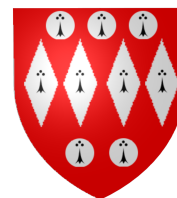


DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

COMMUNE DE

HENANSAL



REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

Le présent document a pour but de préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune d'Hénansal, qu'il s'agisse :

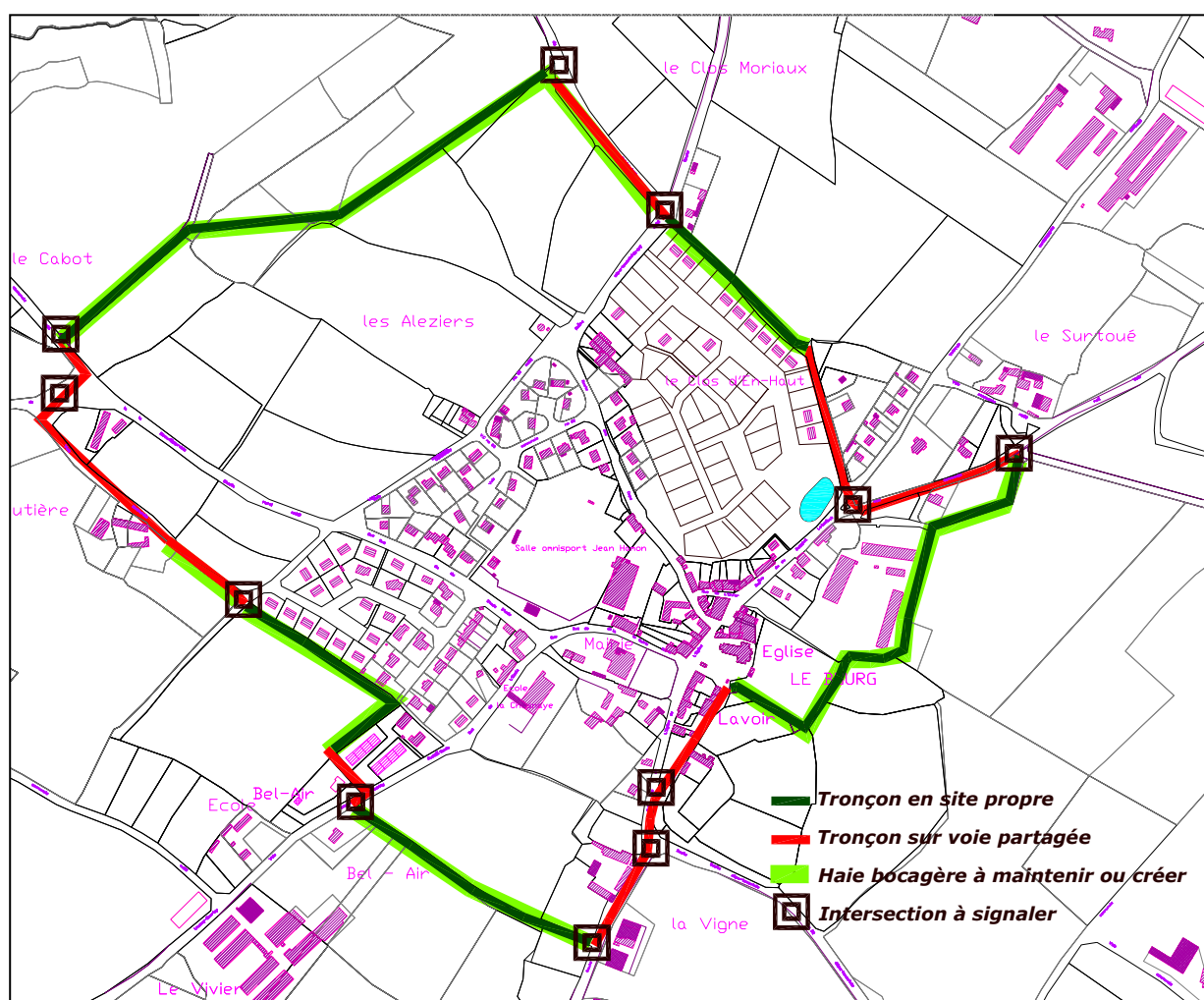
- de la préservation et la mise en valeur des spécificités du cadre de vie hénansalais,
- de la maîtrise du développement de l'urbanisation,
- des activités économiques.

1. Environnement et patrimoine

La collectivité a souhaité s'engager, au travers du PLU, dans une politique active de préservation et de mise en valeur des espaces naturels, des paysages et du patrimoine bâti. Cela se traduit par :

- la préservation du panorama sur le bourg ancien en ne prévoyant pas d'extension d'urbanisation au Sud-Est du bourg,
- la mise en œuvre d'une nouvelle boucle de randonnée de près de 3,5 km autour du bourg, afin de favoriser la redécouverte du patrimoine paysager et bâti,

BOUCLE DE RANDONNEE AUTOUR DU BOURG



- l'extension significative des zones naturelles, afin de couvrir l'ensemble du réseau hydrographique, soit près de 300 ha en zone N (Nh et Ny exclus) représentant un peu plus de 10% du territoire communal, contre à peine 5% dans l'ancien document d'urbanisme.

- un renforcement important des espaces boisés classés : environ 170 ha soit 5,9% du territoire communal contre 3,8% au précédent POS,
- la préservation de nombreux talus et haies bocagères au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme : la modification de l'ensemble de ces éléments naturels, et des éléments faisant déjà l'objet d'un espace boisé classé, devra faire l'objet d'une demande en mairie afin que des mesures compensatoires soient mises en œuvre,
- la protection des zones humides sur l'ensemble du territoire et, en l'absence de SAGE approuvé en priorité au sein des zones constructibles (par leur identification au plan de zonage - trame spécifique) et soit leur exclusion des périmètres constructibles, soit leur maintien avec nécessité de les préserver (mesures réglementaires et compensatoires spécifiques),
- l'identification des sites archéologiques sur les plans de zonage et le rappel de la législation les concernant,
- l'identification au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme de dépendances agricoles en pierre qui présentent un intérêt architectural pour encourager leur réhabilitation (identifiées par des étoiles au zonage). Il sera ainsi possible d'en changer l'affectation lorsque l'exploitation agricole située à moins de 100 m ne sera plus en activité.
- la modification du périmètre de protection de 500 mètres du monument historique de la croix du cimetière située au bourg, à proximité de l'église. L'étude, menée en concertation avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine des Côtes d'Armor, a permis de désigner un nouveau périmètre adapté à la configuration du terrain (relief, vues, végétation, qualité du bâti environnant, etc.). Pour être validé, ce nouveau périmètre sera soumis à une enquête publique particulière.

2. Maîtrise de l'urbanisation

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 est classé 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 Briec. Pour limiter l'étalement urbain, chaque zone AU devra accueillir un minimum de logements, 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.

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 règlementaires 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.

2.2. Un projet de développement à long terme pour l'agglomération

Les réflexions sur l'évolution de l'agglomération se sont portées sur un périmètre plus large que les stricts besoins en logements, basés sur l'évolution de la construction des 10 dernières années.

En effet, 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.

C'est pourquoi des orientations d'aménagement ont été étudiées sur l'ensemble de ces 19 ha, même si seuls 6,14 ha sont réellement destinés à l'urbanisation à l'échelle du présent PLU.

Ces orientations sont présentées ici afin d'expliquer le parti et le zonage retenu, notamment au niveau du classement Aa des terrains (qui pourront être intégrés aux zones à urbaniser à l'occasion d'une révision simplifiée ou une révision ultérieure du PLU).

Il est apparu opportun de conforter le bourg d'Hénansal afin de permettre :

- de renforcer la fonction d'animation au centre-bourg au travers des activités sociales qui s'y déroulent ;
- de pérenniser le commerce de proximité
- de favoriser une utilisation optimale des équipements publics existants ou futurs, notamment en matière de réseaux, en évitant une urbanisation dispersée préjudiciable parce que nécessitant toujours à posteriori la réalisation d'investissements en équipements et réseaux.

□ Secteur de Bel Air

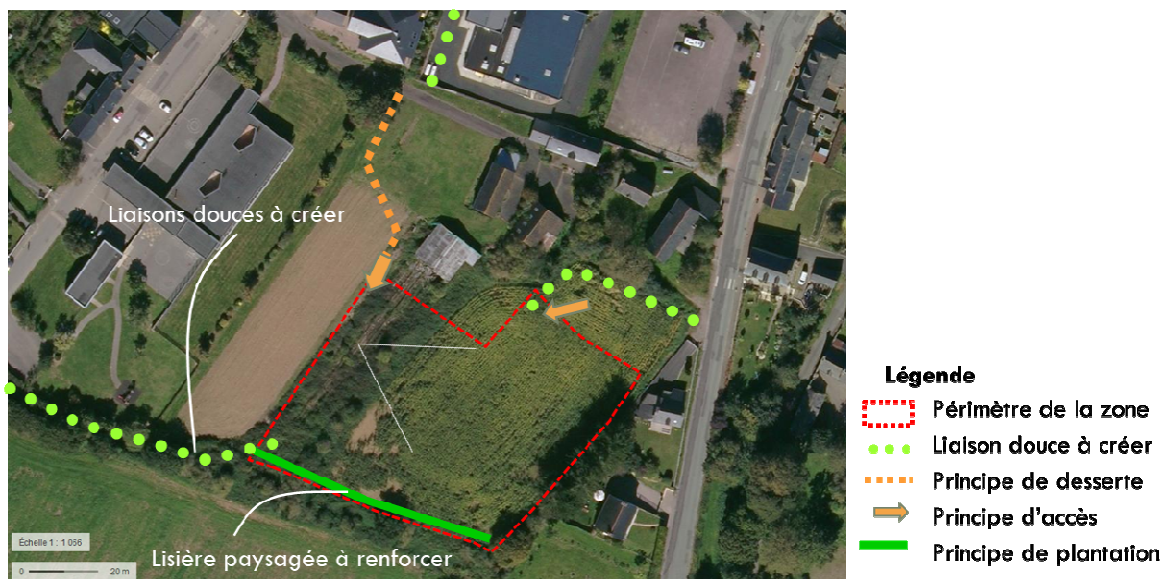
Cette zone 1AU3 de 3,7 ha devra accueillir un minimum de 48 logements, conformément au SCOT. Elle sera desservie par deux accès. L'accès Nord sera raccordé au chemin d'exploitation de manière à limiter la distance au carrefour avec la voie communale n° 65 et ainsi préserver le chemin de terre et ses talus bocagers. Un second accès au Sud-Est de la zone permettra de rejoindre la voie communale de Launay-Gourlay.

Le talus bocager bordant la zone au Sud-Ouest sera maintenu et renforcé. Un chemin creux longera la limite Nord-Est de la zone et permettra aux piétons et vélo de rejoindre le centre-bourg de manière directe tout en assurant la préservation de l'intimité des habitations du lotissement situé à proximité immédiate. La préservation et la création des talus bocagers visent à gérer la transition entre l'agglomération et l'espace agricole et offrir un cadre paysager de qualité au futur quartier. Il est prévu un aménagement paysager dans l'angle situé au Sud-Ouest de la parcelle afin de constituer un espace tampon vis-à-vis de l'exploitation agricole du Vivier (située à plus de 100 m).

La gestion des eaux pluviales sera assurée par un système de noue plantée qui fera également office d'espace vert grâce à sa largeur (à dimensionner après une étude d'incidence au titre de la loi sur l'eau réalisée lors de l'urbanisation de la zone), sa faible profondeur et son caractère paysagé.

❑ **Secteur de l'école (1AU4)**

ZONE A URBANISER DE L'ÉCOLE

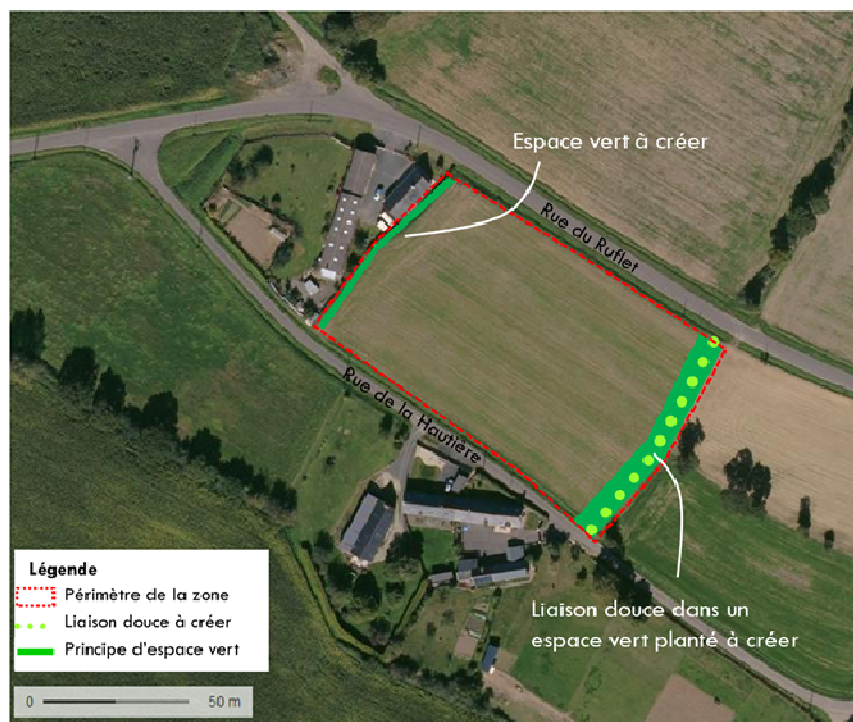


Principes d'aménagement:

- 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 routière possible depuis la place Jean Hervo
- Une desserte routière possible depuis la rue de l'église. Dans ce cas, la préservation d'un triangle de visibilité sur la RD52 devra être assurée, en concertation avec l'agence technique départementale.
- Un aménagement devant permettre de dissuader une circulation de transit et de sécuriser les déplacements des écoliers vers la cantine (par exemple : sens unique et dispositifs limitant la vitesse à 20 km/h, accès haut et bas indépendants du point de vue routier mais reliés pour les piétons/vélos, un seul accès nord ou sud, etc.).
- 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
- Une maîtrise des eaux pluviales à assurer afin d'éviter tout désordre pour les parcelles et rue situées en contrebas

❑ **Secteur de la Hautière (1AU5)**

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 Ruflet sous réserve de jumeler les accès
- Une orientation sud-ouest des façades principales des constructions à privilégier
- Un raccordement au réseau d'assainissement collectif

❑ **Secteur des Aliziers au bourg**

Un vaste secteur de développement a été identifié en frange Nord-Ouest du bourg. Etant donnée l'ampleur de ce secteur, un schéma de principe d'aménagement a été réalisé sur l'ensemble du site, incluant zones réglementées et strictes, mais également des parcelles agricoles qui pourraient à long terme, lors de la prochaine révision générale du PLU, accueillir le développement de l'agglomération. La collectivité a ainsi souhaité afficher la vocation de ces terrains pour que les agriculteurs utilisant ces terres soient avertis le plus tôt possible, bien que l'urbanisation de ces terrains ne puisse intervenir à court terme.

Compte tenu de la densité souhaitée, ce site devra accueillir un minimum de 160 logements. Les orientations d'aménagement sont prévues pour permettre la réalisation de ce nouveau quartier en plusieurs phases successives, indépendantes en matière de voirie et de gestion des eaux pluviales, mais articulées entre elles dans une cohérence d'ensemble.

Le site sera structuré par un vaste espace vert central raccordant la voie de Sainte Anne à la voie de la Ribourdais puis se prolongeant vers la voie communale n°65. Cet espace vert, espace de jeux et de respiration au sein du quartier, intégrera des talus bocager existant et sera paysagé. Il fera également usage d'ouvrage de rétention des eaux pluviales sous la forme d'une noue de faible profondeur plantée d'essences végétales épuratrices. Cet espace vert sera accessible depuis de nombreux points du nouveau quartier et des liaisons seront aménagées depuis les quartiers existants et depuis la boucle de randonnée autour du bourg qui empruntera les limites du futur quartier. Une seconde noue paysagée sera à prévoir le long de la limite Nord du quartier qui correspond au point bas.

La partie la plus proche du bourg actuel et le cœur du quartier présenteront la plus forte densité avec notamment des maisons de ville, des logements intermédiaires ou éventuellement de petits collectifs à R+1+combles ou attique. De l'habitat individuel

marquera les transitions entre le quartier et la zone agricole et naturelle. L'implantation des constructions devra privilégier la recherche d'une part, d'un effet « rue » qui structure le tissu urbain tout en dégagant un maximum de terrain libre mobilisable (implantation à l'alignement, mitoyenneté), d'autre part d'un ensoleillement optimum (par exemple, habitations au Sud par rapport à la voie implantées à l'alignement, ou habitations au Nord des voies et disposant d'un jardin, implantées en fond de parcelle, avec garage à l'alignement, etc.). Il sera également important de rechercher cet effet rue le long des voies de la Ribourdaïs et de la VC n°22 afin de faire des rues de ces routes et ainsi raccrocher l'extension de l'agglomération au bourg.

Le tracé des voiries, hiérarchisé, sera conçu de manière à s'appuyer au maximum sur la trame bocagère existante, ce qui facilitera la préservation de ces éléments tout en apportant une qualité paysagère au quartier. Il prendra également en compte le relief et l'orientation, de manière à privilégier des voies perpendiculaires à la pente et facilitant un découpage de lots en cohérence avec l'exposition par rapport au soleil.

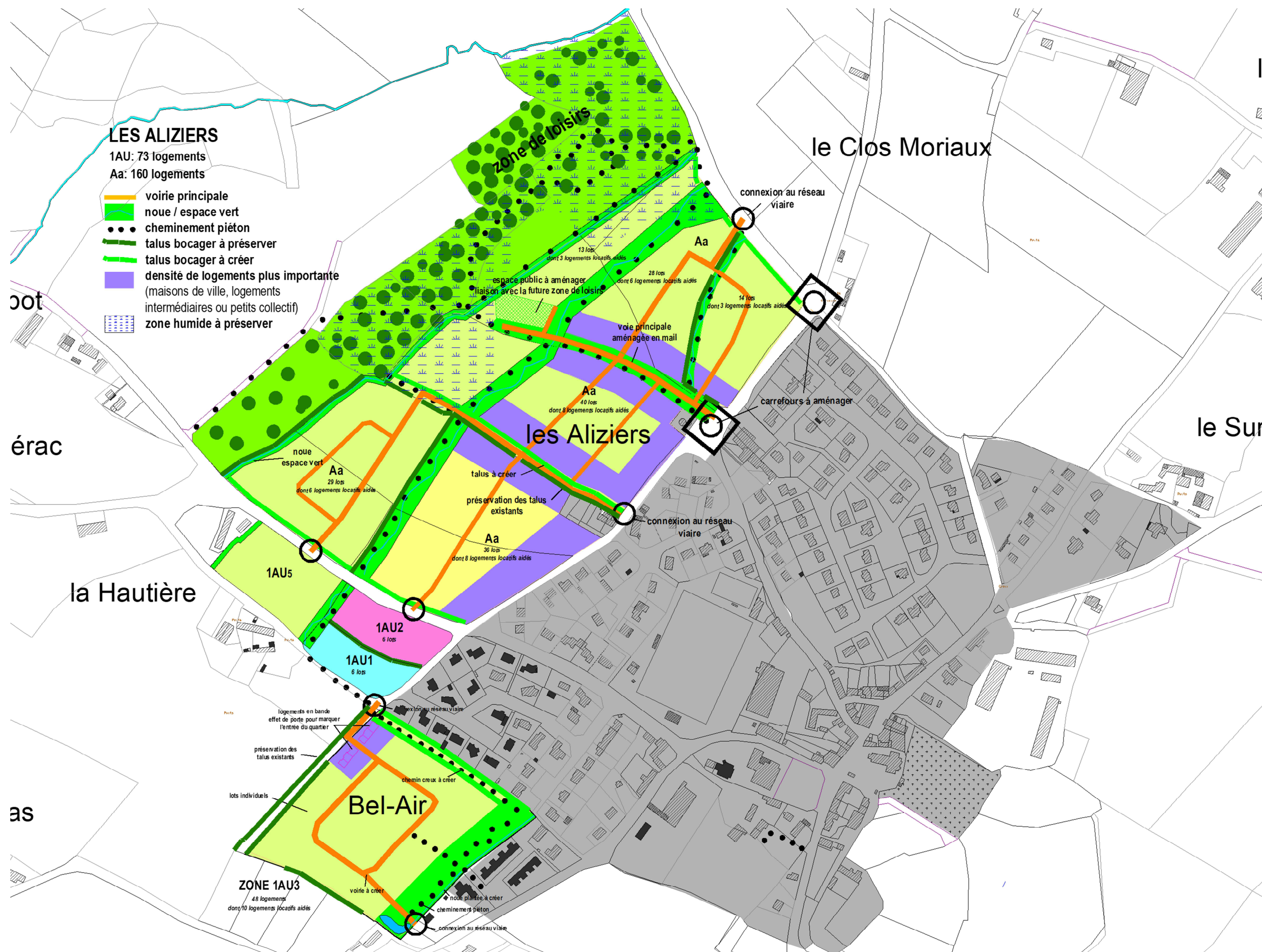
Il est prévu un accès principal aménagé en mail au niveau de l'intersection entre la RD 52 et la VC n°22 au niveau du château d'eau. Ce carrefour, qui subit un trafic relativement important et notamment de poids lourds provenant des entreprises du Chemin Chaussée (cf paragraphe sur l'aménagement de l'espace), nécessitera d'être réaménagé de façon plus urbaine. D'autres accès seront créés sur la VC n°22, la voie de la Ribourdaïs et la voie de Sainte Anne. Par ailleurs, des cheminements doux seront à prévoir le long des voies mais également en site propre afin d'assurer des liaisons entre le quartier et les pôles d'intérêt du bourg (école, mairie et foyer rural, bibliothèque, commerces, future aire de loisirs, équipements sportifs, etc.), mais également de créer des itinéraires de promenade.

Il est prévu l'aménagement d'une zone de loisirs au Nord du futur quartier. Un espace public en limite Nord du quartier pourra être aménagée pour faire le lien avec cette zone et accueillir par exemple une aire de stationnement.

La gestion des eaux pluviales sera assurée, dans la mesure du possible, par un réseau ouvert constitué de fossés et de noues plantées d'essences épuratrices. Des aires de stationnement perméables seront préconisées pour limiter le ruissellement des eaux. Enfin, le règlement pourra demander à ce que les eaux de pluie soient gérées à la parcelle.

L'intégration paysagère du quartier sera assurée par le maintien des talus et boisements de qualité existants, la création d'une lisière bocagère entre la limite de l'agglomération étendue et la zone agricole ou naturelle, la présence des noues plantées et bassins paysagés, ou encore le soulignement de la rue principale par un accompagnement végétal.

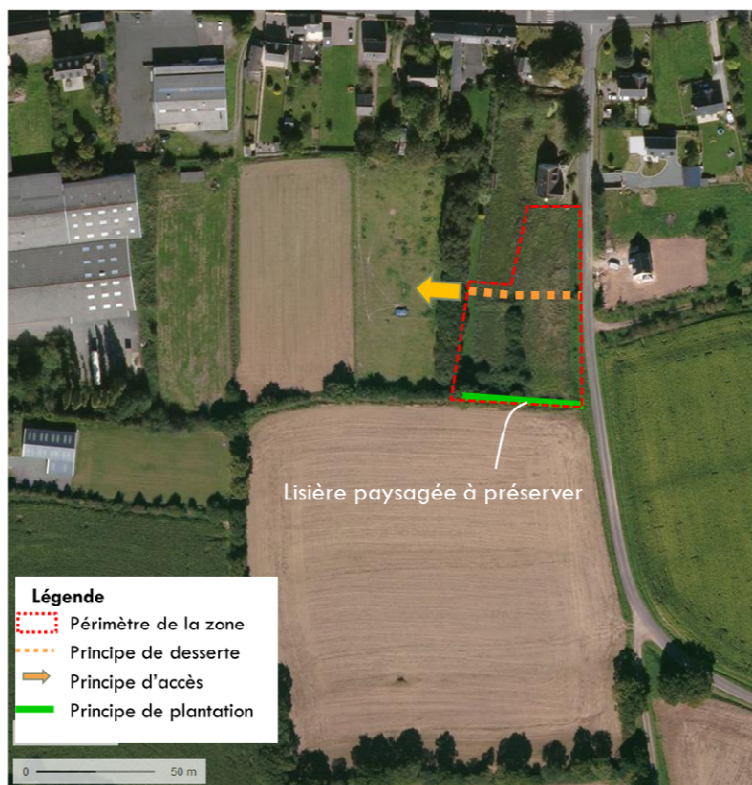
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR LES ALIZIERS/LA HAUTIERE/BEL AIR



❑ Zone de développement du Chemin Chaussée

Des zones à urbaniser représentant 2,43 ha sont identifiées au Chemin Chaussée. L'une fait l'objet d'une zone 1AU6 avec les orientations d'aménagement suivantes :

ZONE A URBANISER DU CHEMIN CHAUSSÉE

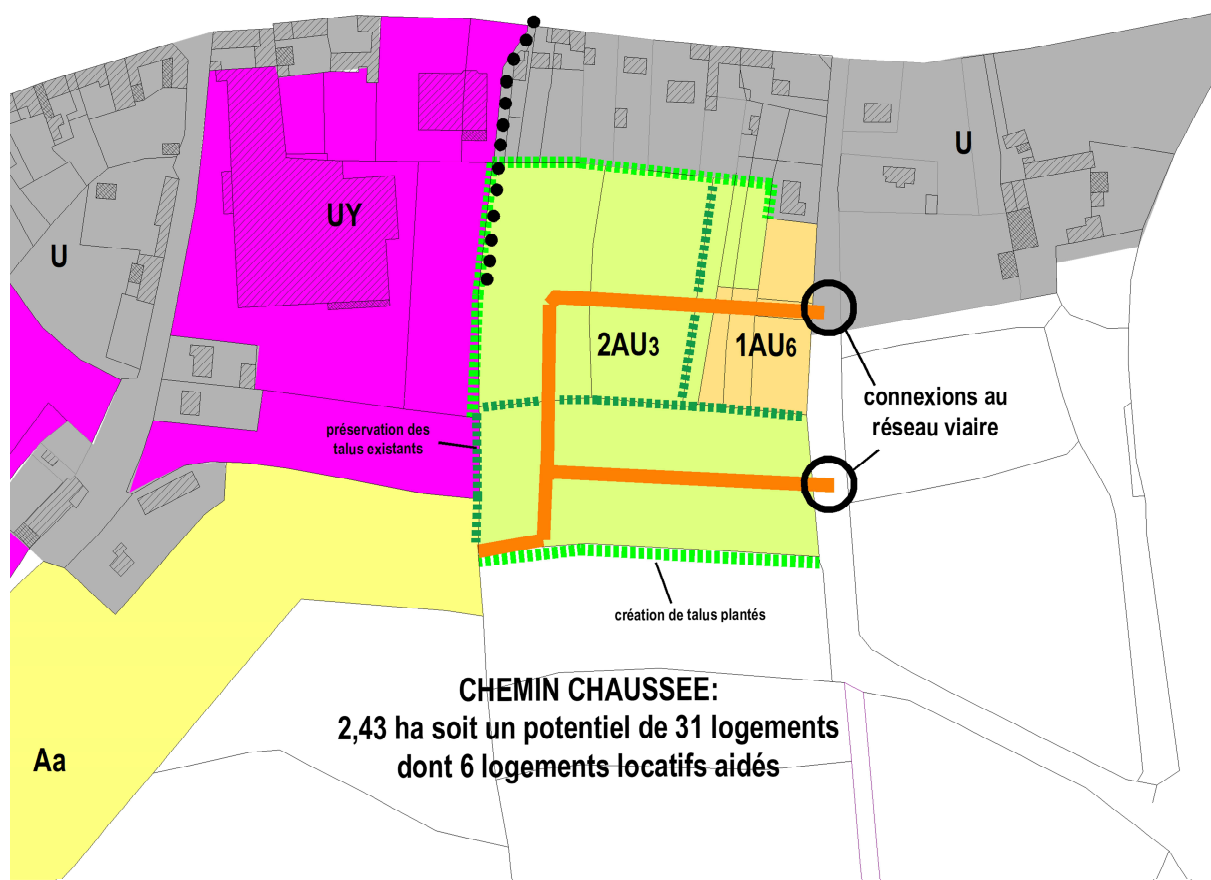


Principes d'aménagement:

- 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

La seconde zone à urbaniser fait l'objet d'une zone 2AU3. Malgré ce statut, la collectivité a souhaité proposer une réflexion sur l'aménagement de ce secteur afin de guider les projets qui pourraient conduire à son ouverture à l'urbanisation (cf schéma page suivante).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE CHEMIN CHAUSSEE



2.2. Les équipements

La collectivité prévoit la réalisation de plusieurs équipements pour accompagner le développement de la commune :

L'ancienne école, rue de l'Ecole, sera requalifiée et accueillera la bibliothèque ainsi que 2 logements sociaux. Cette localisation permettra de mettre en valeur un élément bâti du patrimoine communal tout en étant accessible en raison de sa centralité.

Par ailleurs, les vestiaires du stade municipal seront refaits pour plus de confort et de sécurité.

L'extension du cimetière est également prévue à moyen ou long terme. Il s'agira d'un cimetière paysagé, reprenant l'esprit du cimetière existant. Des liaisons piétonnes seront à mettre en valeur entre la partie existante et l'extension.

La collectivité souhaite aménager une zone de loisirs au Nord du bourg. Cet espace à dominante naturelle disposera de promenades piétonnes et vélo au travers de bois et de prés, mais également d'un plan d'eau communal. La Police de l'Eau et Lamballe Communauté ont été consulté sur ce projet qui a reçu une validation préalable.

La fête des battages est un événement annuel majeur de la vie communale qui draine plusieurs milliers de personnes. L'organisation de cette fête se déroule désormais au bourg et implique la mise à disposition de terrains d'accueil des activités ou encore du stationnement. La collectivité envisage d'acquérir le terrain prévu pour l'extension du cimetière afin d'y organiser dans un premier temps une partie de la fête. Lorsque l'extension de celui-ci deviendra nécessaire, la collectivité pourra envisager l'acquisition d'un nouveau terrain. Parallèlement, une réflexion sur les liaisons piétonnes entre les différents sites de la fête est à mener pour s'assurer de leur fonctionnalité, leur sécurité et leur mise en valeur.

L'extension des lagunes du bourg est enfin une réalisation à anticiper. Menée avec la participation de Lamballe Communauté, elle sera rendue nécessaire par l'urbanisation des secteurs de développement prévus au PLU. La commune a demandé à Lamballe Communauté la réalisation d'une étude du milieu récepteur afin de s'assurer que le cours d'eau dans lequel sont rejetées les eaux traitées par les lagunes sera en mesure de supporter les nouveaux rejets. Dans l'attente de cette étude, et de la programmation des travaux, aucun emplacement réservé n'a été mis en œuvre sur le territoire communal.

2.3. Aménagement de l'espace et déplacements

La commune a réalisé l'aménagement du bourg et souhaite poursuivre par la requalification de ses entrées.

Celles de la voie communale n°5 de Launay-Gourlay (rue de l'école), ainsi que l'entrée Sud depuis la RD 52 ont déjà fait l'objet d'aménagements : plantations, talus. Néanmoins, les aménagements pourraient être prolongés sur la RD 52 par la plantation en alignement d'arbres de haute tige (type chênes, hêtres, frênes).



Exemple de traitement de l'entrée de bourg depuis la RD 52

L'entrée Est depuis les voies communales n°2 et 18 correspond à une entrée de bourg qui marque bien la transition entre l'agglomération et la campagne. Une statue de la vierge dans un abri en pierres marque le carrefour de ces deux voies. Il s'agit de valoriser ce monument mais aussi de préserver le caractère rural du lieu en maintenant ou en renforçant les caractéristiques de ces voies : gabarit étroits (vitesse plus réduite), accotements engazonnés, talus et fossés latéraux. Pour mieux cadrer les vues (impact sur la vitesse et découverte progressive du paysage), il serait intéressant d'envisager la plantation de talus d'essences bocagères.



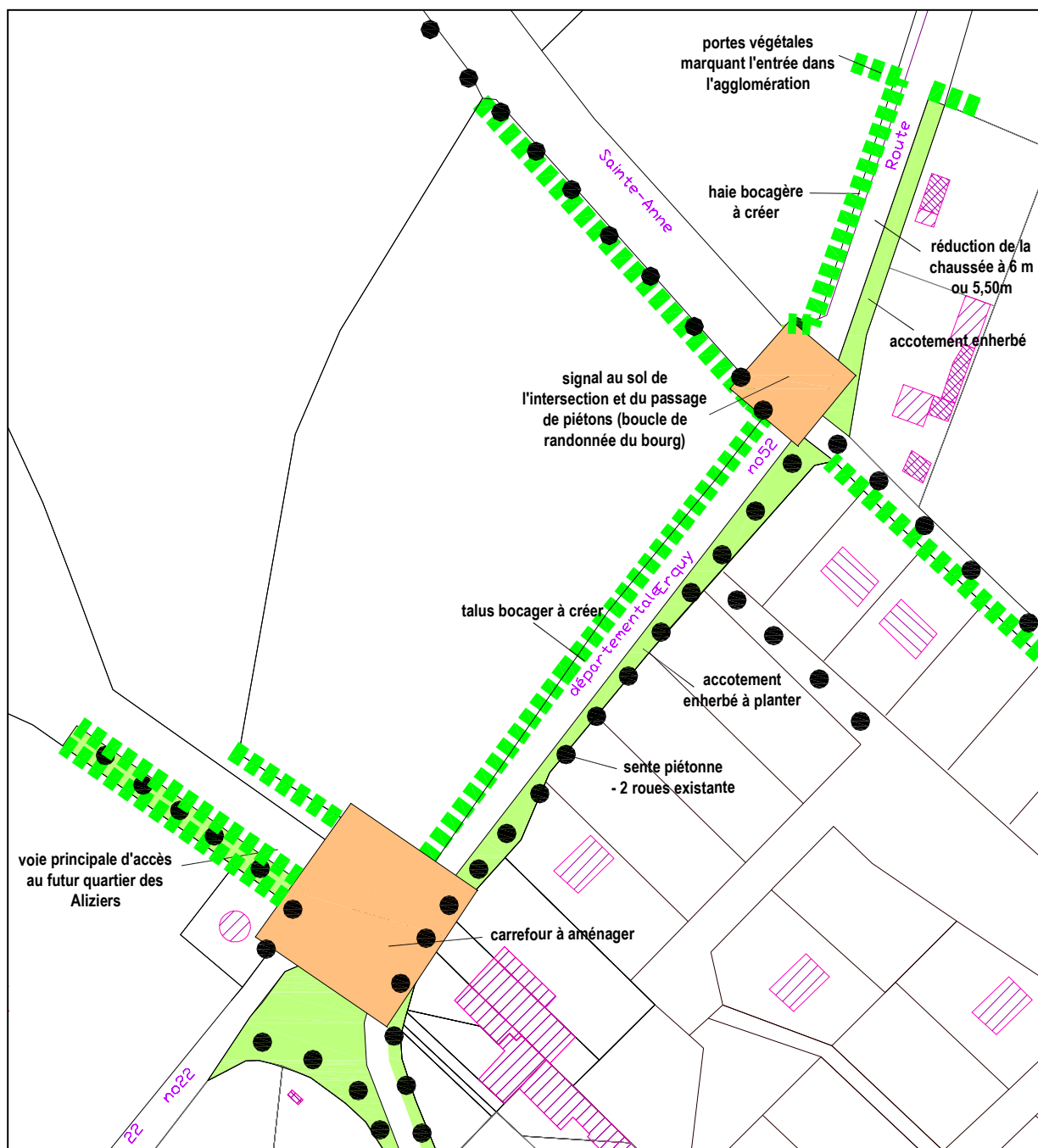
Exemple de traitement de l'entrée de bourg Est

L'aménagement de l'entrée Nord depuis le Chemin Chaussée par la RD 52 vise à répondre à plusieurs objectifs : réduire la vitesse, intégrer la circulation induite par l'urbanisation future, notamment celle du site des Aliziers, améliorer la qualité paysagère. La création d'un rond point à quatre branches, présentant un caractère urbain (minéral et carrossable pour ne pas perturber le passage des poids lourds) semble être une option intéressante pour traiter l'intersection formée par les quatre voies (RD 52, route des Caps, VC 22 et future voie principale de desserte du quartier des Aliziers). La RD 52 entre cette intersection et la limite de l'agglomération pourra disposer d'une contre allée plantée pour sécuriser les piétons et paysager la voie. En amont du carrefour, un rétrécissement de la chaussée, un éventuel marquage de la chaussée, combinés avec la réalisation de portes végétales, pourraient signaler l'entrée dans l'agglomération et inciter à ralentir.



Images de référence pour le traitement de la RD 52 en entrée de bourg : portes végétales, marquage de la chaussée, allée piétonne et plantations

POSSIBILITE D'AMENAGEMENT DE L'ENTREE DE BOURG DEPUIS LE CHEMIN CHAUSSEE

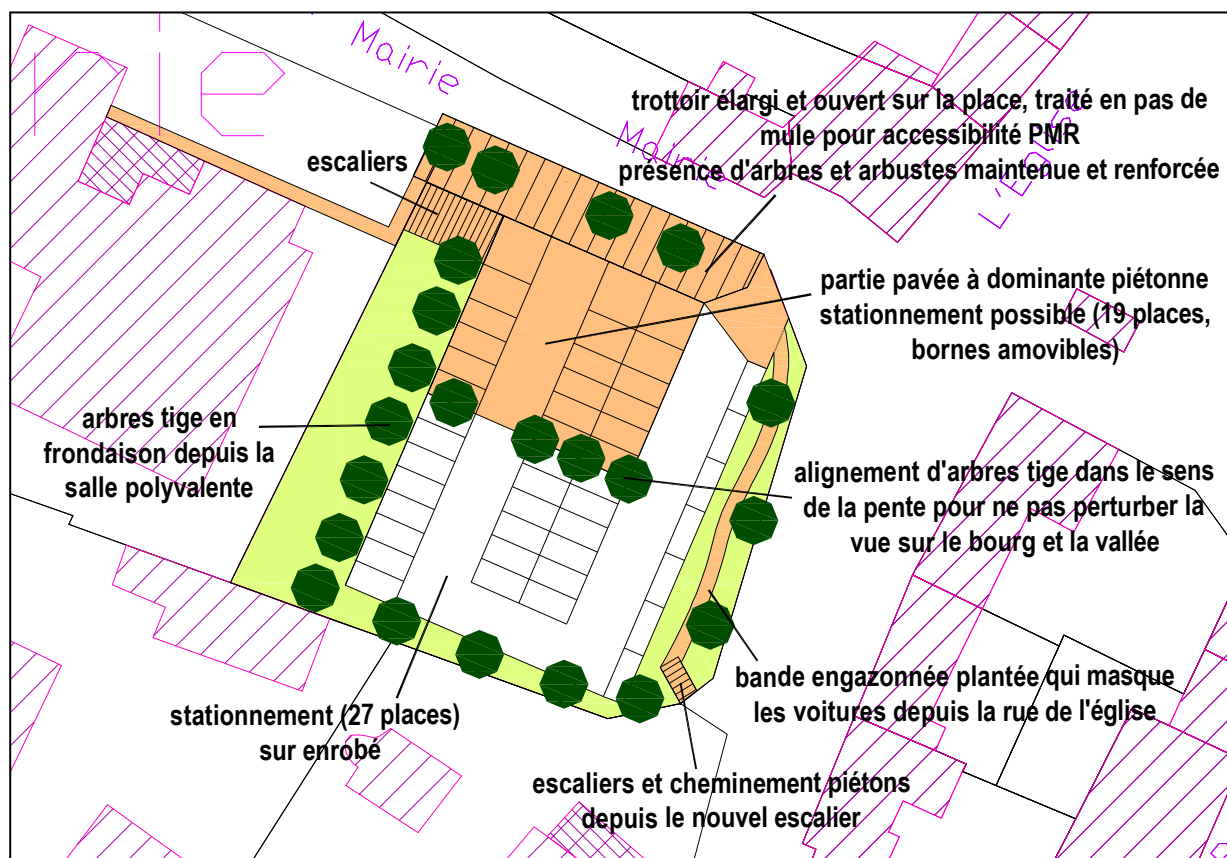


La collectivité prévoit à long terme le réaménagement de la place Jean Hervo afin d'y apporter plus de convivialité, d'en améliorer son accessibilité, tout en conservant la polyvalence de cet espace (stationnement lors de manifestation, stands, etc.)

La place Jean Hervo actuelle



Possibilité d'aménagement de la place Jean Hervo



Par ailleurs la VC n° 22, le chemin rural n°17 et l'entrée de bourg depuis cette dernière devront bénéficier de réaménagement lors de l'urbanisation du site des Aliziers.

Il serait envisagé de requalifier l'intersection de la RD 14 avec la RD 52 par la création d'un rond-point afin de le sécuriser et d'améliorer sa fonctionnalité en prévoyant un nouvel accès à l'entreprise La Paysanne d'Erquy mais également en y raccordant la voie de desserte d'une zone à urbaniser destinée à l'habitat, aujourd'hui identifiée Aa.

Enfin, de manière générale, le développement des liaisons douces (piétons et cycles) est à promouvoir, tant lors de l'aménagement de nouveaux quartiers que lors de la requalification de voies, en cherchant à relier les différents pôles d'intérêt (commerces, équipements, chemins de randonnée, etc.).

3. Activités économiques

En terme de développement économique, le P.L.U. s'est fixé plusieurs objectifs : protéger l'activité agricole, permettre le développement des activités existantes, implantées de manière isolée (commerces, garage, restaurants) ou en zone d'activité (Chemin Chaussée, Philipoportes). La collectivité prévoit de mener une politique foncière permettant de limiter l'impact de la consommation de terres agricoles par l'urbanisation.

Par ailleurs, la création d'une aire de loisirs et de la boucle de randonnée du bourg, la requalification des espaces publics, peuvent permettre de développer le tourisme sur la commune.