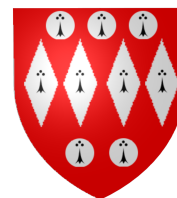


DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

COMMUNE DE

HENANSAL



REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Révision du P.L.U. prescrite le :	25 avril 2006
Débat organisé au sein du Conseil Municipal le :	24 novembre 2009
P.L.U. arrêté le :	16 février 2010
P.L.U. approuvé le :	10 mai 2011
P.L.U. modifié le :	18 août 2020

Sommaire

Introduction

- 1. Synthèse du diagnostic territorial**
- 2. Enjeux de la révision générale**
- 3. PADD**

Introduction

RAPPEL DES PRINCIPES DE LA LOI SRU

La loi S.R.U. du 13 décembre 2000 a profondément modifié les anciens Plans d'Occupations des Sols, devenus depuis les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.). Elle définit les principes fondamentaux qui sont à respecter par les documents d'urbanisme :

- **Principe d'équilibre** : les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.
- **Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** : les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat, éviter, sauf circonstances particulières, la constitution de zones mono fonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logements (sociaux ou non) au sein d'un même espace.
- **Principe de respect de l'environnement** : les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions d'assurer le respect de ces principes. »
(Extraits du commentaire des dispositions de la loi - articles L111-10 et L121-1)

Les dispositions d'urbanisme de la loi S.R.U. ainsi que le contenu des P.L.U. ont été par la suite simplifiés par la nouvelle loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Un des principaux éléments concerne la rédaction obligatoire d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). Ce nouveau document a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

Ce P.A.D.D. est donc une nouvelle pièce écrite du dossier du P.L.U. Le nouveau libellé de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, précise le contenu de ce P.A.D.D. : « Le **P.A.D.D. définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues** pour l'ensemble de la commune ..., notamment **pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.** »

Le P.L.U. ne doit donc plus seulement continuer d'édicter les règles d'occuper le sol, mais aussi mieux exprimer le projet urbain de la commune. Ce document intègre dans une réflexion globale tous les projets d'aménagement intéressant la commune. Il constitue un cadre de référence et de cohérence de la politique communale d'aménagement.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable n'est pas opposable** aux permis de construire ni à aucuns travaux mais assure la cohérence de l'ensemble du document d'urbanisme.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qu'il définit vont se traduire au niveau du règlement et du plan de zonage. En cohérence avec le P.A.D.D., des schémas d'orientations d'aménagement peuvent préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs.

1. Synthèse du diagnostic territorial

Les analyses urbaine, paysagère et socio-économiques de la commune ont permis de dégager les spécificités d'Hénansal :

1.1. Des atouts

Une commune rurale présentant une localisation très attractive

- **Proximité du bassin d'emploi de Lamballe** et des **côtes de la Manche**.
- **Desserte efficace** via la **RD 768**, la **RD 17** et un maillage de voies départementales secondaires de bonne qualité.
- **Coût du foncier réduit** par rapport à l'agglomération lamballaise et du littoral.
- Environ **1031 habitants** en 2007 et une **forte reprise démographique** (+10% entre 1999 et 2007) après un déclin lié à un solde migratoire négatif.
- Une **construction neuve dynamique**.
- Hénansal au sein de **Lamballe Communauté** et du **Pays de Saint Brieuc**.

Un cadre de vie appréciable

- Un relief marqué par **2 plateaux** séparés par une **zone de rupture de pente**.
- Une **zone agricole aux mailles bocagères larges**.
- Un **chevelu hydrographique** important constitué de petits cours d'eau.
- Quelques **boisements** disséminés sur le territoire.
- Des **actions engagées** en faveur de l'environnement (qualité de l'eau, bocage, sentier de randonnée communautaire).
- Un **patrimoine bâti de qualité**: église, calvaires, manoirs, habitat traditionnel, granges, etc.
- Un **bourg** pourvu de beaucoup de **charme**, bien identifiable par sa topographie et son architecture.

Un tissu économique dense par rapport à la taille de la commune

- Une **agriculture forte** avec 59 exploitations spécialisées dans les productions animales.
- Une **industrie développée** au Chemin Chaussée représentant près de 150 emplois.
- Des **entreprises isolées** sur le territoire communal et une **zone d'activités** artisanales à développer.
- Un **projet de zone d'activités** économiques porté par Lamballe Communauté.
- Un **potentiel touristique limité mais exploité** par des capacités d'hébergement touristique croissantes (hôtel, gîtes).

Une offre riche en équipements

- Des **équipements nombreux et modernes** et une localisation **au bourg** qui favorise accessibilité et dynamisme.
- Une **vie associative riche**.
- Des **projets** : aménagement d'une bibliothèque/logements sociaux, acquisition de terrains pour la fête des battages, extension des lagunes, aménagement d'une zone de loisirs (plan d'eau), extension du cimetière.

1.2. Des points faibles

Une offre en logements à faire évoluer pour assurer le renouvellement de la population et la mixité sociale

- Seulement 22 % des résidences principales en **locatif** (29% pour les Côtes d'Armor).
- Moins de 5% du parc de résidences principales à **vocation sociale** (le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du pays de Saint Briec préconise 20%).
- Un **vieillessement progressif** de la population à prendre en compte, malgré une population jeune.
- Un **desserrement des ménages** observé (2,66 personnes par ménages en 2007).
- Une **demande significative en terrain à bâtir**, qui s'observe par une commercialisation très rapide des lotissements.

Une offre très limitée en commerces et services

- Des **commerces et services** très peu nombreux.
- Une **offre inexistante** dans le domaine de la **santé**.

Une urbanisation en campagne qui favorise le mitage

- Des zones urbaines **consommatrices de réseaux et d'espace agricole**.
- Une introduction de **tiers dans la zone agricole** qui peut générer des **conflits d'usage**.
- Un **éloignement** des équipements, du réseau de transport collectif, des commerces et services qui systématise **l'usage de la voiture**.
- Des zones qui ne correspondent pas à de véritables hameaux, **manquent de charme** et posent des **difficultés d'intégration paysagère**.

Des dispositions à prendre en compte

- **Les périmètres de protection :**
 - Autour des sièges des exploitations agricoles (100 m).
 - Autour du monument historique (croix de l'église).
- **Les éléments protégés :**
 - Les espaces boisés classés.
 - Les sites archéologiques.
 - Les zones humides en zones urbaines et à urbaniser.
- **Les contraintes liées aux infrastructures :**
 - Marges de recul inconstructible le long des routes départementales.
 - Projet de réaménagement de la RD 768.
 - Traitement des entrées de bourg.
 - Servitudes des lignes électriques et autres réseaux.
 - Risque industriel lié à une installation classée au Chemin Chaussée.
- **Une exposition visuelle sur certains sites et une topographie particulière au bourg.**

2. Enjeux de la révision générale

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il peut, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Pour mettre en œuvre ce P.A.D.D., les communes ne doivent plus seulement réfléchir en terme de développement de l'urbanisation et de gestion de l'espace mais présenter également l'ensemble des projets et actions envisagés pour fonder une politique de développement durable cohérente et adaptée aux spécificités de son territoire.

A partir du diagnostic communal, de l'analyse du P.O.S. à réviser, les enjeux de la révision du P.L.U. s'envisagent en fonction des 3 thèmes suivants :

1. Préserver et valoriser les spécificités du cadre de vie hénansalais

Environnement et patrimoine

Il s'agit de préserver l'ambiance spécifique de la commune et ses qualités environnementales au travers de son patrimoine architectural significatif et de ses éléments de paysage remarquables : maillage bocager, boisements, bords de cours d'eau, vallées, boucles de randonnée, bâti ancien du bourg, panorama sur le bourg, ...

2. Assurer un développement urbain maîtrisé et soucieux du bien-être de la population

Habitat

Les objectifs de développement de la commune sont basés sur les tendances observées depuis une douzaine d'années : on constate la construction de 10,2 logements neufs en moyenne par an depuis 10 ans. Une poursuite des tendances nécessite de prévoir la construction de 102 logements d'ici 10 ans (soit +271 à +204 habitants). En prenant comme base de calcul 700 m²/logement (préconisations du SCOT du Pays de Saint-Brieuc), la collectivité doit délimiter environ 9 ha de zones à urbaniser.

La priorité est donnée au renforcement du bourg avec l'identification d'un important secteur de développement dans sa partie Nord/Ouest. Ce secteur, qui se développe entre les Aliziers, la Hautière et Bel Air, a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble de manière à donner des lignes directrices pour l'avenir (cf orientations d'aménagement). Mais seuls les terrains susceptibles d'être urbanisés dans les 10 ans présentent une constructibilité au zonage. Les autres terrains vers lesquels le développement du bourg s'orientera naturellement, de manière à former une agglomération compacte et délimitée par des limites physiques (routes ou zone naturelle boisée), conservent ainsi un caractère agricole avec des dispositions spécifiques liées à cette vision à long terme (zonage Aa). Ils pourront néanmoins être

affectés à l'urbanisation via une procédure de révision simplifiée du PLU en cas de développement du bourg plus soutenu que prévu.

Les possibilités de développement du Chemin Chaussée sont revues à la baisse par rapport au document d'urbanisme précédent, mais une zone du P.O.S. est maintenue afin de ne pas figer ce village qui a fortement contribué au développement communal par le dynamisme de ses entreprises.

Les périmètres urbains (U) en campagne sont supprimés, sauf pour le secteur de Sainte Anne. En effet, celui-ci bénéficiant d'un arrêt de transport en commun (réseau de Lamballe Communauté) est maintenu afin de permettre sa densification dans les limites du P.O.S. Cette disposition permet de proposer une offre diversifiée en terrains à construire sans surconsommation des espaces naturels et ruraux.

Conformément à la loi SRU, aucune extension ni nouvelle zone n'est délimitée en campagne pour ne pas renforcer le mitage du paysage agricole.

La densité imposée pour l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) permettra de limiter la consommation d'espace, conformément au SCOT.

La mixité sociale de la population communale sera assurée dans les nouvelles opérations, dans le respect des préconisations du SCOT du Pays de Saint Brieuc.

Enfin, la collectivité souhaite prévoir un développement progressif de l'urbanisation, par une hiérarchisation des zones de développement (1AU, 2AU, Aa) afin de favoriser un développement urbain harmonieux.

Equipements

Il s'agit de prévoir les équipements nécessaires aux besoins de la population actuelle et future en permettant ainsi la mise à disposition de terrains pour réaliser ces futures installations : extension du cimetière, aire de loisirs, extension de l'école....

Aménagement de l'espace et déplacements

Les futures zones d'habitat devront être conçues de manière à s'intégrer au tissu urbain existant : forme urbaine, liaisons routières, aménagement des carrefours, liaisons douces entre le centre-bourg, ses quartiers immédiats, et les équipements existants ou futurs ainsi que les commerces. Elles devront également s'intégrer dans leur environnement rural et naturel : intégration paysagère par le maintien et le développement des talus bocagers et la création d'espaces verts, dégagement de perspectives, liaisons vers la zone naturelle, gestion adaptée des eaux pluviales, etc.

La poursuite de l'aménagement des entrées de bourg et de certains espaces publics, de même que la réalisation d'un rond-point au Chemin Chaussée visent par ailleurs à renforcer la sécurité et valoriser l'image de la commune.

3. Favoriser un développement économique harmonieux

Il s'agit de pérenniser l'activité agricole, importante sur la commune, en organisant les développements urbains à l'écart des sièges d'exploitations en activité et en développant en priorité le bourg. Il s'agit également de permettre le développement de l'activité industrielle existante au Chemin Chaussée et un aménagement de qualité de la zone artisanale des Philipoportes. Les entreprises isolées, le site EDF et les commerces doivent aussi pouvoir évoluer.

Les futures décisions à prendre en termes d'aménagement et de développement de la commune prennent donc en compte la nécessaire harmonisation entre les besoins de développement urbain, d'essor économique et de préservation de l'environnement naturel et rural.

3. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

1. Préserver et valoriser les spécificités du cadre de vie hénansalais

- Préserver les éléments de patrimoine bâti significatifs (bourg ancien, etc.).
- Améliorer la qualité de l'eau par la préservation des cours d'eau, des ripisylves et du maillage bocager.
- Étendre et favoriser la continuité des haies, talus et bois en lien avec les cônes de vue et les corridors écologiques.
- Repérer les zones humides dans les zones urbaines et à urbaniser et assurer leur protection.
- Assurer le maintien de la perspective sur le bourg depuis le Sud-Est du territoire communal.
- Tracer des boucles de randonnée mettant en valeur le patrimoine paysager et bâti, en particulier autour du bourg.

2. Assurer un développement urbain maîtrisé et soucieux du bien être de la population

Habitat

- Renforcer le bourg en priorité pour pérenniser les commerces de proximité, faciliter l'accès aux équipements, limiter le mitage de l'urbanisation et l'usage de l'automobile.
- S'inscrire dans une réflexion à très long terme via un zonage adapté (1AU, 2AU, Aa) pour donner les lignes directrices d'un développement cohérent du bourg.
- Accueillir une nouvelle population diversifiée et assurer son renouvellement en développant les offres en logement sociaux, locatifs et en accession.
- Limiter la consommation d'espace agricole et naturel en imposant des densités dans les zones à urbaniser.
- Maintenir des possibilités de développement au village du Chemin Chaussée.

Équipements

- Requalifier l'ancienne école en bibliothèque et logements sociaux.
- Permettre le développement d'équipements publics et/ou d'intérêt général à proximité de l'école.
- Envisager l'extension du cimetière.
- Aménager une zone de loisirs (avec plan d'eau).
- Acquérir des terrains pour faciliter l'organisation de la fête des battages.
- Étendre les lagunes.

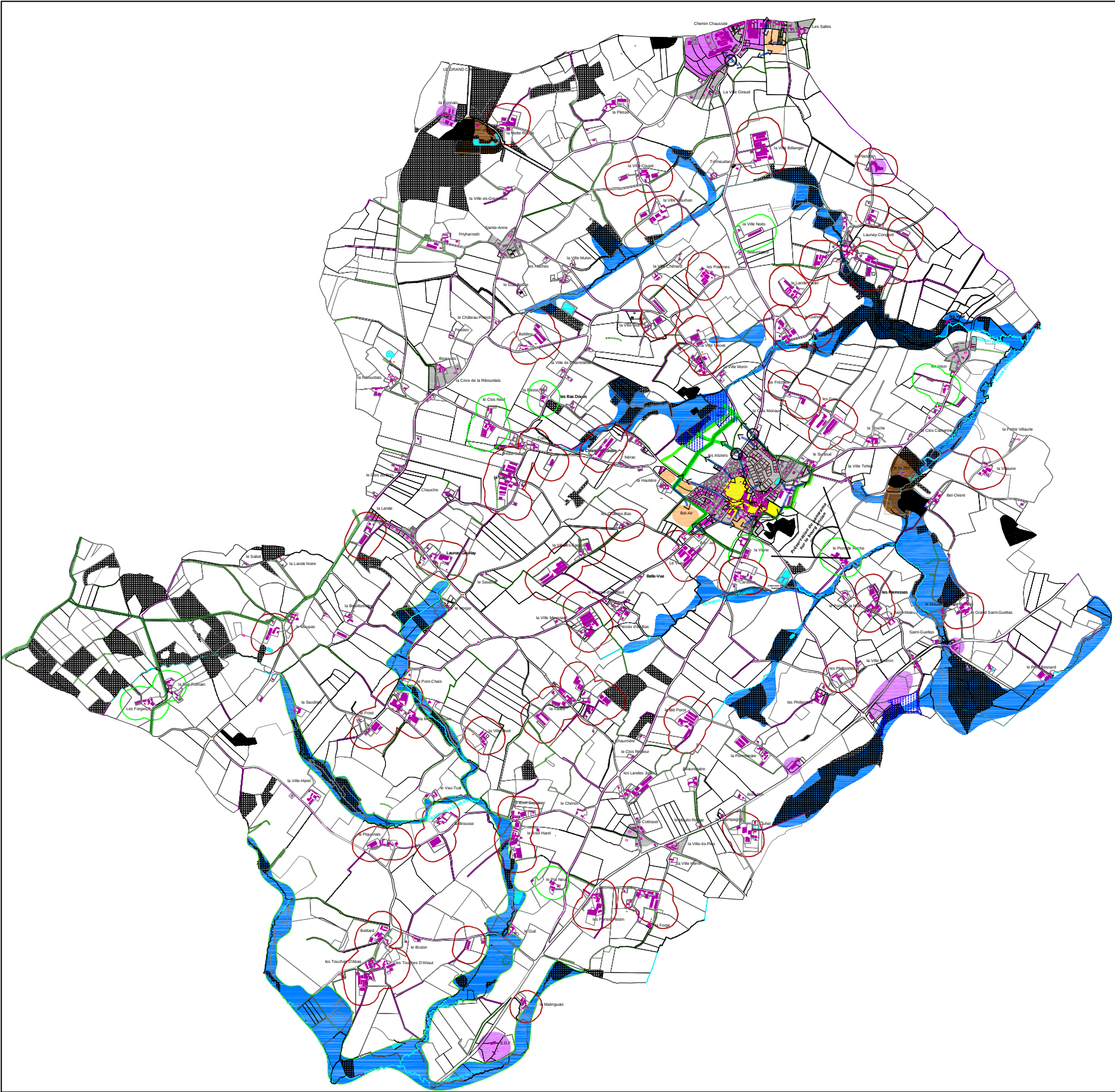
Aménagement de l'espace et déplacements

- Organiser les déplacements piétons entre futures zones d'habitat et équipements, commerces et services.
- Renforcer la place du piéton dans le centre-bourg par la poursuite de la requalification de certains espaces urbains.
- Poursuivre l'aménagement des entrées de bourg.

3. Favoriser un développement économique harmonieux

- Assurer des conditions de travail optimales au monde agricole.
- Permettre le maintien, voire le développement, des activités existantes sur l'ensemble du territoire communal.
- Assurer une urbanisation de qualité de la zone d'activités communautaire des Philipoportes.
- Développer l'attractivité touristique de la commune.
- Développer l'accessibilité des commerces et services.

TRADUCTION CARTOGRAPHIQUE DU PADD SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



LEGENDE:

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE:

- Grandes zones naturelles
- Boisements protégés
- Bocage protégé
- Site archéologique
- Boucle de randonnée du Maupas
- Boucle de randonnée autour du bourg
- Préservation du panorama sur le bourg ancien
- Monument historique (croix du cimetière)

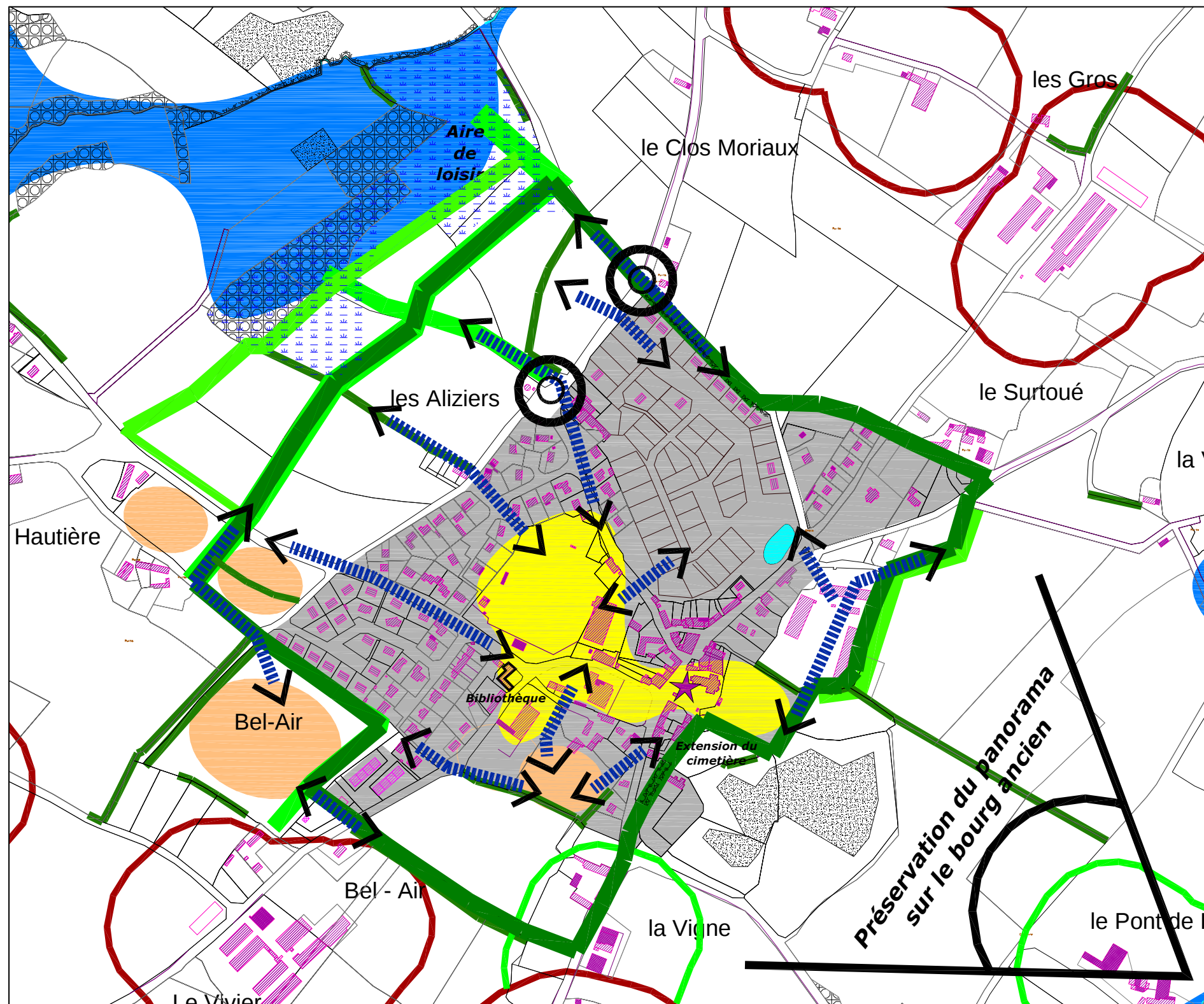
ACTIVITES ECONOMIQUES:

- Zones existantes et secteurs de développement
- Exploitations agricoles

HABITAT, EQUIPEMENTS, AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET DEPLACEMENTS:

- Zones urbanisées
- Secteurs de développement
- Equipements et commerces
- Liaisons à développer (routières et/ou douces)
- Trame verte à créer (espaces verts, noues, chemins creux, talus)
- Carrefour majeur à aménager
- Equipement en projet

TRADUCTION CARTOGRAPHIQUE DU PADD SUR LE BOURG



LEGENDE:

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE:

- Grandes zones naturelles
- Boisements protégés
- Bocage protégé
- Site archéologique
- Boucle de randonnée du Maupas
- Boucle de randonnée autour du bourg
- Préservation du panorama sur le bourg ancien
- Monument historique (croix du cimetière)

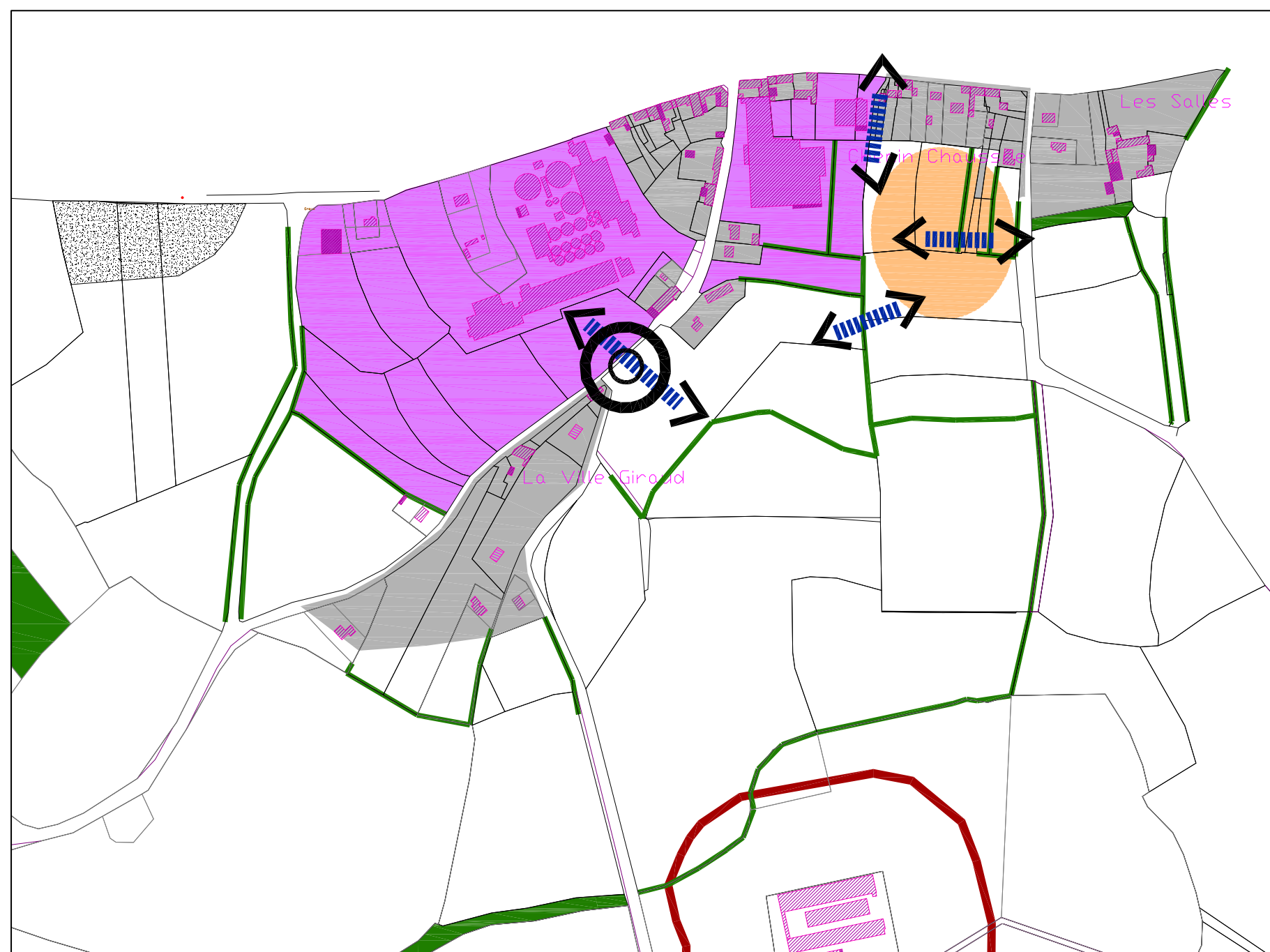
ACTIVITES ECONOMIQUES:

- Zones existantes et secteurs de développement
- Exploitations agricoles

HABITAT, EQUIPEMENTS, AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET DEPLACEMENTS

- Zones urbanisées
- Secteurs de développement
- Equipements et commerces
- Liaisons à développer (routières et/ou douces)
- Trame verte à créer (espaces verts, noues, chemin creux, talus)
- Carrefour majeur à aménager
- Equipement en projet

TRADUCTION CARTOGRAPHIQUE DU PADD AU CHEMIN CHAUSSEE



LEGENDE:

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE:

- Grandes zones naturelles**
- Zones humides inventoriées**
- Boisements protégés**
- Bocage protégé**
- Site archéologique**
- Boucle de randonnée du Maupas**
- Boucle de randonnée autour du bourg**
- Préservation du panorama sur le bourg ancien**
- Monument historique (croix du cimetière)**

ACTIVITES ECONOMIQUES:

- Zones existantes et secteurs de développement**
- Exploitations agricoles**

HABITAT, EQUIPEMENTS, AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET DEPLACEMENTS

- Zones urbanisées**
- Secteurs de développement**
- Equipements et commerces**
- Liaisons à développer (routières et/ou douces)**
- Trame verte à créer (espaces verts, noues, chemin creux, talus)**
- Carrefour majeur à aménager**
- Equipement en projet**

Bibliothèque