

19-07-09 Bis

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DE LA COMMUNE DE HENANSAL
SEANCE DU 3 Septembre 2019**

L'an deux mille dix-neuf, le trois Septembre à vingt heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 27 Août 2019, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Mairie de HENANSAL, sous la présidence de M. ROBILLARD MARCEL, Maire.

Nombre de conseillers	
- en exercice	12
- présents	12
- votants	12
- absents	0
- exclus	0

Étaient présents: M. ROBILLARD Marcel, Maire
HERVO Sylvie, Albert HINGANT adjoints
PERRUCHON Maurice, REBOUX Anne, BESNOUX Jean-Luc,
GOUAULT Yvonnick, MOIGNO Charline, Sandrine LEMERCIER,
Yolaine LAUNAY, Mme Nathalie GESREL, BAUDET Tanguy

Absents excusés : Néant

Secrétaire: Mme Charline MOIGNO

- **OBJET: Modification du PLU d'HENANSAL N°1 : Annule et remplace la précédente (N° 19-07-09)**

Suite à une erreur matérielle, il convient de modifier la délibération précédente (N°19-07-19). Le conseil ayant fait le choix de modifier partiellement la Zone 2AU du chemin chaussée, la première photo concernant cette zone est à enlever de la délibération. Il convient de ne garder que la photo nommée V2 qui correspond à la modification partielle de la zone 2AU retenue par le conseil le 03 Septembre 2019

La commune d'HENANSAL souhaite modifier son plan local d'urbanisme pour répondre à différents enjeux du territoire :

- Ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU situées à la hauteière, l'école et le chemin chaussée
- Améliorer et faciliter la mise en œuvre du règlement.

Monsieur Le Maire informe que,

Comme le stipule l'article L153-38 CU, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Justification de la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation

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 et 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.

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.

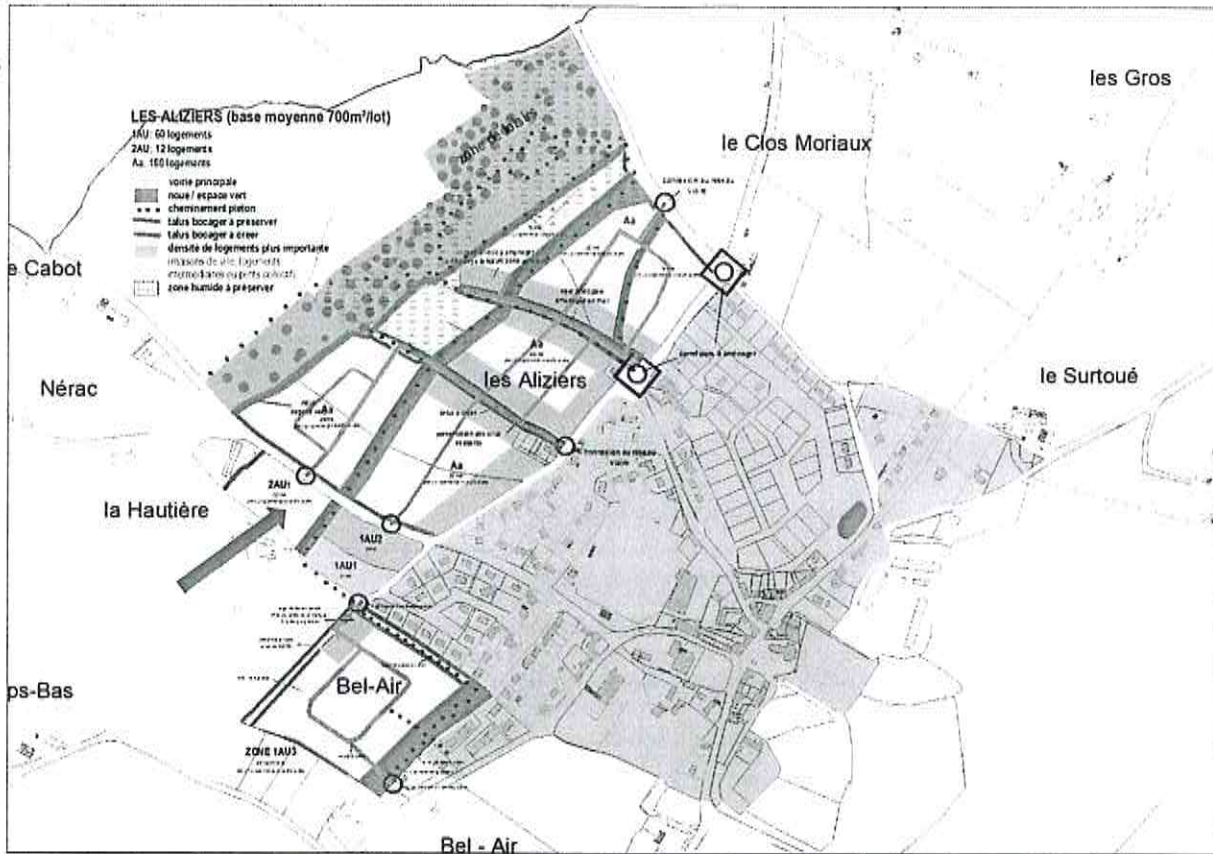
Ont été exclus de l'inventaire des capacités de densification des zones U les terrains correspondant à des jardins très paysagers, les terrains concernés par des difficultés d'accès ou de topographie et les terrains faisant l'objet de projet d'aménagement public. Ont été retenus des jardins pouvant être 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,



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 parti 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.

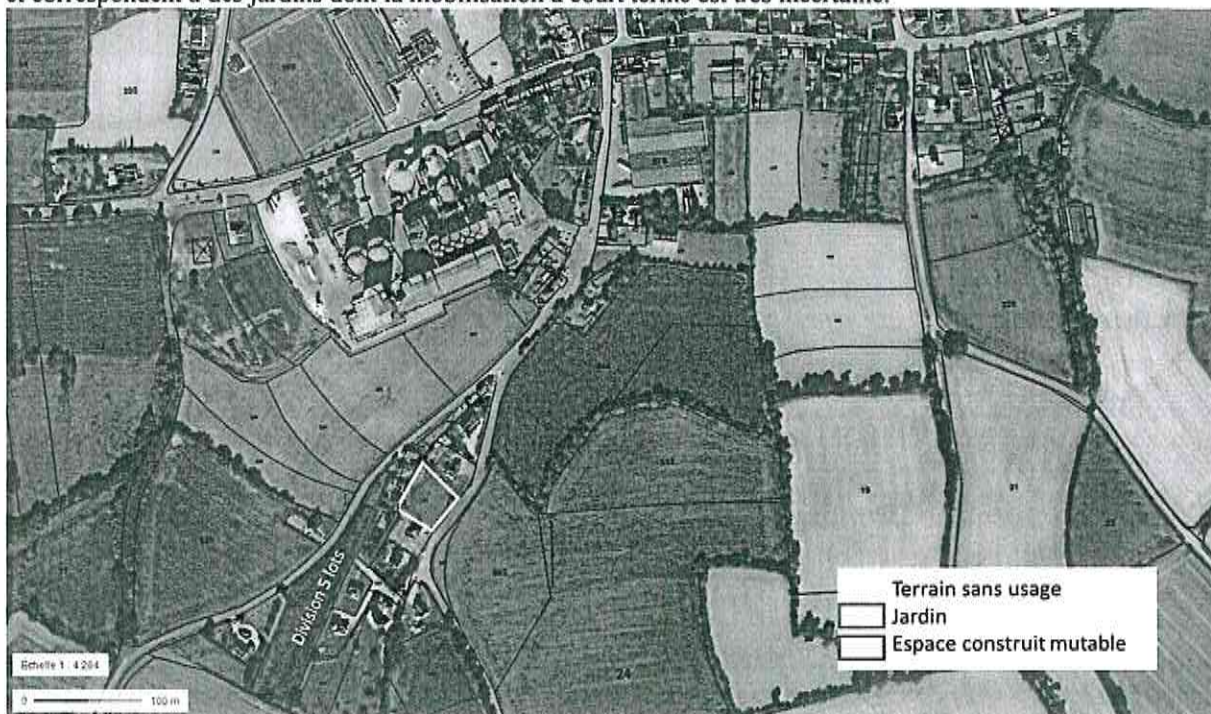


Localisation de la zone 2AU1 de la Hautière vis-à-vis de la boucle de promenade autour du bourg

2-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.

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 2100m² et près de 2000m² correspondant à des jardins, pour un potentiel d'environ 6 logements au regard de la configuration des terrains. Parmi ce potentiel, seuls 1919 m², 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 :

1-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 des zones 2AU du bourg concernées par la modification du PLU

3-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 zones 2AU du Chemin Chaussée concernée par la modification du PLU



V2

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 à 4 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.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

-APPROUVE la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU situées à la hauteière, l'école et le chemin chaussée **au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.**
Et la possibilité d'améliorer et faciliter la mise en œuvre du règlement.

-AUTORISE le Maire à prescrire la modification du PLU portant sur les points cités ci-dessus

-AUTORISE le maire à signer tout document se rapportant à cette affaire

Fait et délibéré à HENANSAL les jour, mois et an ci-dessus et ont signé au registre les membres présents.

Acte rendu exécutoire après le dépôt en
Préfecture de SAINT-BRIEUC le 26
Septembre 2019 et publication ou
notification du 26 Septembre 2019

Pour extrait conforme,
Le Maire,

Le Maire,

Marcel ROBILLARD



Le Maire,

Marcel ROBILLARD

