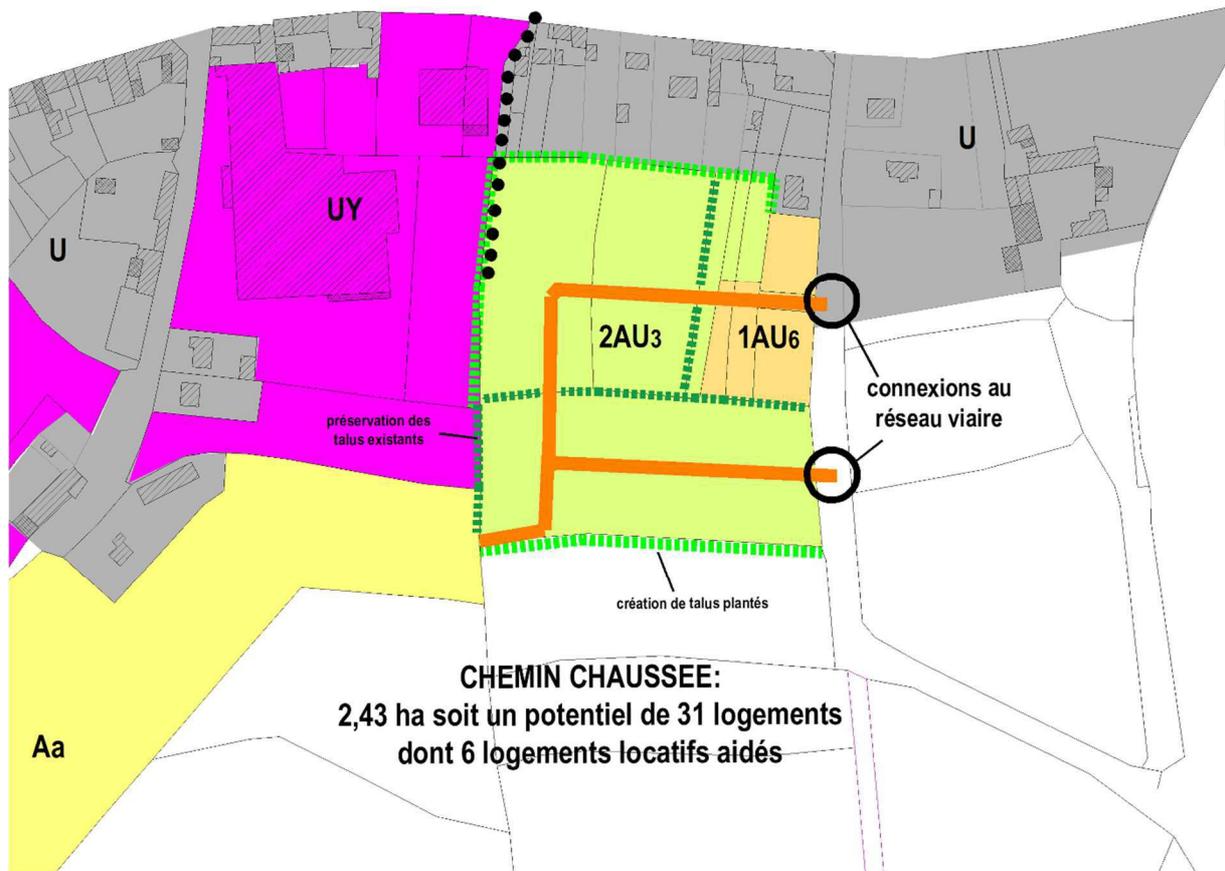
### Légende

- Périmètre de la zone
- Principe de desserte
- ➔ Principe d'accès
- Principe de plantation

### Principes d'aménagement:

- Une densité minimum de 12 par hectare à atteindre
- Un accès groupé à créer permettant à terme de desservir les terrains à l'arrière de la rue des Salles (réserve de 10m de large à prévoir au minimum pour le passage de la voie)
- Des accès directs sur la rue des Salles possibles
- Une haie existante en limite sud à préserver
- Un raccordement au réseau d'assainissement collectif

Le schéma global actualisé pour cette zone est le suivant :



Par ailleurs, le chapitre 2.1 sur les nouvelles zones d'habitat est actualisé pour prendre en compte les ouvertures à l'urbanisation et l'évolution des dispositions du SCOT en vigueur concernant la densité. Les dispositions sur l'intégration de logements sociaux sont supprimées car elles figurent déjà dans le règlement du PLU.

Le chapitre 2.1 évolue donc ainsi (suppressions raturées et ajouts surlignés):

## 2.1. Les nouvelles zones d'habitat

La création de nouvelles zones d'habitat doit tenir compte de l'optimum envisagé en terme de niveau de population, soit pour la commune la nécessité de prévoir environ 100 logements sur presque 9 ha : **à l'approbation du PLU** 4,77 ha ont été identifiés en zones à urbaniser règlementées et donc urbanisables immédiatement (1AU) et 3,81 hectares en zone à urbaniser strictes, urbanisables après lancement d'une procédure de modification du P.L.U. (2AU). **Après la première modification du PLU qui fait suite à l'urbanisation de l'essentiel des zones 1AU, 6,5 ha sont classées en zones 1AU tandis que 2,1 ha demeurent en zone 2AU.**

La commune a souhaité privilégier le développement au bourg en y plaçant l'essentiel des zones à urbaniser (6,15 ha) et en y concentrant l'ensemble des zones à urbaniser règlementées (1AU).

0,48 hectare auparavant classé en zone urbaine en contrebas de l'école ont par ailleurs été réaffectés en zone à urbaniser 2AU afin d'assurer la mise en œuvre d'un projet d'ensemble sur

ce site stratégique au vu de sa position centrale. Une partie de la parcelle a en outre été affectée à la zone d'équipements de l'école.

Au Chemin Chaussée, seule la zone à urbaniser de l'ancien document d'urbanisme, située hors des périmètres liés aux risques technologiques générés par l'établissement La Paysanne est maintenue.

La notion de densité a été introduite dans le P.L.U., conformément au SCOT du Pays de Saint Brieuc. Pour limiter l'étalement urbain, chaque zone AU devra accueillir un minimum de logements, basé à minima sur une taille moyenne de lot de 700 m<sup>2</sup> correspondant à une moyenne de 15 logements par hectare au bourg et 12 logements par hectare au Chemin Chaussée. Pour chaque zone, des accès indicatifs sont proposés sur le zonage. Il est par ailleurs proposé différentes typologies de logements (maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs) pour certaines zones à urbaniser du bourg, ainsi que des schémas de principe d'aménagement (figurant dans le présent document). Ils répondent à deux objectifs principaux : intégrer le projet dans son environnement naturel et urbain et offrir un cadre de vie de qualité aux habitants actuels et futurs d'Hénansal.

La traduction de ces objectifs se traduit dans les schémas par :

- La prise en compte des spécificités du site : relief, vues, éléments paysagers existants (talus bocagers notamment), etc.
- La réflexion sur les problématiques de densité et de mixité (sociale ou typologique - habitat individuel, maisons de ville, ...-),
- Les connexions au réseau viaire existant et la limitation des voies en impasse, la hiérarchisation des voies primaires et secondaires pour une bonne fonctionnalité,
- La mise en place de cheminements piétons-vélos vers les pôles d'intérêt (école et autres équipements, commerces, espaces de loisirs) pour promouvoir les modes de déplacement doux,
- Une gestion alternative des eaux pluviales : réseau aérien par des noues et bassin de rétention paysagés, de faible profondeur et ouverts au public pour en faire des espaces de loisirs, récupération des eaux pluviales, etc.),
- La mise en œuvre d'espaces verts communs,
- Un traitement de qualité des limites de zone : lisière bocagère, boucle de randonnée, etc.

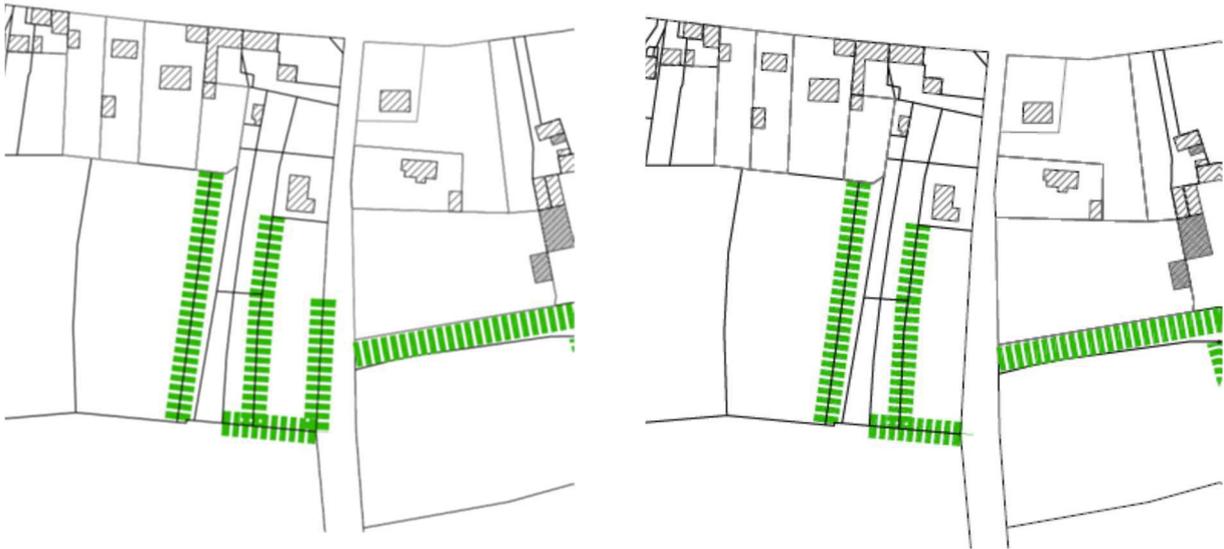
~~Afin d'assurer la mixité sociale, 20% minimum du programme de logements des zones à urbaniser de plus de 8 lots sera affecté à du logement à caractère social. Pour types de « logement à caractère social » on entend le logement construit et géré par un bailleur social en location, le logement locatif communal ou privé conventionné. Le Scot du Pays de St Brieuc prend aussi en compte les logements en accession sociale.~~

La progressivité du développement urbain, induit par la hiérarchisation des zones AU (1, 2), doit permettre de mieux prendre en compte les impacts environnementaux et la qualité de vie à l'intérieur des ensembles bâtis, en particulier dans le bourg et les hameaux traditionnels, ainsi que la cohésion sociale au sein de la commune. Sans compter qu'un développement trop rapide, sous le poids d'une pression foncière forte, risquerait d'avoir des conséquences négatives sur la gestion communale, tant du point de vue financier, que de la gestion des équipements (entretien, capacité, besoins nouveaux...).

Les opérations d'aménagement concernant plusieurs parcelles et/ou des parcelles importantes nécessitent une opération d'ensemble avec les contraintes réglementaires que cela engendre (plan d'aménagement global, permis d'aménager, dossier loi sur l'eau, etc...). Dans ces conditions, et vu les enjeux pour la collectivité, celle-ci devra être partie prenante tant au niveau de l'urbanisation envisagée, que du montage des opérations.

## INCIDENCES SUR LE PLAN DES PROTECTIONS PAYSAGERES

La haie située le long de la rue des Salles en bordure de la zone 2AU3 figurée au plan des protections paysagères est supprimée (-52 ml) car elle a du être abattue pour des raisons sanitaires et de sécurité routière.



Evolution avant après du plan des protections paysagères du PLU

### 3. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

#### 3.1. OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Le deuxième objet de la modification porte sur le règlement du PLU en vigueur, qu'il s'agit d'améliorer, en particulier pour prendre en compte les enjeux de limitation de la consommation foncière et faciliter la mise en œuvre du règlement dans le cadre de l'instruction des projets relevant du code de l'urbanisme.

Les articles 7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones dédiées principalement à l'habitat (UA, UC, AU et Nh), qui demandent un recul minimum de 3m vis-à-vis des limites séparatives en cas de retrait, posent en effet problème :

- La recherche de densité attendue pour limiter les extensions urbaines, via la division de terrains déjà bâtis ou l'aménagement de plus petits lots en lotissement notamment, impose des façades de lots plus réduites que ce qui a pu se pratiquer par le passé. Des règles de recul par rapport aux limites séparatives trop contraignantes peuvent ainsi limiter fortement la constructibilité de certains terrains.
- Cette règle de 0 ou 3m minimum est particulièrement inadaptée aux annexes de type abri de jardin, dont les façades nécessitent généralement un entretien régulier qui rend l'implantation en limite séparative inadaptée, tandis qu'un recul de 3m est très consommateur en terrain et tend à créer un grand espace sans utilité au pourtour de l'annexe.

La modification vise donc à maintenir la possibilité de s'implanter en limite séparative mais à réduire à 1m le recul demandé en cas de retrait. A noter que parallèlement au code de l'urbanisme s'applique le code civil qui régit les distances à respecter entre ouvertures dans les murs et limites séparatives (articles 675 à 680). Il est rappelé ci-après pour information :

##### Ouverture avec vue :

*Si l'ouverture vous permet de voir directement chez votre voisin depuis l'intérieur de chez vous sans avoir à vous pencher, on parle d'une vue droite. Dans ce cas, une distance de 1,9 mètres doit être respectée entre l'extérieur de l'ouverture créée (ou son extrémité s'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse) et la limite du terrain voisin.*

*Si l'ouverture vous permet de voir chez votre voisin, non pas directement, mais en vous penchant à l'extérieur (accès visuel indirect), on parle de vue oblique. Dans ce cas, une distance de 0,6 mètre doit être respectée entre l'extérieur de l'ouverture créée (ou son extrémité s'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse) et la limite du terrain voisin.*

##### Ouverture sans vue :

*Lorsqu'elle ne permet pas de porter de regard chez votre voisin, la création d'une ouverture est soumise au respect de certaines règles de hauteur si l'ouverture donne du côté de la propriété voisine. Dans le cas contraire, aucune règle spécifique de hauteur ou de distance ne s'applique.*

*Vous pouvez aménager des jours de souffrance, c'est-à-dire des fenêtres laissant uniquement passer la lumière sans permettre de voir chez un voisin. Pour cela, ils doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide et opaque, garni d'un treillis de fer. De plus, ils doivent être placés :*

- à au moins 2,6 mètres au-dessus du plancher si c'est au rez-de-chaussée,
- à au moins 1,9 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

*Leur dimension n'est pas réglementée.*

*Si aucune vue n'est possible sur le terrain voisin, les règles de distance ne s'appliquent pas. C'est le cas par exemple lorsque la fenêtre donne sur un mur, sur un toit fermé, ou sur le ciel.*

### 3.2. INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Les articles U7, AU7 et N7 évoluent de la manière suivante (suppressions raturées et ajouts surlignés):

#### ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.*

*Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 **1** m.*

*Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :*

*- s'il y a lieu de conserver un talus ou une haie existante.*

*- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces reculs, c'est-à-dire implantée entre 0 et **1** 3 m. Dans ce cas, l'extension pourra conserver un recul identique à l'existant, sous réserve que cette implantation garantisse une insertion harmonieuse du projet dans le contexte bâti.*

*- pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général.*

*Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.*

#### ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de **1** 3 m, en évitant les ombres portées.*

#### ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à **1** 3-mètres.*

*Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :*

*- pour tenir compte de l'implantation des constructions ou groupes de constructions voisines et de l'importance de la voie ;*

*- pour permettre la préservation de la végétation, de clôtures ou de talus existants ;*

*- pour des ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) lorsque des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage le justifient.*

*Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.*

## 4. EVOLUTION DU TABLEAU DES SURFACES DU PLU

ZONES	P.L.U. 2011		Modification n°1 du PLU	
	SUPERFICIE	% DU TERRITOIRE COMMUNAL	SUPERFICIE	% DU TERRITOIRE COMMUNAL
<b><u>Zones urbaines :</u></b>				
Zone U				
Zone Ua	9,46	0,33	9,46	0,33
Zone Uc	25,73	0,89	25,73	0,89
Zone Uh	2,18	0,08	2,18	0,08
Zone UY	14,46	0,49	14,46	0,49
<b>TOTAL Zones U</b>	<b>51,82</b>	<b>1,79</b>	<b>51,82</b>	<b>1,79</b>
<b><u>Zones d'urbanisation future :</u></b>				
<b>Pour l'habitat et les équipements :</b>				
Zone 1AU	4,77	0,16	6,47	0,22
Zone 2AU	3,81	0,13	2,11	0,07
Zone 1AUe	1,04	0,04	1,04	0,04
<b>Pour les activités économiques :</b>				
Zone 1AUy	4,77	0,16	4,77	0,16
<b>TOTAL Zones AU</b>	<b>14,39</b>	<b>0,50</b>	<b>14,39</b>	<b>0,50</b>
<b><u>Zone de Protection</u></b>				
Zone A	2424,38	83,60	2424,38	83,60
Zone Aa	23,52	0,81	23,52	0,81
Zone N	293,73	10,13	293,73	10,13
Zone Nc	0,40	0,01	0,40	0,01
Zone NI	6,62	0,23	6,62	0,23
Zone Nh	61,68	2,13	61,68	2,13
Zone Ny	6,51	0,22	6,51	0,22
Zone Ne	16,95	0,58	16,95	0,58
<b>TOTAL A et N</b>	<b>2833,79</b>	<b>97,71</b>	<b>2833,79</b>	<b>97,71</b>
<b><u>SUPERFICIE TOTALE</u></b>	<b>2900</b>	<b>100</b>	<b>2900</b>	<b>100</b>
<b>(Espaces boisés classés)</b>	<b>171,4</b>	<b>5,9</b>	<b>171,4</b>	<b>5,9</b>
<b>Linéaire de talus classés</b>	<b>30,55 km</b>		<b>30,55 km</b>	
<b>Linéaire de talus repérés</b>	<b>40,53 km</b>		<b>40,48 km</b>	

## 5. APPROCHE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Une approche des principales incidences de la modification sur l'environnement et la santé humaine est proposée dans le tableau page suivante.

Objet de la modification	Incidence milieux naturels et biodiversité	Incidence qualité de l'eau	Incidence espaces agricoles et consommation foncière	Incidence paysage et patrimoine	Incidence exposition aux risques, nuisances	Incidence déplacements et énergie
Ouverture à l'urbanisation de 1,7 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>Localisation des sites en agglomération ou en continuité urbaine, en dehors des continuités écologiques structurantes</li> <li>Préservation des haies bocagères (133ml)</li> <li>Confortement et création de lisières bocagères à l'interface avec l'espace agricole (65 ml)</li> <li>Création d'espaces verts plantés (160 ml)</li> <li>Urbanisation de sites à la flore banale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Absence de zones humides ou de cours d'eau au sein ou à proximité des sites à ouvrir à l'urbanisation</li> <li>Raccordement au réseau d'assainissement collectif : nouvelle STEP dont la mise en service est prévue en 2020</li> <li>Régulation des eaux pluviales de l'ensemble de l'agglomération envisagée à terme dans les anciennes lagunes réaffectées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Impact agricole limité : 2 zones sur 3 n'ont pas d'usage agricole, la 3<sup>ème</sup> est utilisée par une exploitation dont la cessation est prévue à court terme.</li> <li>Zones déjà définies par le PLU comme destinées à l'urbanisation</li> <li>Emprise totale limitée à 1,7 ha.</li> <li>Dispositions sur la densité destinées à assurer une gestion économe du foncier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonne intégration paysagère des zones et préservation et renforcement des éléments bocagers existant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zones situées en dehors du périmètre de risques technologique</li> <li>Zones non concernées par des nuisances</li> <li>Création de bande tampon prévue lorsque la zone jouxte des riverains et que cette limite est nue</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Orientations d'aménagement en faveur des liaisons douces et de la mobilité douce interquartiers</li> <li>Accès par des voies en capacité d'absorber une circulation supplémentaire dans de bonnes conditions de sécurité routière</li> <li>Dispositions visant à favoriser un non ensoleillement des constructions</li> </ul>
Assouplissement de la règle d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives pour les zones UA, UC, 1AU et N.	Limitation des besoins en foncier naturel ou agricole en permettant la densification de parcelles déjà bâties ou la réalisation d'un nombre supérieur de logement dans le même espace	-	Dispositions en faveur de la densité Consommation foncière limitée	Pas d'impact sur les paysages ruraux	-	Compacité urbaine favorable aux économies d'énergie, de ressources fossiles et au développement de la mobilité douce

