Département Des Côtes d'Armor

Commune de LANDEHEN

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	10.06.2021	03.07.2025	27.01.2026

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 2

Code affaire : 22-0307
Resp. étude : ALN

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

INTRODUCTION 7

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE 8
1.1 Principes généraux 8
1.2 Les objectifs de la révision du PLU 8
1.3 La démarche d'evaluation environnementale 9
ELEMENTS CONTEXTUELS 9
1.4 Le contexte géographique 9
1.5 Le contexte territorial 9
DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE 10
DEMOGRAPHIE ET LOGEMENTS 10
COMPLEMENTS : PARC DE LOGEMENTS 38
1.6 Un parc de logements vacants réduit 38
1.7 Un rythme de construction variable 41
1.8 Un prix de l'immobilier abordable 43
1.5 Des besoins spécifiques 44
LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE 45
COMPLEMENTS : ECONOMIE ET EQUIPEMENT 63
1.6 Offre commerciale et artisanale 63
1.7 Couverture en équipements 63
1.8 L'activite agricole 69
THEME 3 : ENJEUX ECONOMIQUES ET SOCIAUX DE L'AGRICULTURE 75
1.9 Une activité touristique tournée vers la nature, le sport, et la culture locale 79
1.10 les reseaux 81
1.10.1 la gestion des eaux usées 81
1.10.2 la gestion des eaux pluviale 82
1.10.3 L'eau potable 83
1.10.4 La desserte numérique 84
LES SERVITUDES 85
MOBILITES ET ACCESSIBILITE 87
1.11 Les infrastructures routières 87
1.11.1 Un réseau routier relativement dense 87
1.11.2 L'inventaire des capacités de stationnement 88
1.12 Les transports collectifs 90
1.12.1 Les transports en commun : une offre réduite sur le territoire communal 90
1.12.2 Le covoiturage : une offre absente 90
1.13 Des liaisons douces bien développées 90

CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 95

LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS » 96
1.14 Le milieu physique 96
DEVELOPPEMENT URBAIN 97
1.15 Les caractéristiques des tissus urbanises 97
1.16 Consommation d'espace 101
1.16.1 Bilan de la consommation foncière sur la commune 2011-2021 : 105
1.16.2 Bilan de la consommation sur 2014 -2024 109
1.17 Analyse de la densité 110
1.18 Analyse de la capacite de densification 111
MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE 118
1.19 Les grands ensembles naturels du territoire 118
1.20 Le patrimoine naturel reconnu 122
1.21 La trame verte et bleue 124
PAYSAGES & PATRIMOINE 148
1.26 Grands éléments paysagers 148
1.27 Le patrimoine 150
1.28 Patrimoine archéologique 154
CLIMAT, AIR, ÉNERGIE 155
1.29 EVALUATION DE LA QUALITE DE L'AIR 155
1.29.1 Le PCAET de Lamballe Terre & Mer 157
1.29.2 Les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) 158
1.29.3 La séquestration carbone sur le territoire 159
1.29.4 Bilan énergétique du territoire de ltm 159
1.29.5 Analyse communale 162
1.29.6 La production d'énergie renouvelable 165

LA GESTION DES DÉCHETS 167
1.30 Les documents cadres 167
1.31 La redevance incitative 168
1.32 Modalités de collecte & traitement 169
RISQUES ET NUISANCES 172
1.33 Les risques majeurs recensés par le DDRM 172
1.34 Les risques naturels 172
1.35 Les risques technologiques 179

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 191

1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 192
1.1 Préambule : du scénario « au fil de l'eau » au scenario communal . 192
1.1.1 Les principes du scénario « au fil de l'eau » 192
1.1.2 Construction du scénario « au fil de l'eau » 192
1.1.3 Conclusions du scénario au fil de l'eau 194
1.2 Synthèse du projet communal : les axes du PADD 195
1.3 Le scénario communal : population & logement 195
1.3.1 La dynamique démographique & les besoins en logements 195
1.3.2 La spatialisation des besoins en logement 199
1.3.3 La programmation de logements à vocation sociale 214
1.3.4 L'étalement dans le temps de l'offre en logements 215
1.4 Le scénario communal : équipements 219
1.4.1 Approche SUR LE plan foncier 220
1.5 Le scénario communal : activités économiques 221
1.5.1 Commerces et services de proximité 221
1.5.2 Artisanat et industrie 221
1.5.3 Approche SUR LE plan foncier 222
2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 223
2.1 MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 225
2.1.1 Mesures d'optimisation du foncier à vocation principale d'habitat 225
2.1.2 Maîtrise de la consommation d'espace dans le temps 228
2.2 RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS . 231
2.3 AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES 232
2.4 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX 233
2.5 Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé 233
2.6 PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE 234
3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT) 236
3.1 Bilan des superficies 236
3.2 Exposé des motifs de délimitation des zones 237
3.2.1 Les zones U 237
3.2.2 Les zones AU 238
3.2.3 Les zones A 239
3.2.4 Les zones N 241
3.3 Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit 242
3.3.1 Esprit du règlement écrit 242
3.4 Les autres outils réglementaires mobilisés 254
3.4.1 La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue 254
3.4.2 La préservation de l'identité locale et des paysages 262
3.4.3 Eléments relatifs à la programmation 264
3.4.4 Prise en compte des enjeux liés aux mobilités 265

CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 267

1 MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE & INTEGRATION DES OBJECTIFS DE LA LOI "CLIMAT & RESILIENCE" 267
1.1 Préambule : évaluation quantitative par rapport aux PLU antérieurs 267
1.2 Evaluation au regard du « ZAN » 268
1.3 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat 278
1.3.1 Sur le plan de la localisation de l'habitat 278
1.3.2 Sur le plan de la consommation d'espace 278

1.3.3 Sur le plan de la prise en compte des principes de densification / renouvellement urbain 278
1.3.4 A travers une mise en œuvre d'objectifs de densité ambitieux et différenciés .. 279
1.3.5 Du point de vue temporel 280
1.4 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'équipements 284
1.5 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'activités 284
1.6 Conclusion : maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain, intégration de l'objectif « ZAN » 288
2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE : UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE 288
2.1 L'IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS 288
2.2 Des choix attentifs aux impacts sur l'agriculture 288
2.2.1 Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation 288
2.2.2 Les impacts au niveau de l'agglomération 290
2.3 Une constructibilité encadrée en campagne 293
2.3.1 STECAL 293
2.3.2 L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination 295
2.3.3 Les possibilités d'intervention pour l'habitat existant 296
2.4 Conclusion 297
3 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE & NOIRE 297
3.1 A l'échelle du territoire communal, un niveau de préservation adapté aux enjeux 297
3.1.1 Concernant les impacts sur les réservoirs de biodiversité 297
3.1.2 Concernant la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques 302
3.1.3 Concernant spécifiquement la trame noire 304
3.1.4 Conclusion : une intégration très satisfaisante des enjeux liés à la Trame verte et bleue, à l'échelle communale 305
3.2 A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement : inventaire zones humides, étude faune – flore et enjeux liés 305
3.2.1 Les secteurs à vocation d'habitat et d'équipement en extension 306
3.2.2 Les secteurs à vocation d'habitat en densification 320
3.2.3 Conclusion : Les secteurs à enjeux d'aménagement 338
3.3 Au niveau des bâtiments identifiés au titre du changement de destination, une absence d'incidences 338
3.4 Incidences sur Natura 2000 338
3.4.1 Protection du site Natura 2000 dans son périmètre 339
3.4.2 Prise en compte des sites Natura 2000 au-delà de leur périmètre 339
3.4.3 indicences sur Natura 2000 : synthèse 340
3.5 Trame verte, bleue et noire : conclusion 340
4 CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX 340
4.1 L'assainissement des eaux usées 340
4.2 La qualité des eaux 343
4.3 Le volet pluvial 343
4.4 L'eau potable 344
4.5 Zones humides et cours d'eau 346
5 PAYSAGES & PATRIMOINE: UNE ATTENTION CLAIRE 347
5.1 Préserver l'identité communale 347
5.2 VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET 347
5.3 Paysages & patrimoine : conclusion 348
6 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE & GAZ A EFFET DE SERRE 348
7 DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS 349
8 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES 349
8.1 Le risque inondation 349
8.2 LeS risqueS Liés à la nature du sol et du sous-sol 350
8.2.1 Exposition au risque radon (risque naturel) 350
8.2.2 Exposition au risque sismique (risque naturel) 350
8.2.3 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (risque naturel) 350
8.3 Les risques, nuisances et pollutions liés aux activités 351
8.4 Les risques et nuisances liés aux déplacements 352
8.4.1 Le risque TMD & les risques liés aux déplacements 352
8.4.2 Les nuisances sonores 353
9 BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 353
9.1 Appréciation des incidences sur la santé humaine 353

9.2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES 354
9.3 Croisement des thématiques : approche en termes d'incidences cumulées 354
9.4 Conclusion de l'Evaluation environnementale 355

CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES 356

1 LE SRADDET 356
2 LE PLAN RÉGIONAL DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS..... 361
3 LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE 361
4 LE PGRI 363
1 LE PLH DE LAMBALLE TERRE ET MER 364
2 LE SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC 369

CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI..... 498

CHAPITRE 7 – RESUME NON TECHNIQUE 501

1 INTRODUCTION 501
2 CHAPITRE 1 & 2 – DIAGNOSTIC 501
3 CHAPITRE 3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 503
3.1 Synthèse du projet communal..... 503
3.2 Le scénario communal : population & logement 503
3.2.1 La dynamique démographique & les besoins en logements 503
3.2.2 La spatialisation des besoins en logement 505
3.2.3 L'étalement dans le temps de l'offre en logements 510
3.3 Le scénario communal : équipements..... 514
3.4 Le scénario communal : activités économiques..... 515
3.4.1 Commerces et services de proximité..... 515
3.4.2 Artisanat et industrie..... 515
3.5 Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)..... 517
3.6 Les choix retenus pour établir le règlement (écrit et graphique)..... 518
3.6.1 Bilan des superficies..... 518
3.7 Exposé des motifs de délimitation des zones 518
3.7.1 Exposé des motifs de délimitation des zones 518
3.8 Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit..... 523
3.8.1 Esprit du règlement écrit 523
3.9 Les autres outils réglementaires mobilisés..... 523
3.9.1 La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue..... 523
3.9.2 La préservation de l'identité locale et des paysages..... 524
3.9.3 Les éléments relatifs à la programmation..... 524
3.9.4 Prise en compte des enjeux liés aux mobilités..... 524
3.9.5 Prise en compte des risques 524
4 CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 525
4.1 Evaluation au regard du « ZAN » 525
4.2 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'habitat 530
4.2.1 Sur le plan de la prise en compte des principes de densification / renouvellement urbain 530
4.2.2 A travers une mise en œuvre d'objectifs de densité ambitieux et différenciés...530
4.2.3 Du point de vue temporel..... 531
4.3 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'équipements 533
4.4 La maîtrise de l'urbanisation à vocation d'activités..... 533
4.5 Des choix attentifs aux impacts sur l'agriculture 537
4.5.1 Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation 537
4.5.2 Les impacts au niveau de l'agglomération 538
4.6 Une constructibilité encadrée en campagne..... 541
4.6.1 STECAL 541
4.7 La préservation de la trame verte, bleue et noire 543
4.7.1 Concernant les impacts sur les réservoirs de biodiversité 543
4.7.2 Concernant la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques 546
4.7.3 Concernant spécifiquement la trame noire 548
4.8 A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement : inventaire zones humides, étude faune – flore et enjeux liés..... 549
4.9 Incidences sur Natura 2000..... 549
4.9.1 Protection du site Natura 2000 dans son périmètre..... 549
4.9.2 Prise en compte des sites Natura 2000 au-delà de leur périmètre..... 550

4.10 Cycle de l'eau 550
4.11 Paysages et patrimoine 555
4.12 Qualité de l'air, énergie, gaz à effet de serre, déchets 555
4.13 Une intégration des risques et des nuisances 556
4.13.1 Exposition au risque inondation 556
4.13.2 Exposition au risque radon 557
4.13.3 Exposition au risque sismique 557
4.13.4 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES 557
4.13.5 Le risque nuisance et pollutions liés aux activités 557
4.13.6 Le risque TMD & les risques liés aux déplacements 558
4.13.7 Les nuisances sonores 558
5 CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES 559
6 CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI 559

ELEMENTS METHODOLOGIQUES 562

1 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 562
1.1 aUTEURS DE L'Evaluation environnementale 562
1.2 DEMARCHE GENERALE 562
1.3 DEMARCHE DETAILLEE 562
1.3.1 Identification & hiérarchisation des enjeux 562
1.3.2 Scénario « au fil de l'eau » 562
1.3.3 Analyse à l'échelle territoriale 563
1.3.4 Conclusion de l'Evaluation environnementale 563
1.3.5 Indicateurs de suivi 563
2 LES INVESTIGATIONS NATURALISTES SUR LES ZONES A ENJEUX D'AMENAGEMENT 564
2.1 Principes généraux 564
2.2 MéthodoLogie des investigations 565
2.2.1 Diagnostic zones humides 565
2.2.2 Diagnostic habitats-flore 566

INTRODUCTION

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

1.1 PRINCIPES GENERAUX

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2 du Code de l'Manoir Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

1.2 LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

La commune de Landéhen dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 février 2005 et modifié à 3 reprises (le 08 mars 2007, le 15 octobre 2015 et le 14 décembre 2017). Elle a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 10 juin 2021.

La délibération de prescription précise les raisons pour lesquelles la révision du PLU a été prescrite :

Objectifs :

- Un certain nombre d'évolutions législatives sont intervenues depuis l'approbation en 2005 du PLU de la commune et ses modifications.
- Le calendrier de mise en œuvre d'un PLU intercommunal à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer, reste incertain.
- Malgré une réserve de terrains classés en U et AU sur le territoire :
  - Pour urbaniser les zones Aur, un plan d'aménagement répondant aux critères du PLU, doit être présenté. Ces critères sont aujourd'hui obsolètes, en raison notamment de l'obligation de construction d'un minimum de seulement 4 lots par zone. Actuellement il reste 2 zones en Aur dont la commune n'a pas la maîtrise foncière.
  - Pour les zones AUs, le PLU ayant plus de 9 ans, une révision est nécessaire pour ouvrir ces zones à l'urbanisation.
  - Pour les zones U : pour les espaces libres en zone U, des disponibilités existent mais en application du SCOT de Saint-Brieuc et du PLH de Lamballe Terre et Mer, il convient d'organiser les densités de constructions afin d'optimiser la consommation foncière.

1.3 LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le territoire communal de Landéhen ne présente aucun site Natura 2000.

Cependant, l'article 40 de la loi ASAP du 7 décembre 2020 ajoute les plans locaux d'urbanisme (PLU) dans la liste, fixée à l'article L. 104-1 du code de l'urbanisme, des plans et programmes qui sont soumis à une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive européenne du 27 juin 2001.

De ce fait, la révision du PLU de Landéhen est directement soumise à Evaluation environnementale.

ELEMENTS CONTEXTUELS

1.4 LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La commune de Landéhen présente une superficie totale de 1180 hectares. Les 1425 habitants (2019) résidant sur le territoire communal sont principalement répartis entre le bourg et l'espace rural et ses quelques écarts. La commune de Landéhen, dans le département des Côtes d'Armor et au sein de la région Bretagne, est située au sud de Lamballe-Armor et à environ 25 km de Saint-Brieuc. Le territoire et notamment le bourg sont traversés par la RD46 reliant Lamballe à Saint-Glen.

1.5 LE CONTEXTE TERRITORIAL

La commune de Landéhen est membre de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer, issue de la fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de communes Arguenon-Hunaudaye, de la Côte de Penthièvre et Lamballe Communauté, étendue à six communes de la Communauté de communes du Pays de Du Guesclin (Eréac, Lanrelas, Rouillac, Sévignac, Trédias et Trémeur), à deux communes issues de la Communauté de communes du Pays de Matignon (Hénanbihen et Saint-Denoual) et cinq communes issues de la Communauté de communes du Pays de Moncontour (Hénon, Moncontour, Plémy, Quessoy et Trédaniel). Lamballe Terre et Mer compte ainsi 38 communes, soit près de 68 000 habitants. La Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer dispose d'un Programme Local de l'Habitat approuvé le 10 mars 2020. Le PLH est en cours de révision. Il a été arrêté le 08 juillet 2025.

Le territoire s'inscrit dans le périmètre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 7 février 2025.

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Le diagnostic socio-économique a été réalisé par l'ADAC (Agence Départementale d'Appui aux Collectivités) des Côtes d'Armor. Certaines informations et données ont été complétées par le bureau d'études Ouest am'.

DEMOGRAPHIE ET LOGEMENTS

2. Évolution démographique de Landéhen

Évolution de la population 1911-2021 :

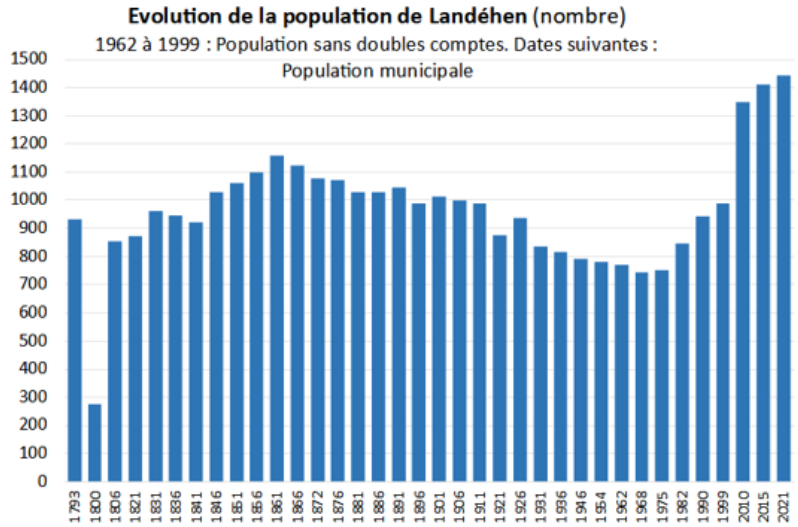
Populations légales communales 2021 de Landéhen (INSEE RP 2021, exploitation principale)

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
1 442	35	1 477

Après une période de baisse importante de la population depuis 1926 (-19,8% entre 1926 et 1975), la croissance démographique a repris significativement avec +92,3% entre 1975 et 2021.

Au cours du demi-siècle passé, plusieurs périodes d'évolution de la population sont à distinguer :
- 1926-1975 : forte diminution de la population (-185 habitants ; -19,8%)
- 1975-1999 : 24 années de croissance régulière de la population (+236 habitants ; +31,5%)
- 1999-2010 : le rythme de croissance démographique s'intensifie fortement (+360 habitants en 11 ans ; +36,5% soit une croissance annuelle de +2,9%)
- 2010-2021 : la croissance démographique se poursuit mais ralentit avec +0,90%/an sur la période 2010-2015 et seulement +0,40%/an sur la période 2015-2021 (augmentation de 96 habitants en 11 ans soit +7,1% de croissance).

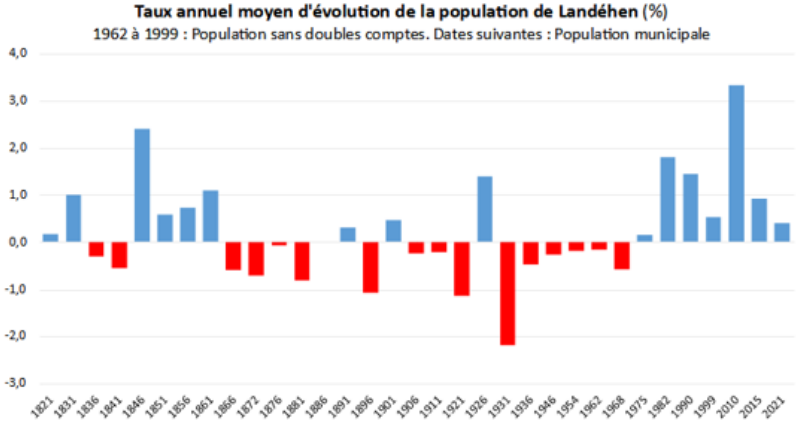
Cette évolution est à restituer dans un contexte démographique régional de décélération globale de la croissance de la population bretonne et costarmoricaine.

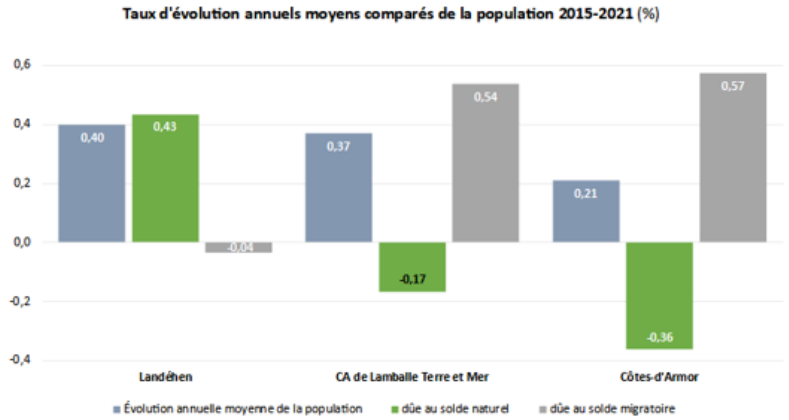


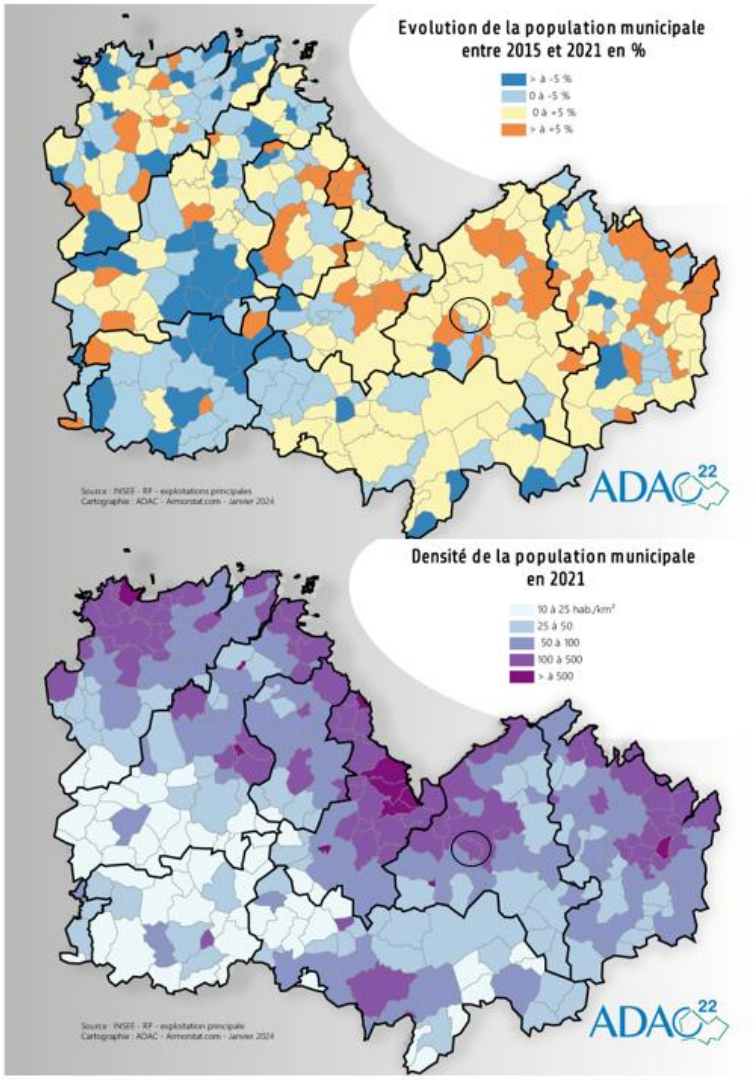
Le rythme de croissance de la population de Landéhen est supérieur aux moyennes intercommunale et départementale. En effet, sur la dernière période, la croissance démographique est de +0,40%/an contre +0,37% pour Lamballe Terre et Mer (LTM) et +0,21% pour les Côtes d'Armor. En 2021, la commune compte ainsi 1 442 habitants (population municipale) et est de fait la 16ème commune la plus peuplée de l'intercommunalité.

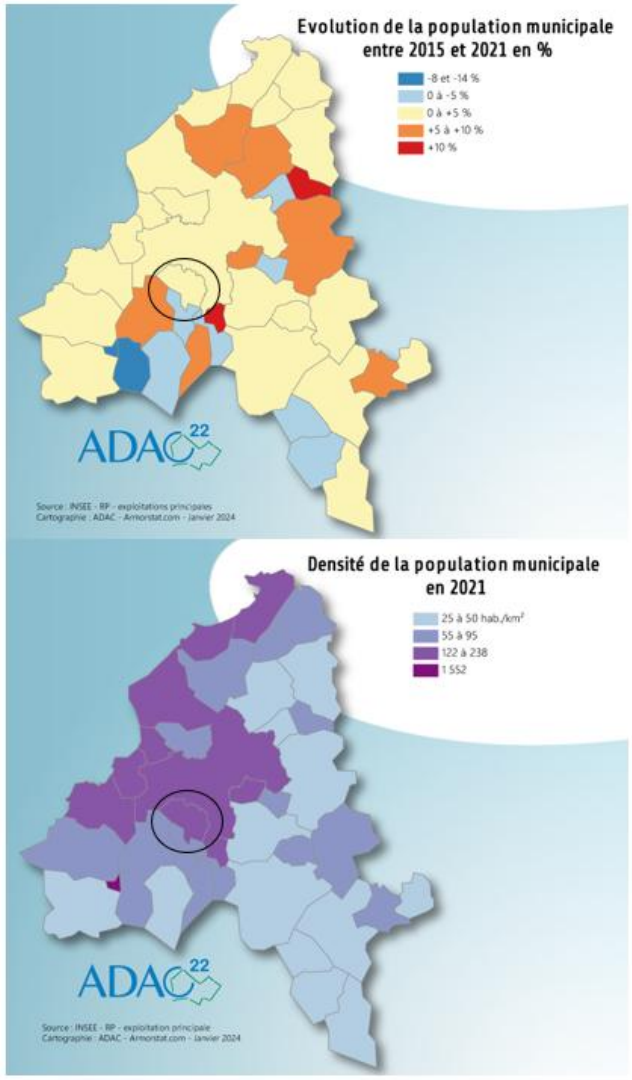
En termes de croissance, la commune se classe ainsi au 17ème rang des communes dont la croissance démographique est la plus élevée (+2,4%) et au 20ème rang en nombre (+34 hab.).

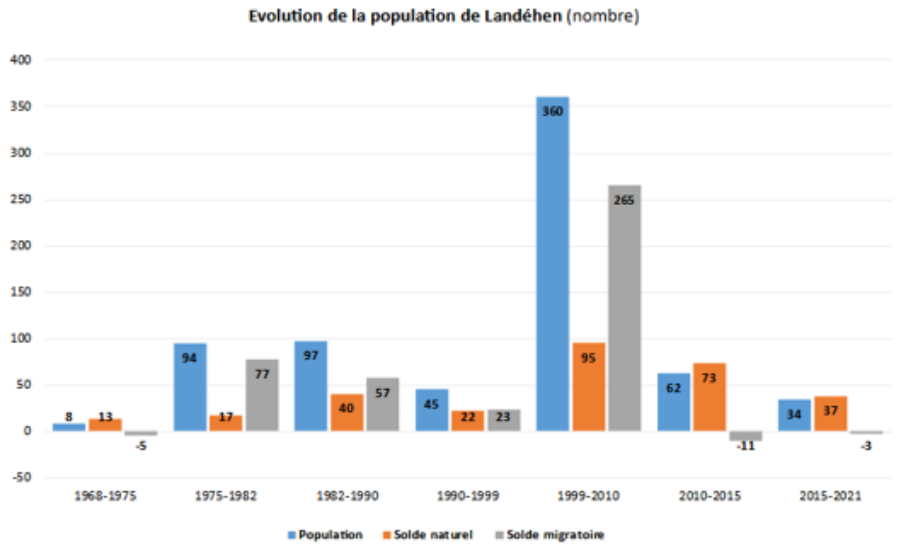
De plus, sur la commune de Landéhen, la densité de population est très élevée avec 122,2 hab./km² en 2021 contre 75,1 pour LTM et 88,1 pour le département. Elle se place ainsi au 10ème rang des communes les plus densément peuplées sur les 38 que compte l'intercommunalité.

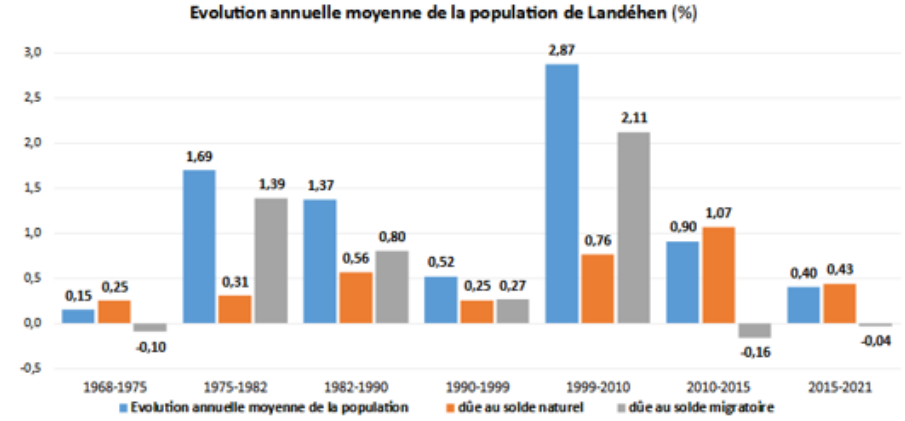





Evolution de la population municipale
entre 2015 et 2021 en %
> à -5 %
0 à -5 %
0 à +5 %
> à +5 %
ADAC 22
Densité de la population municipale
en 2021
10 à 25 hab./km²
25 à 50
50 à 100
100 à 500
> à 500
ADAC 22


Evolution de la population municipale
entre 2015 et 2021 en %
-8 et -14 %
0 à -5 %
0 à +5 %
+5 à +10 %
+10 %
ADAC 22
Densité de la population municipale
en 2021
25 à 50 hab./km²
55 à 95
122 à 238
1 552
ADAC 22





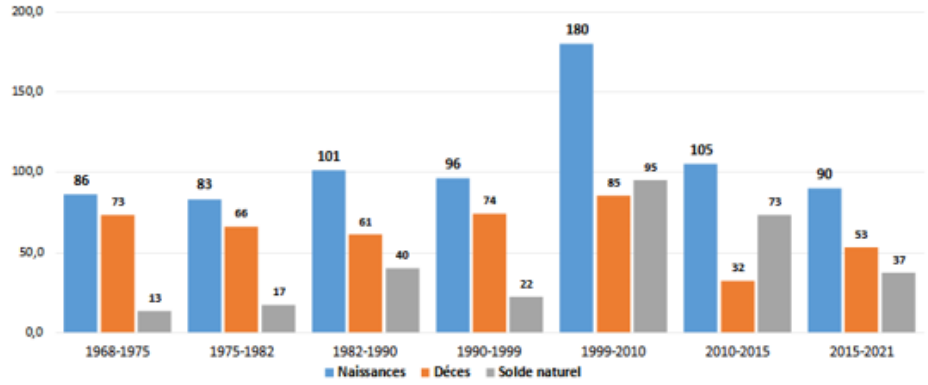
Les phases de croissance les plus significatives de Landéhen au cours de ces 25 dernières années, de 1975 à 2010, ont principalement été le résultat d'un excédent migratoire important, auquel s'est ajouté un solde naturel moindre mais positif.

Comme indiqué précédemment, la période 1990-1999 a été pour Landéhen, comme pour beaucoup de communes des Côtes d'Armor, une période de transition caractérisée et en ce qui la concerne, une phase de ralentissement de la croissance de la population (+45 habitants) accompagnée notamment d'un solde naturel (+22 hab.) et d'un solde migratoire (+23 hab.) positifs.

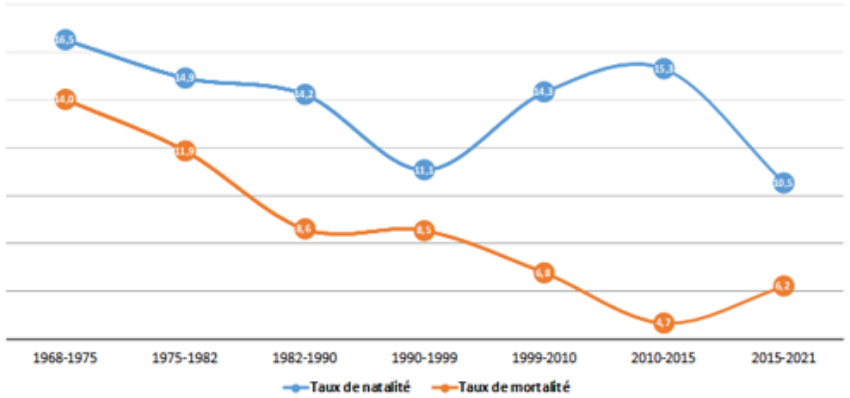
Au cours de la décennie suivante, la croissance démographique a repris en raison d'un excédent migratoire très élevé (+265 hab.) et d'un solde naturel positif important (+95 hab.). La période intercensitaire 2010-2015 se caractérise par un large ralentissement de la croissance démographique, du fait de l'effondrement du solde migratoire, à un niveau d'avant 1975. La dernière période est marquée par la poursuite du ralentissement de la croissance démographique avec cependant, un solde naturel qui reste positif. Landéhen a donc une croissance par excédent naturel, avec un solde naturel positif depuis quelque soit la période.

En ce qui concerne les soldes naturel et migratoire, la commune se situe respectivement aux 7ème et 29ème rangs par ordre décroissant.

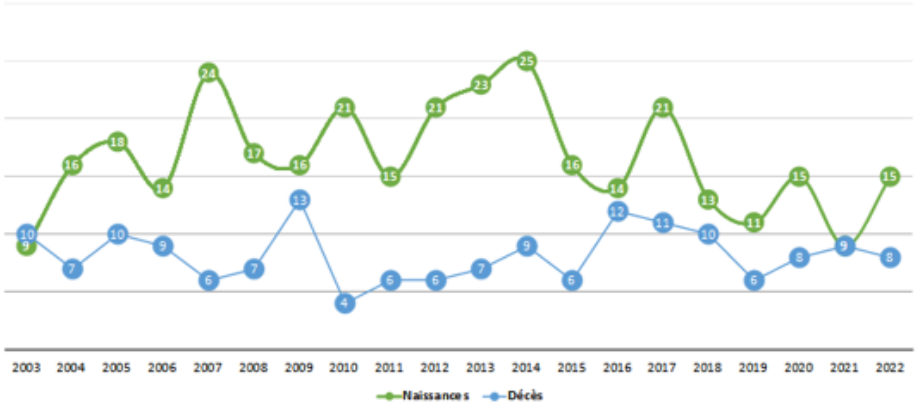
Evolution des naissances, décès et du solde naturel de Landéhen (nombre)



Evolution des taux de natalité et de mortalité de Landéhen (%)



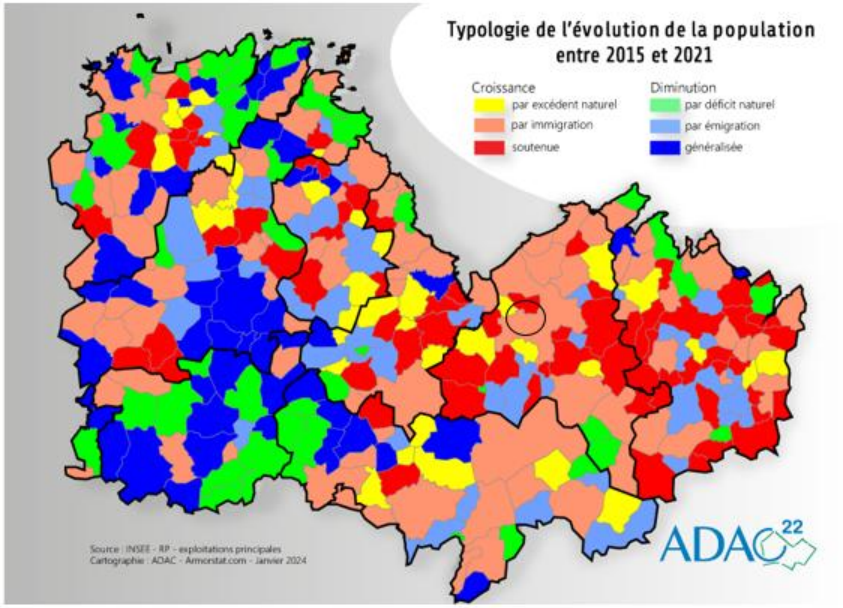
Evolution des naissances et décès de Landéhen 2003-2022 (nombre)

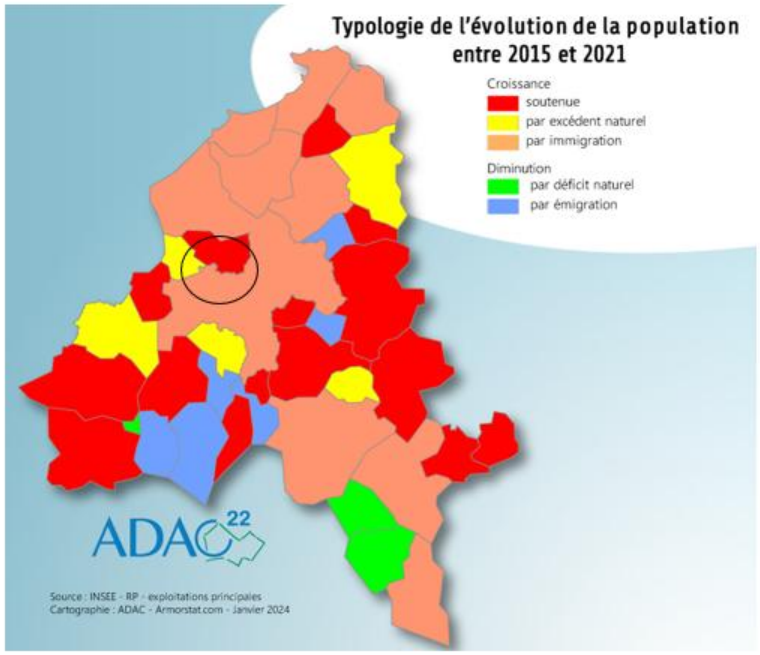


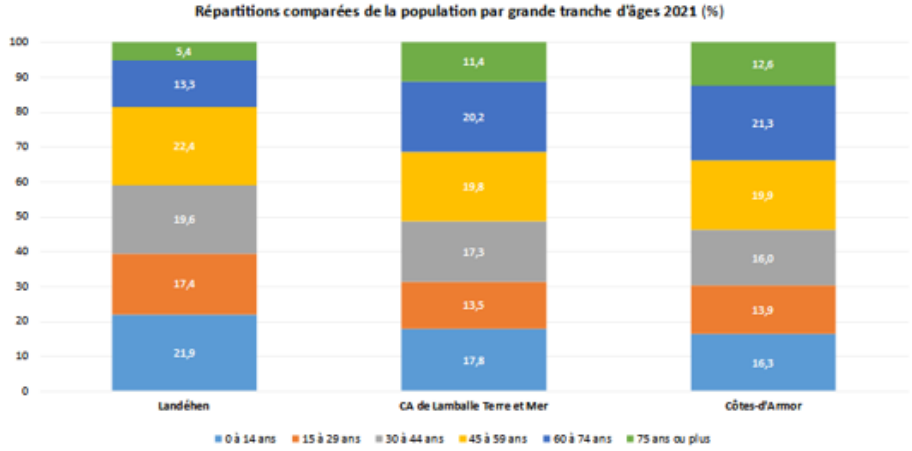
On peut observer à Landéhen, une relative stabilité du nombre de naissances depuis 1968, avec un pic de naissances durant la période 1999-2010, correspondant à une très forte croissance de la population communale. Le nombre de décès, quant à lui, se stabilise à un niveau relativement bas depuis 2010. Ceci permet, malgré un ralentissement de la croissance démographique, de maintenir un solde naturel positif durant les périodes intercensitaires depuis 1999.

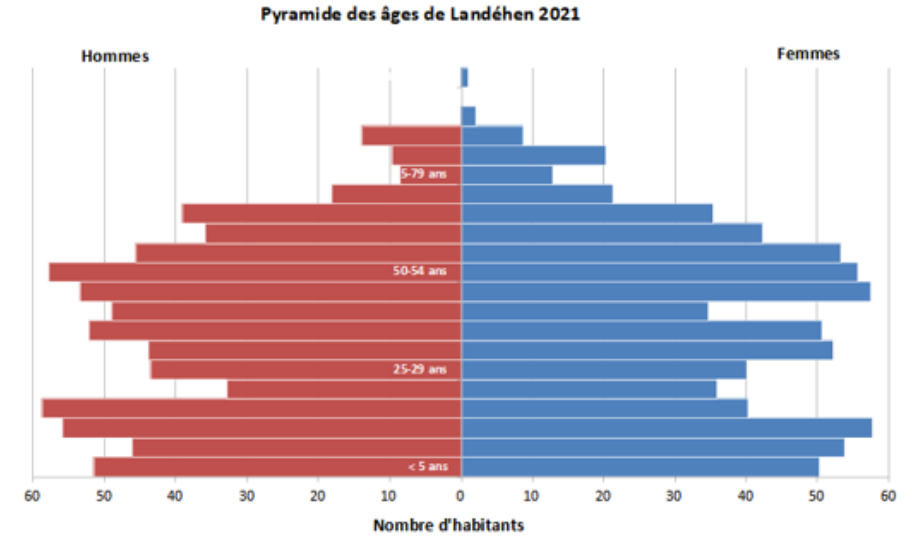
En regardant le détail annuel des naissances et décès à Landéhen depuis 2003, on peut noter une stabilité, en moyenne, des décès mais une diminution progressive des naissances. Les courbes se rapprochent ainsi de plus en plus depuis 2016.

D'autres indicateurs sont de nature à interroger la commune sur son évolution démographique future. Il convient tout de même de tenir compte des cycles démographiques plus ou moins favorables qui rythment naturellement, et à des moments différents, les fluctuations de population des communes. Cependant, il convient de noter une tendance sur ces dernières années à la diminution du nombre de naissances et à une stabilisation du nombre de décès qui vont de pair avec un tassement du taux de natalité et à une légère augmentation du taux de mortalité entre 2015 et 2021. Tout ceci est également à mettre en corrélation avec la tendance au vieillissement de la population dans les Côtes d'Armor.


Typologie de l'évolution de la population
entre 2015 et 2021
Croissance
par excédent naturel
par immigration
soutenue
Diminution
par déficit naturel
par émigration
généralisée
Source : INSEE - RP - exploitations principales
Cartographie : ADAC - Armorstat.com - Janvier 2024
ADAC 22


Typologie de l'évolution de la population
entre 2015 et 2021
Croissance
soutenue
par excédent naturel
par immigration
Diminution
par déficit naturel
par émigration
ADAC 22
Source : INSEE - RP - exploitations principales
Cartographie : ADAC - Armorstat.com - Janvier 2024





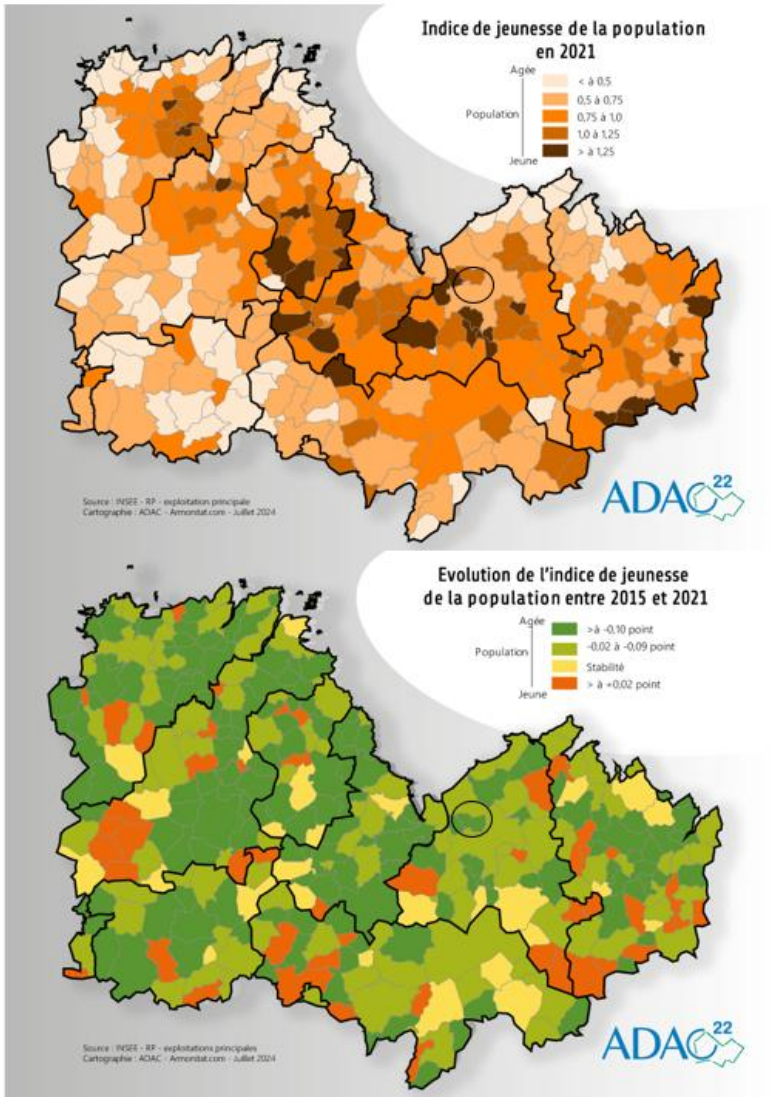
territoire et en 2ème position où la part des plus de 60 ans est la plus faible.

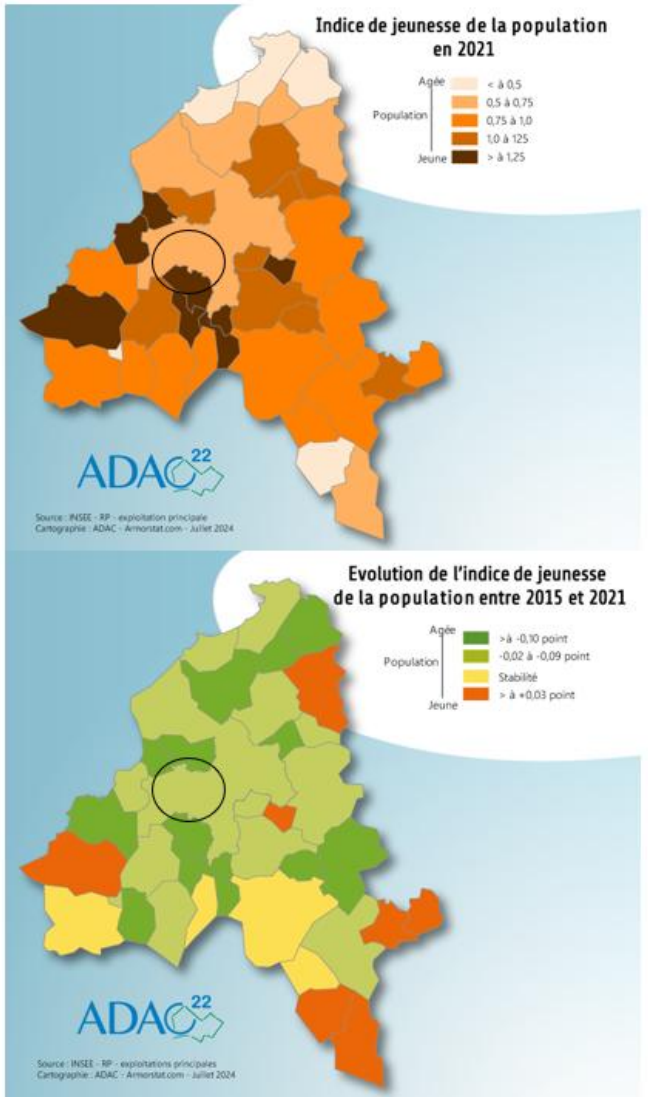
Une structure par âge des habitants de Landéhen très favorable

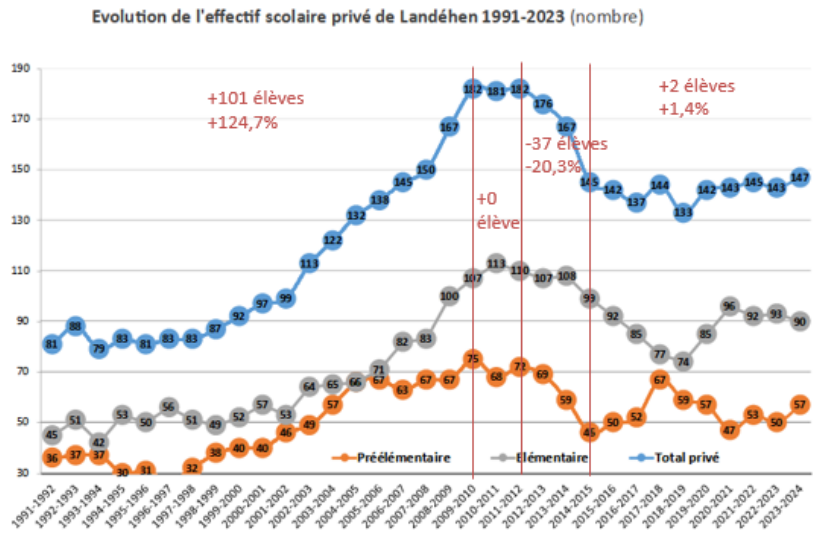
Malgré un ralentissement de la croissance démographique, l'analyse de la structure par âge des habitants de Landéhen s'avère très favorable comparée aux deux échelles de comparaison que sont LTM et les Côtes d'Armor.
En effet, la proportion d'habitants âgés de 0 à 14 ans, représentant donc les enfants est supérieure de 4,1 points à celle de l'intercommunalité et de 5,6 points à celle du département. De même pour la part de jeunes de 15 à 29 ans qui est très importante. La part de 30 à 44 ans dans la population, représentative des parents, est plus élevée qu'aux deux échelles de comparaison. La pyramide des âges illustre quant à elle, d'une part la faible proportion de personnes âgées, avec seulement 18,7% de personnes de 60 ans ou plus contre 31,6% pour LTM et 33,9% pour les Côtes d'Armor.

À noter cependant, un déficit important des tranches d'âges de 20-24 ans qui correspond pour une grande majorité à des personnes ayant achevé leurs études et, pour partie au moins, ayant quitté la commune pour entrer dans la vie active. Il s'agit d'une tendance observable dans la plupart des communes rurales.

Ce « creux » dans la pyramide des âges pourrait avoir des effets sur l'évolution à moyen et long termes de la population communale. Ces effets pourraient être partiellement voire totalement gommés par les évolutions sur la durée, mais difficilement prévisibles, des deux composantes de la démographie communale que sont les soldes naturel et migratoire.
Enfin, l'âge moyen à Landéhen n'est que de 37,4 ans, soit bien inférieur à LTM (43,9) et aux Côtes d'Armor (45,2). De même, l'indice de jeunesse de la population est de 1,54 (soit 1,54 habitant de moins de 20 ans pour 1 habitant de plus de 60 ans) contre 0,74 pour l'EPCI et 0,65 pour le département. Cet indice tend toutefois à diminuer notamment du faire d'une baisse marquée (-2,2 points) de la part de moins de 20 ans sur la commune.
Landéhen est ainsi la 2ème commune la plus jeune de l'intercommunalité, se plaçant en 5ème position où la part des moins de 20 ans est la plus élevée du


Indice de jeunesse de la population en 2021
Agée
Population
Jeune
< à 0,5
0,5 à 0,75
0,75 à 1,0
1,0 à 1,25
> à 1,25
ADAC 22
Evolution de l'indice de jeunesse de la population entre 2015 et 2021
Agée
Population
Jeune
>à -0,10 point
-0,02 à -0,09 point
Stabilité
> à +0,02 point
ADAC 22

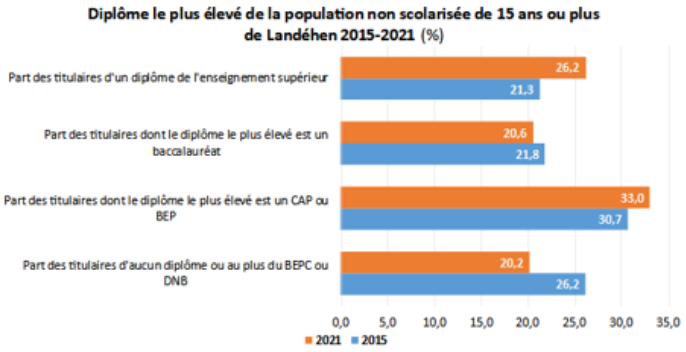

Indice de jeunesse de la population en 2021
Agée
Population
Jeune
< à 0,5
0,5 à 0,75
0,75 à 1,0
1,0 à 1,25
> à 1,25
ADAC 22
Evolution de l'indice de jeunesse de la population entre 2015 et 2021
Agée
Population
Jeune
>à -0,10 point
-0,02 à -0,09 point
Stabilité
> à +0,03 point
ADAC 22

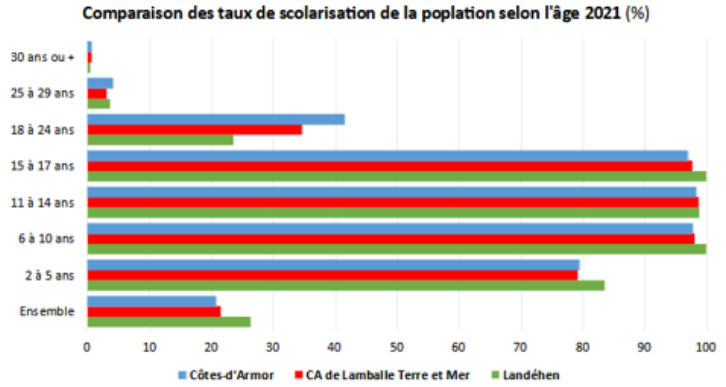


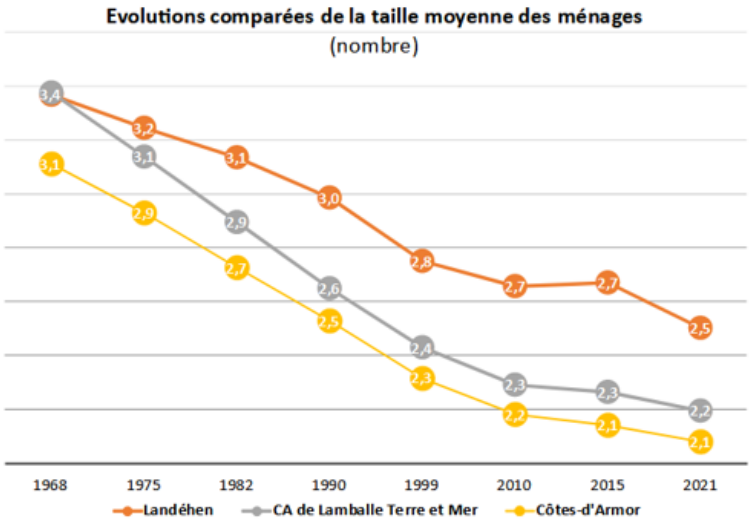
Des effectifs scolaires qui se stabilisent

Entre 1991 et 2009, l'effectif scolaire a augmenté continuellement. En 19 ans, les effectifs scolaires ont plus que doublé, entraînés par une large augmentation des effectifs préélémentaires. Ceci correspond à la période de croissance démographique de 1975 à 1999 (+31,47%) puis à la très forte augmentation de population de 1999 à 2010 (+36,51%), portée principalement par le solde migratoire. S'en est suivi une période de stabilisation des effectifs à un niveau haut entre 2009 et 2011, puis une période de diminution rapide de ces derniers entre 2011 et 2014. Cette baisse est représentative d'une croissance de population moins élevée que précédemment (+4,61% entre 2010 et 2015). Depuis 2014, les effectifs scolaires sont stables malgré un ralentissement de la croissance de population (+2,41%) portée toutefois par un excédent naturel qui vient aliment les classes préélémenetaires. Celles-ci sont donc très importantes à observer afin de prévoir les évolutions pour les prochaines rentrées.

À noter que dans l'ensemble de la population, le taux de scolarisation en 2021 est plus élevé à Landéhen (26,4%) qu'aux échelles de comparaison (LTM : 21,6% et Côtes d'Armor : 20,7%), avec cependant un taux moins élevé de jeunes adultes de 18 à 24 ans scolarisés. On observe également une évolution, à la fois vers des niveaux de diplômes plus élevés pour les personnes non scolarisées de 15 ans ou plus entre 2015 et 2021, particulièrement concernant la part de titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur, s'élevant en 2021 à 26,2% et à la fois vers un niveau de dipôme CAP ou BEP pour un tiers des personnes.





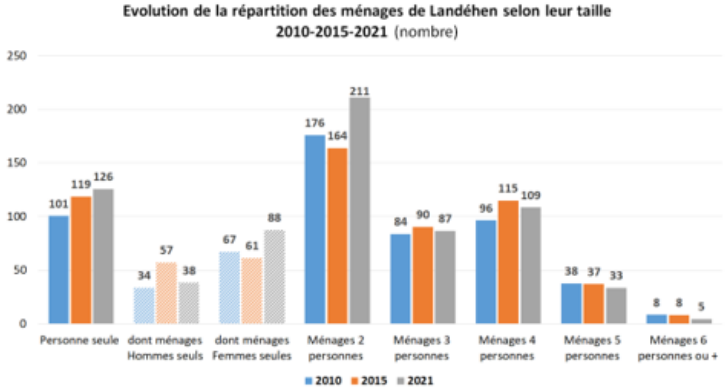


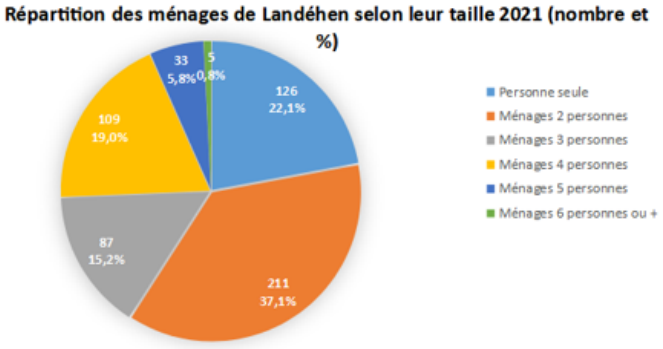
Des ménages de grande taille

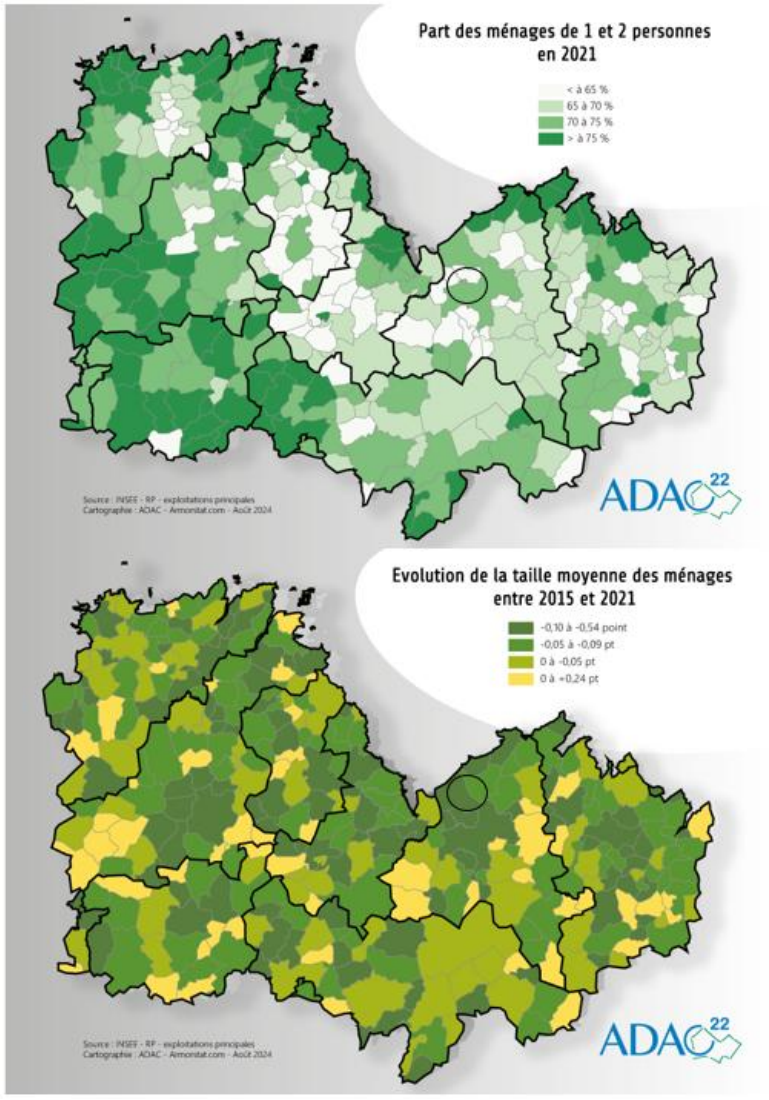
À ce stade du diagnostic, il est important de bien différencier les « ménages » des « familles » au sens de l'Insee et du recensement de population (cf. lexique). La réduction de la taille moyenne des ménages est une tendance nationale, relativement ancienne et constante à laquelle n'échappe pas Landéhen, ni même Lamballe Terre et Mer ou les Côtes d'Armor.

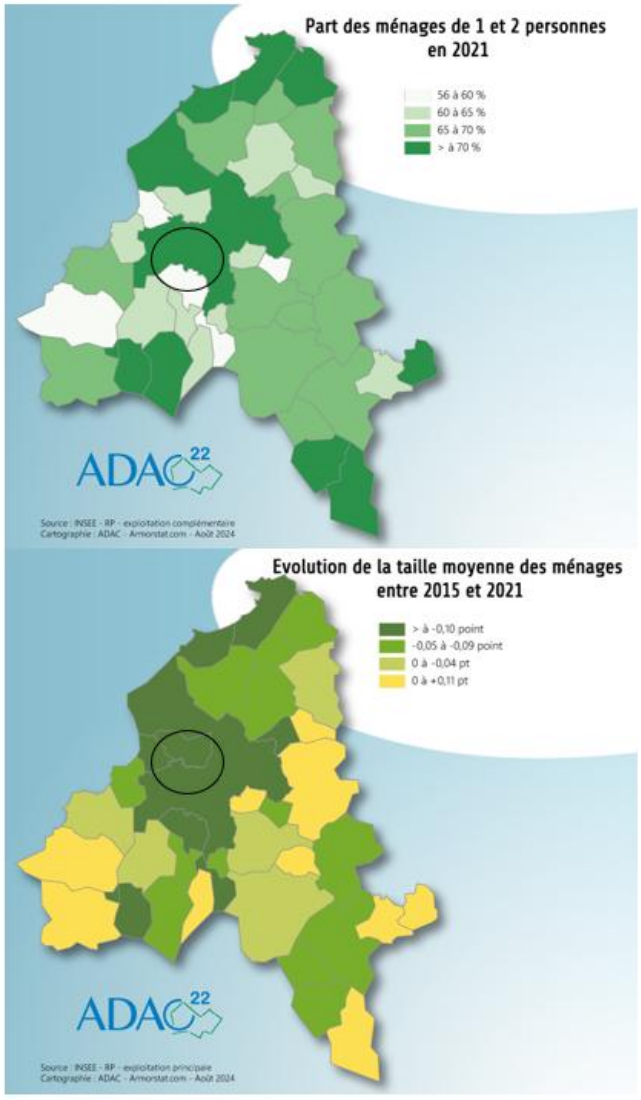
Ainsi les ménages qui étaient en moyenne composés de 3,4 personnes en 1968 sont passés à 2,5 personnes en 2021. La taille des ménages de Landéhen est cependant supérieure à celle des échelons de comparaison, ce qui confirme par ailleurs le dynamisme et la jeunesse de la population. La commune est ainsi la 4ème commune de LTM comportant les plus grands ménages.

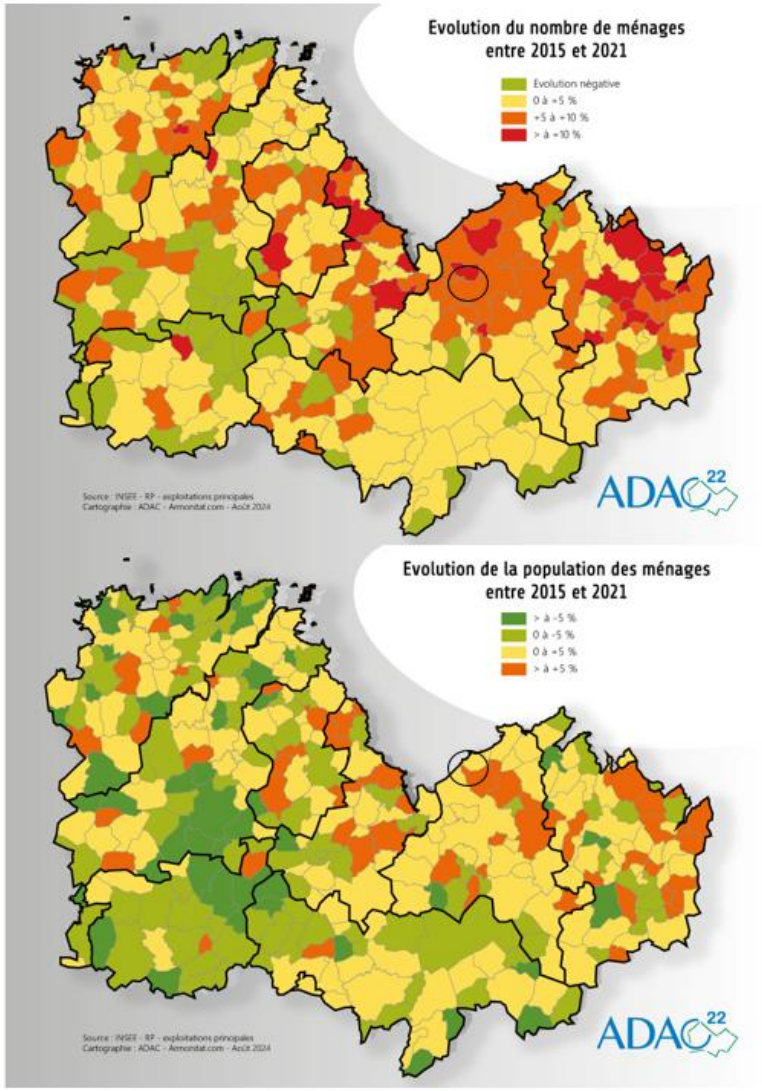
Les ménages les plus nombreux qui résident à Landéhen sont composés de 2 personnes (37,1%) ou d'une seule personne (22,1%) représentant ainsi plus de la moitié des ménages de la commune. Les ménages constitués d'une seule personne progressent régulièrement depuis 2010. Le nombre de ménages de 2 personnes a également augmenté, à l'inverse des autres ménages qui sont stables ou diminuent. A noter tout de même l'importance des ménages de 4 personnes sur la commune (19,0%) La période 2010-2015 constitue une période « creuse » pour les ménages de 2 et 5 personnes. Par la suite, entre 2015 et 2021, la diminution des grands ménages de 3 personnes et plus montre bien le fort ralentissement de la croissance démographique avec notamment moins de familles venant s'installer sur la commune.

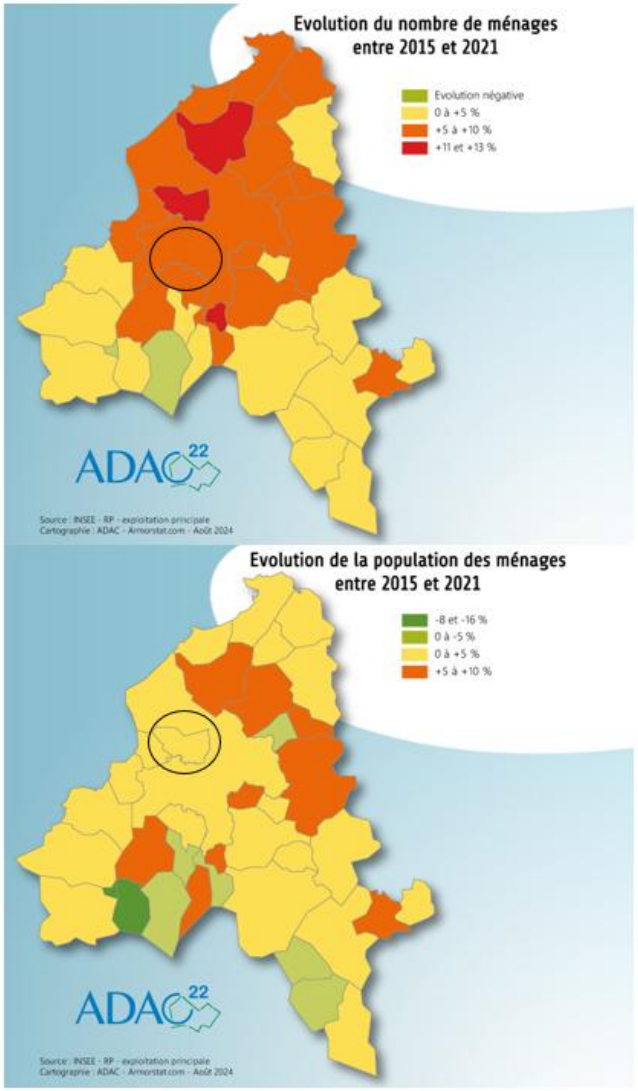


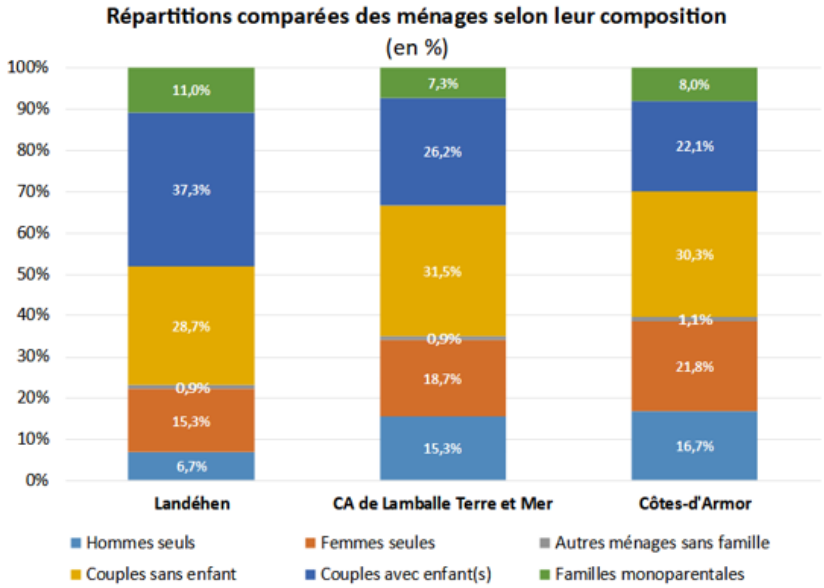



Part des ménages de 1 et 2 personnes en 2021
< à 65 %
65 à 70 %
70 à 75 %
> à 75 %
ADAC 22
Evolution de la taille moyenne des ménages entre 2015 et 2021
-0,10 à -0,54 point
-0,05 à -0,09 pt
0 à -0,05 pt
0 à +0,24 pt
ADAC 22


Part des ménages de 1 et 2 personnes en 2021
56 à 60 %
60 à 65 %
65 à 70 %
> à 70 %
ADAC 22
Evolution de la taille moyenne des ménages entre 2015 et 2021
> à -0,10 point
-0,05 à -0,09 point
0 à -0,04 pt
0 à +0,11 pt
ADAC 22


Evolution du nombre de ménages
entre 2015 et 2021
Evolution négative
0 à +5 %
+5 à +10 %
> à +10 %
ADAC 22
Evolution de la population des ménages
entre 2015 et 2021
> à -5 %
0 à -5 %
0 à +5 %
> à +5 %
ADAC 22

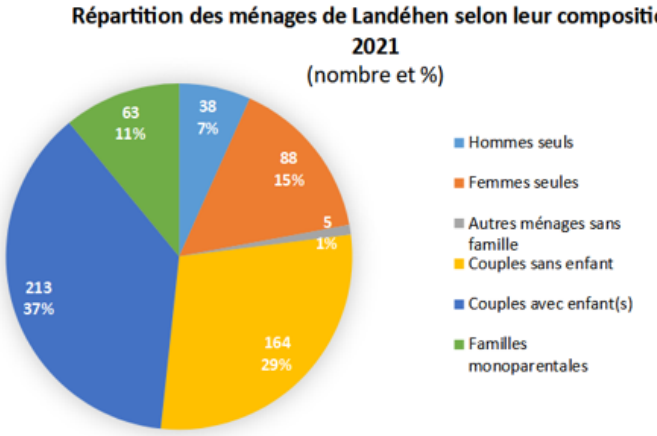

Evolution du nombre de ménages
entre 2015 et 2021
Evolution négative
0 à +5 %
+5 à +10 %
+11 et +13 %
ADAC 22
Evolution de la population des ménages
entre 2015 et 2021
-8 et -16 %
0 à -5 %
0 à +5 %
+5 à +10 %
ADAC 22

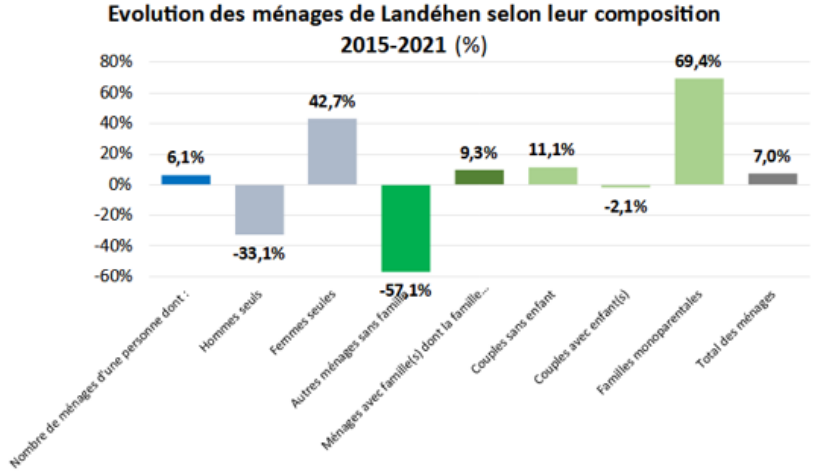


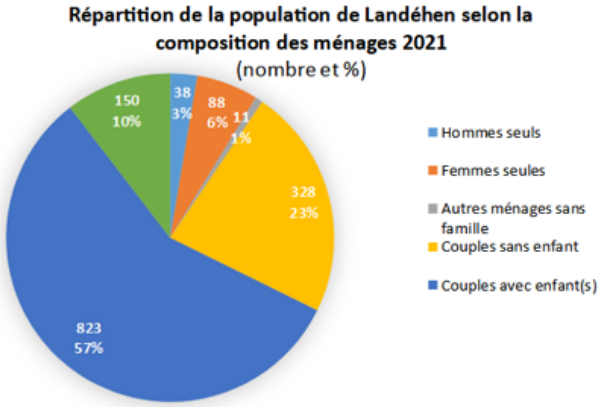
Une progression de ménages constitués de femmes seules et de familles monoparentales

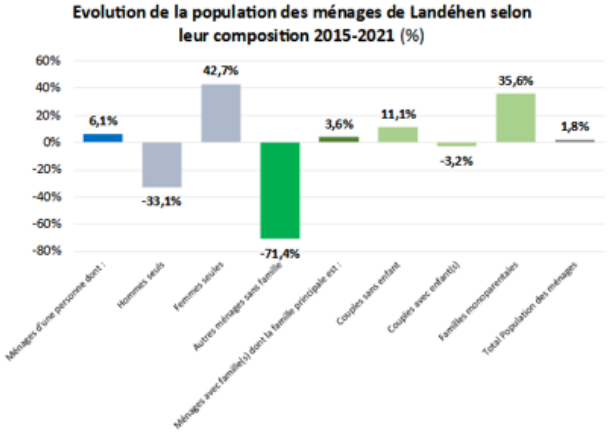
En comparaison avec LTM et les Côtes d'Armor, Landéhen comporte davantage de couples avec enfants. Ceci correspond à la forte présence de grands ménages sur la commune. La part des couples avec ou sans enfant sur la commune représente les 2/3 des ménages (66,0%) et 80,1% de la population.

Les évolutions les plus significatives sur la période 2015-2021 sont révélatrices des changements sociétaux actuels, concernant la progression des ménages constitués de femmes seules (+42,7%, soit +26 ménages) et de familles monoparentales (+69,4%, +26 ménages). Les ménages composés de couples sans enfant ont également progressé (+11,1%, +16 ménages). A l'inverse les ménages constitués d'hommes seuls ont beaucoup diminué (-33,1%, -19 ménages), de même que les couples avec enfant(s), dans une moindre mesure (-2,1%, -5 ménages).

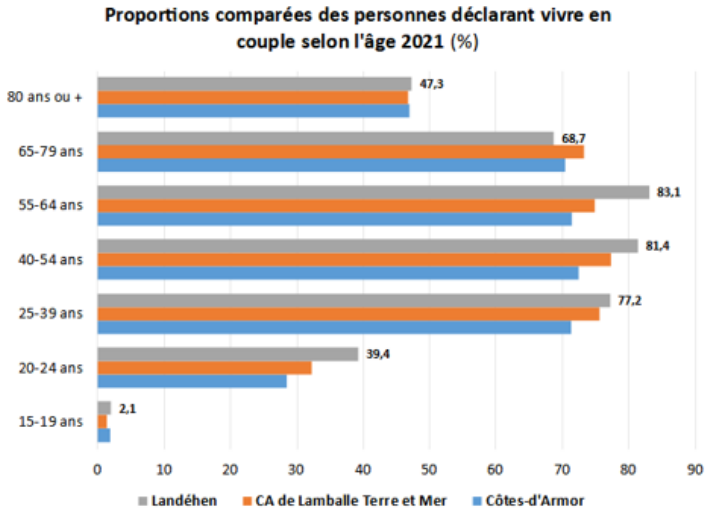


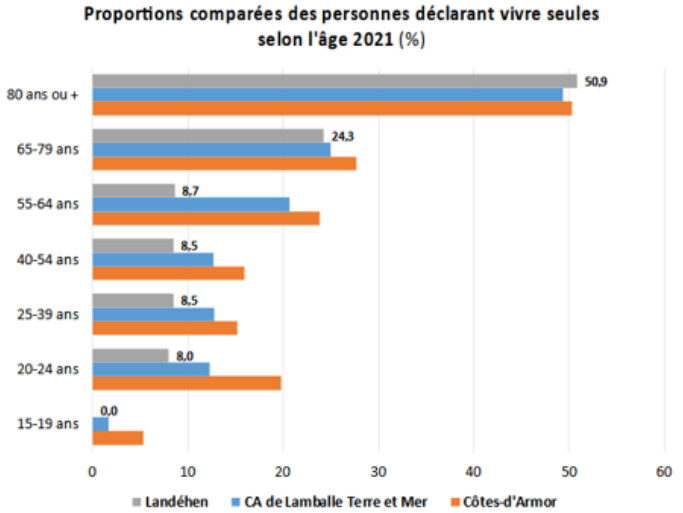


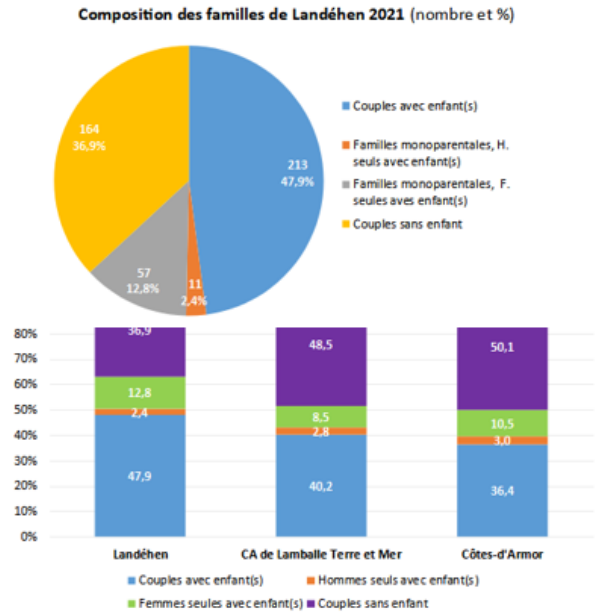




Si l'on se réfère à l'âge des personnes déclarant vivre en couple à Landéhen, leur proportion est supérieure à Lamballe Terre et Mer et aux Côtes d'Armor pour toutes les tranches d'âge, excepté les 65 à 79 ans. À l'inverse, les proportions de personnes déclarant vivre seules sont inférieures aux échelles intercommunales et départementales, excepté pour les personnes de 80 ans ou plus.





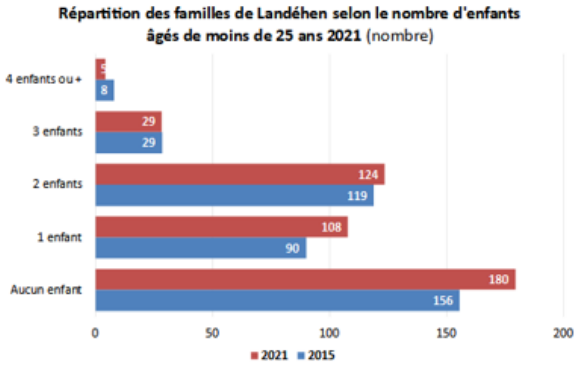


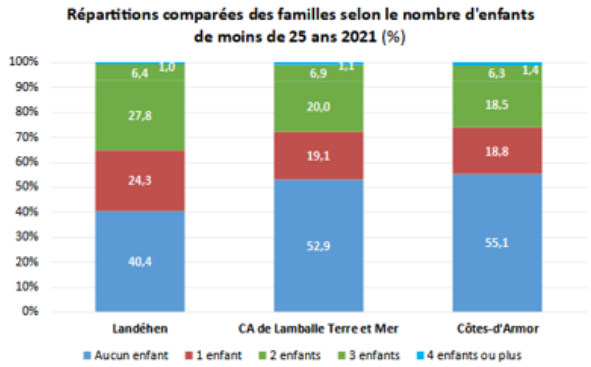
Une progression des familles avec 1 et 2 enfants et sans enfant

Landéhen se distingue par la forte proportion de couples avec enfants (47,9%) comparativement à Lamballe Terre et Mer (40,2%) ou au Côtes d'Armor (36,4%) ainsi que par la part élevée de familles monoparentales et notamment de femmes seules avec enfant(s) (12,8% contre 8,5% pour LTM et 10,5% pour le département).

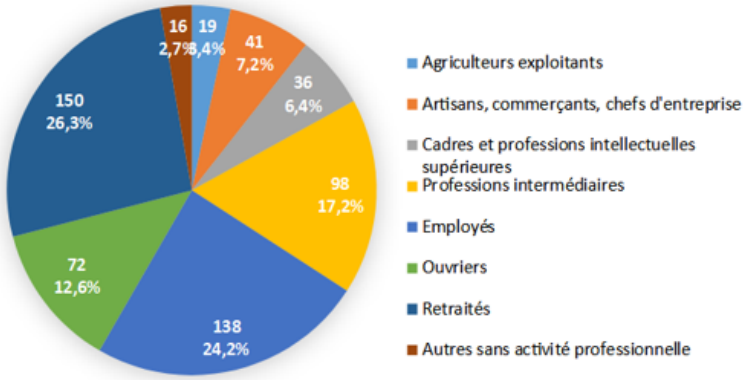
Au cours de la période 2015-2021, ce sont les familles de 1 enfant qui ont le plus progressé (+19,6%, +18 familles), suivi des familles sans enfant (+15,3%, +24 familles) et avec 2 enfants (+3,8%, +5 familles). Les autres familles ont diminué, notamment celles de 4 enfants ou plus (-44,1%, -4 familles.Les familles avec 3 enfants sont restées stables. En comparaison avec Lamballe Terre et Mer et les Côtes d'Armor, Landéhen se distingue par une moindre proportion de familles sans enfant et une part beaucoup plus importante de familles de 2 enfants ou plus.

L'évolution des familles avec enfant(s) détermine en partie la nature et l'importance des équipements et moyens que la commune doit déployer auprès des habitants, notamment les besoins de la population sur le plan scolaire et périscolaire. Cette évolution est très révélatrice des cycles qui animent la démographie communale, au-delà des seuls et simples critères de hausse ou de baisse de population.

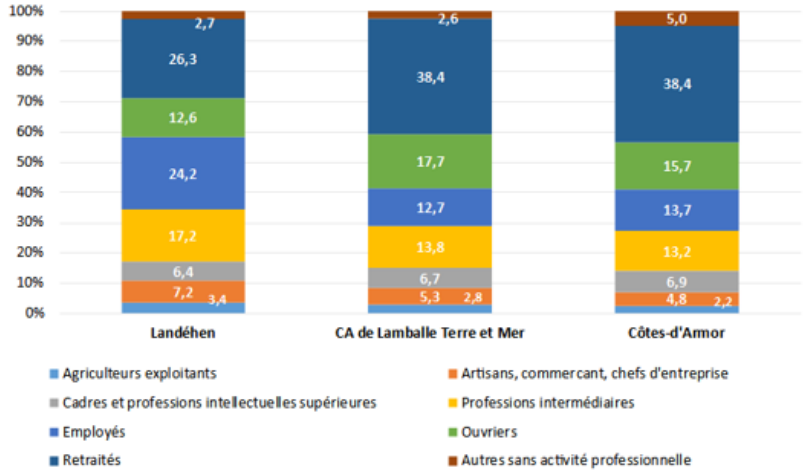




Répartition des ménages de Landéhen selon la PCS de la personne de référence 2021 (nombre et %)



Répartitions comparées des ménages selon la PCS de la personne de référence 2021 (en %)



Une proportion de ménages actifs qui diffère de l'EPCI et du département

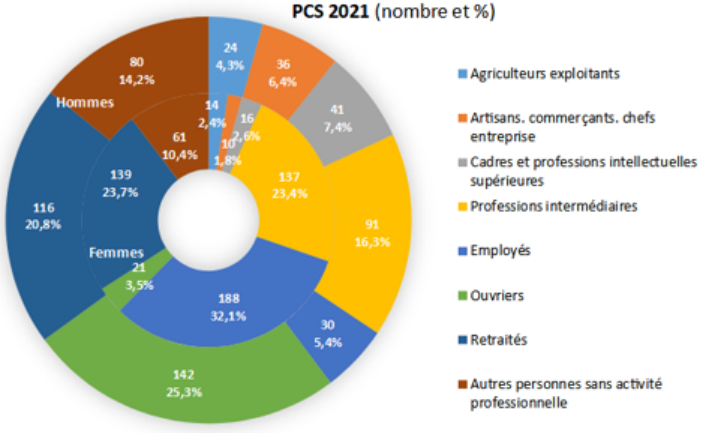
La répartition de ménages de Landéhen en fonction de la PCS de la personne dite de référence diffère sensiblement de celle de LTM et des Côtes d'Armor. Ainsi la proportion de ménages retraités (26,3%) y est bien inférieure (38,4 pour les deux autres territoires). L'importance de ménages actifs est à relier notamment avec l'indice de jeunesse de 1,54.

L'attrait résidentiel de Landéhen, notamment auprès des ménages actifs, et au regard de ce que sont les caractéristiques des emplois dans la commune (cf. partie sur ce sujet), trouve également sa traduction dans les proportions plus importantes de ménages selon la PCS de la personne de référence, par rapport à LTM et au département, dans les deux PCS suivantes : Employés et Professions intermédiaires. La commune compte également une plus forte proportion d'Artisans, commerçants, chefs d'entreprise.

Est à noter également la faible part de ménages dont la personne de référence fait partie des Ouvriers.

Ces proportions sont à relier, entre autres, à l'indicateur de concentration d'emploi s'élevant à 20,2%.

Répartition de la population de 15 ans ou plus de Landéhen par sexe et PCS 2021 (nombre et %)



Une répartition de la population masculine et féminine entre PCS qui diffère fortement

La caractérisation de la population de Landéhen à travers l'analyse des ménages qui la composent venant d'être effectuée, qu'en est-il d'un examen plus global par le prisme des Professions et catégories socio-professionnelles (PCS) des habitants de 15 ans ou plus de la commune ?

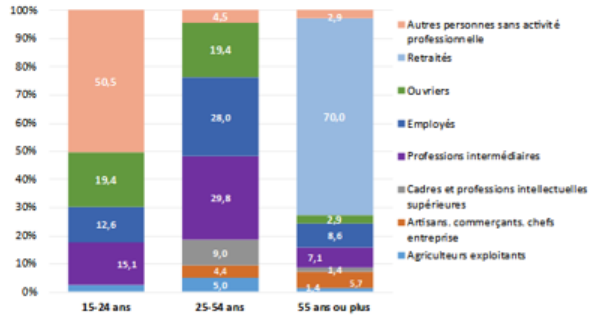
Les résultats obtenus diffèrent de l'analyse précédente, dans la mesure où ils résultent de l'examen de la situation de chaque individu et non pas seulement de la personne de référence du ménage. L'analyse diffère également de l'analysée réalisée plus loin et qui concerne la seule population active résidante de 15 à 64 ans (population réputée active selon l'Insee).

De fortes différences apparaissent entre les hommes et les femmes de 15 ans ou plus dans leur répartition entre PCS :

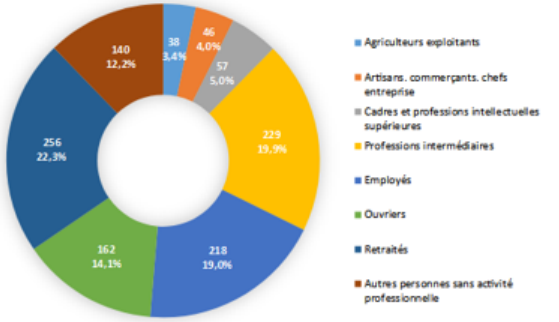
- Près de 7 fois plus d'hommes ouvriers (142 hommes de 15 ans ou + contre 21 femmes)
- Près de 4 fois plus d'hommes Artisans, commerçants, chefs d'entreprise (36 contre 10)
- 2,6 fois plus d'hommes CPIS (41 contre 16)
- Plus de 6 fois plus de femmes Employées (188 femmes de 15 ans ou + contre 30 hommes)
- 1,5 fois plus de femmes dans les Professions intermédiaires (137 contre 91).

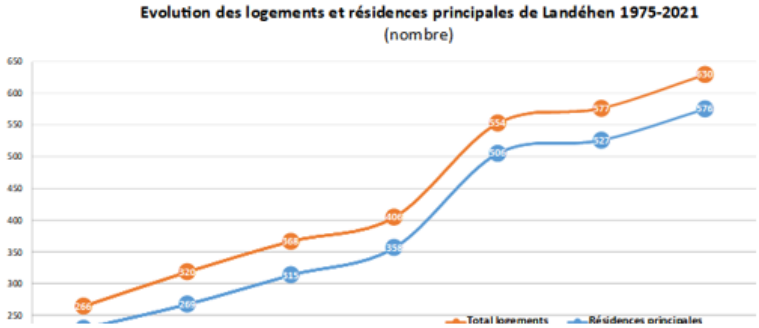
À noter également une proportion d'Agriculteurs exploitants plus importante chez les hommes.

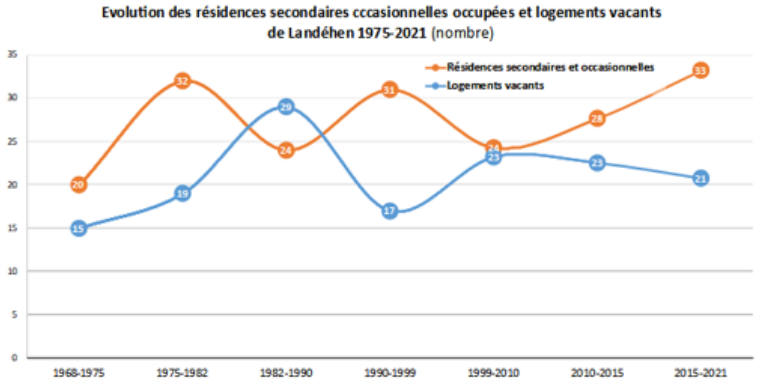
Répartition de la population de 15 ans et plus de Landéhen par CSP selon les grandes tranches d'âges 2021 (%)



Répartition de la population de 15 ans ou plus de Landéhen par PCS 2021 (nombre et %)







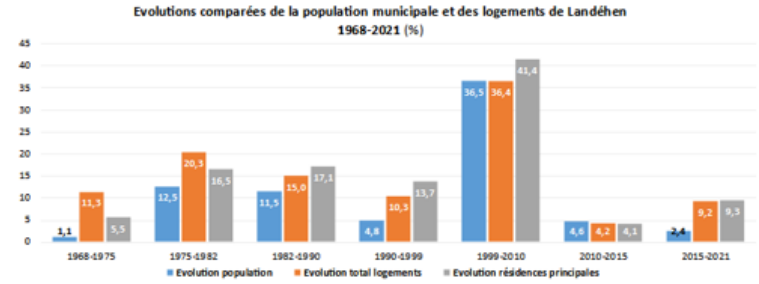
Un écart entre croissance de population et de logements qui se creuse

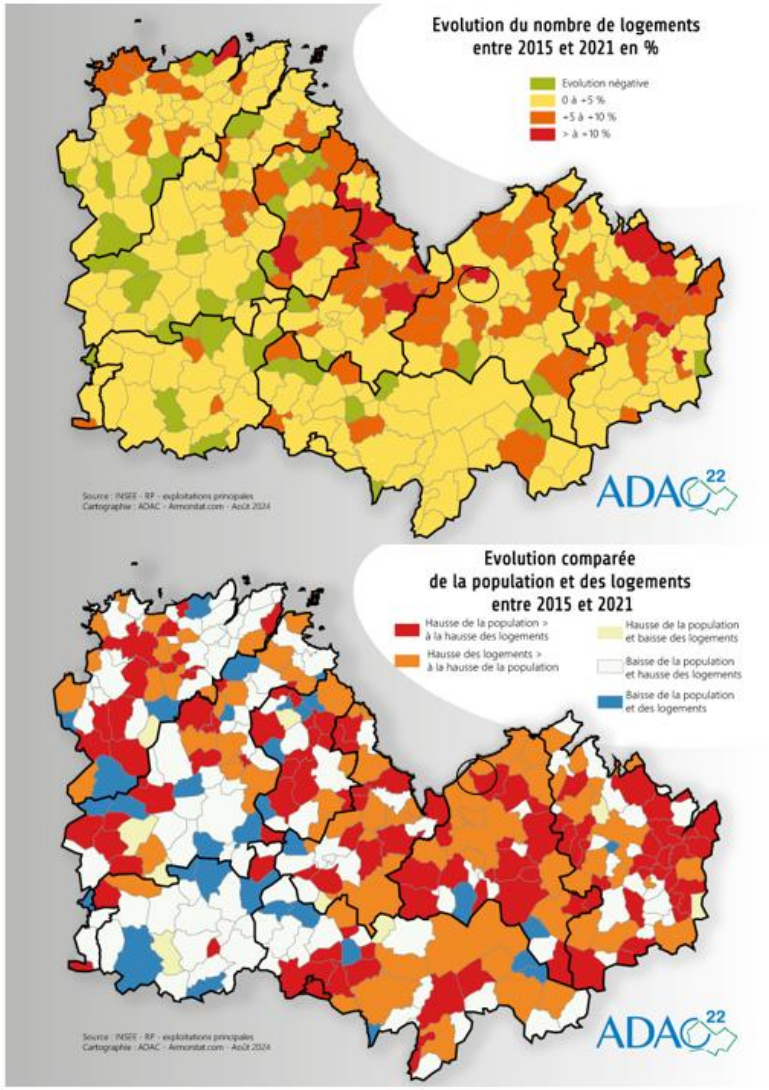
Au recensement de 2021, 90,4% (1282/1419) des habitants de Landéhen âgés d'un an ou plus, ont déclaré occuper le même logement qu'un an auparavant, seulement 2,0% (28) dans un autre logement de la même commune et 7,7% (109) dans une autre commune.

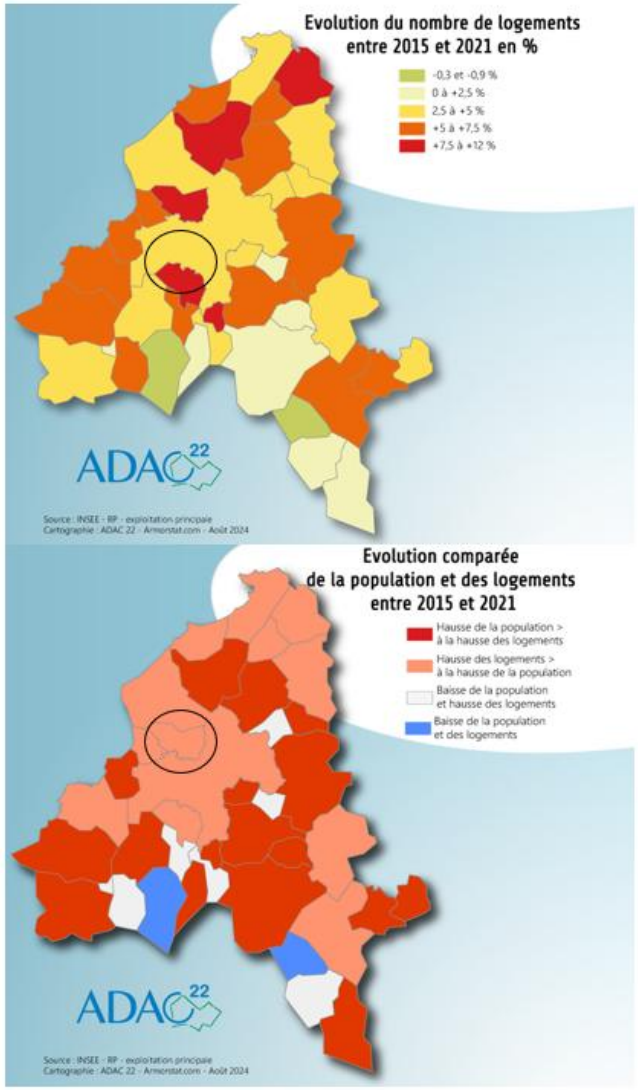
630 logements ont été recensés à Landéhen en 2021. Par rapport à 1975 (266 logements), cela correspond à une augmentation de 136,9%. Dans le même temps, la population de Landéhen n'a progressé que de 92,3%. L'écart est par ailleurs plus important si l'on ne prend en compte que les résidences principales(RP) (+149,4% par rapport à 1975). Une des raisons est à chercher dans le nombre de personne par RP qui a fortement diminué : 3,4 personnes en 1975 contre 2,5 en 2021.

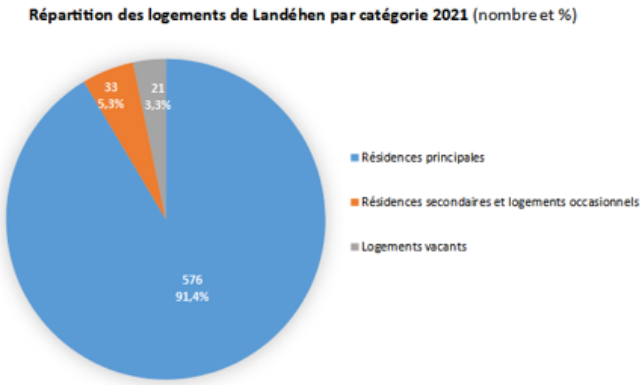
Pour autant, ce décrochage entre croissance démographique et croissance du parc de logements, significatif sur la période 1968-1999, s'est progressivement atténué au cours des dernières périodes intercensitaires, notamment entre 1999-2010 et 2010-2015, phases durant lesquelles les évolutions sont presque à l'équilibre. La dernière période montre cependant un écart très important, avec une croissance des logements près de 4 fois supérieure à la croissance de la population. On observe également une augmentation du nombre de résidences secondaires et une diminution des logements vacants sur la commune (selon l'Insee, 21 logements vacants sont répertoriés en 2021 représentant 3,3% du parc de logements).

Il faut peut-être voir, dans la réduction de l'écart entre croissance de la population et croissance des logements, les premiers effets des efforts produits ces dernières années par les collectivités territoriales en matière de réduction de la consommation foncière qui les amènent, ainsi que leurs habitants, à des pratiques plus vertueuses et davantage axées sur le renouvellement urbain ou de nouveaux modèles d'aménagement. Toutefois, la dernière période montre un écart qui se creuse. Cela peut être en partie dû à l'augmentation significative des familles monoparentales sur la commune entre 2015 et 2021.




Evolution du nombre de logements
entre 2015 et 2021 en %
Evolution négative
0 à +5 %
+5 à +10 %
> à +10 %
ADAC 22
Evolution comparée
de la population et des logements
entre 2015 et 2021
Hausse de la population >
à la hausse des logements
Hausse des logements >
à la hausse de la population
Hausse de la population
et baisse des logements
Baisse de la population
et hausse des logements
Baisse de la population
et des logements
ADAC 22


Evolution du nombre de logements
entre 2015 et 2021 en %
-0,3 et -0,9 %
0 à +2,5 %
2,5 à +5 %
+5 à +7,5 %
+7,5 à +12 %
ADAC 22
Evolution comparée
de la population et des logements
entre 2015 et 2021
Hausse de la population >
à la hausse des logements
Hausse des logements >
à la hausse de la population
Baisse de la population
et hausse des logements
Baisse de la population
et des logements
ADAC 22



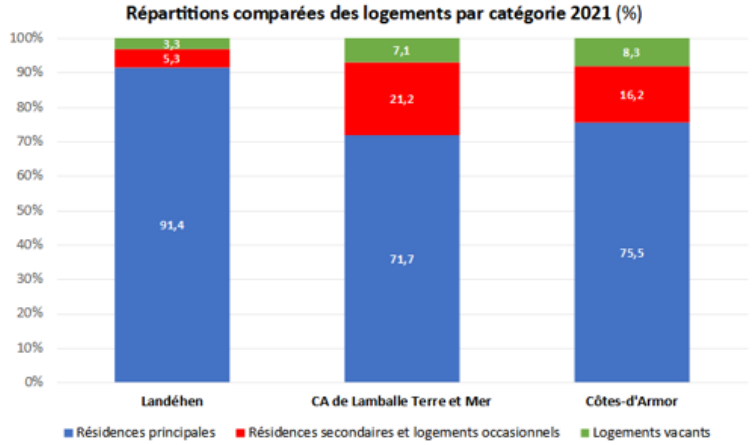
Un parc de logements constitué à 91,4% de résidences principales

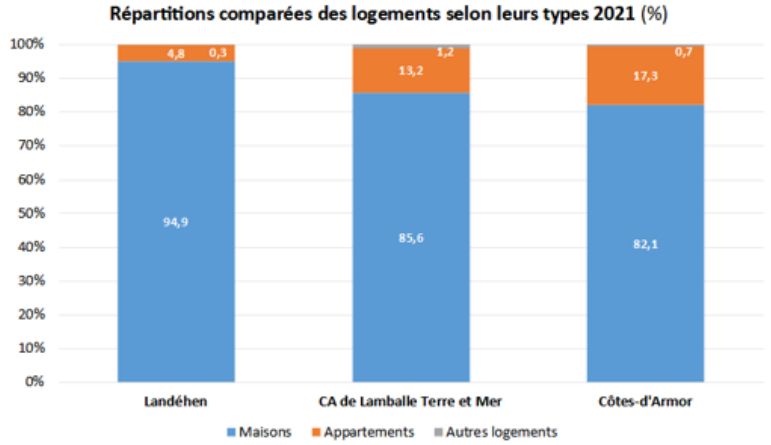
La part de résidences principales dans le total des logements de Landéhen est supérieure à celle constatée à l'échelle de LTM (71,7%) et des Côtes d'Armor (75,5%)

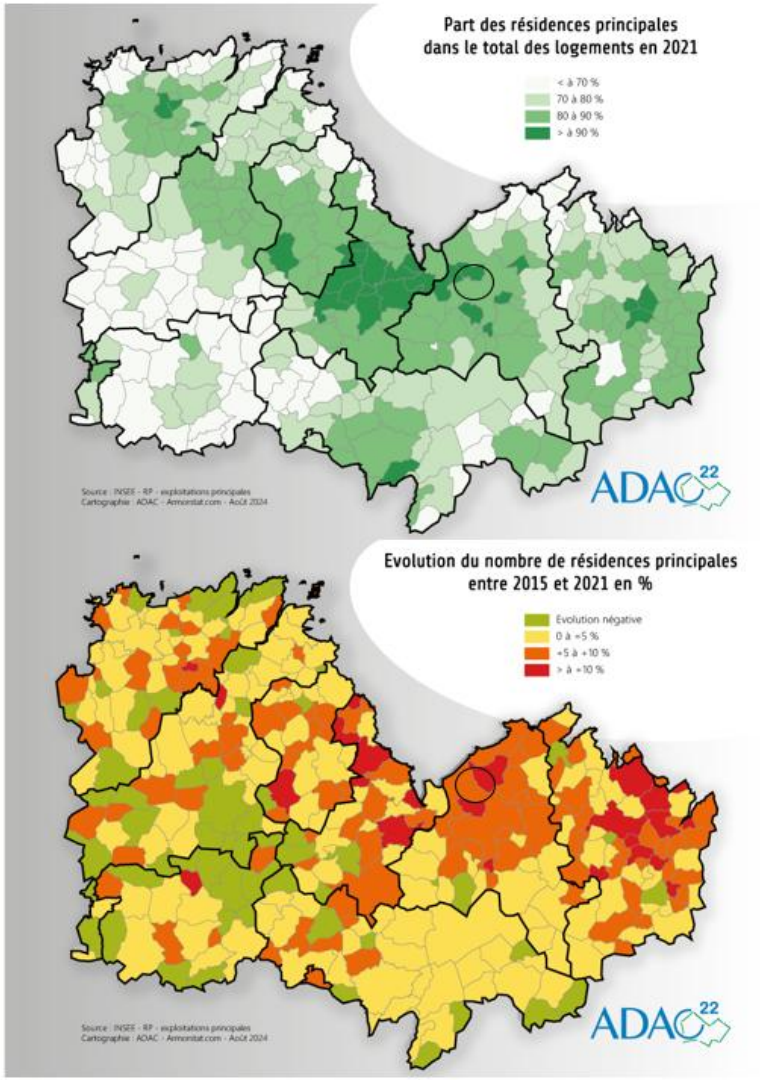
En conséquence, la part des résidences secondaires y est faible (5,3%). De même, la proportion de logements vacants (3,3%) est bien plus basse qu'aux échelles intercommunales et départementales, respectivement 7,1% et 8,3%. Il s'agit d'un taux inférieur au taux dit normal, se situant autour de 6% et permettant d'assurer une rotation du parc.

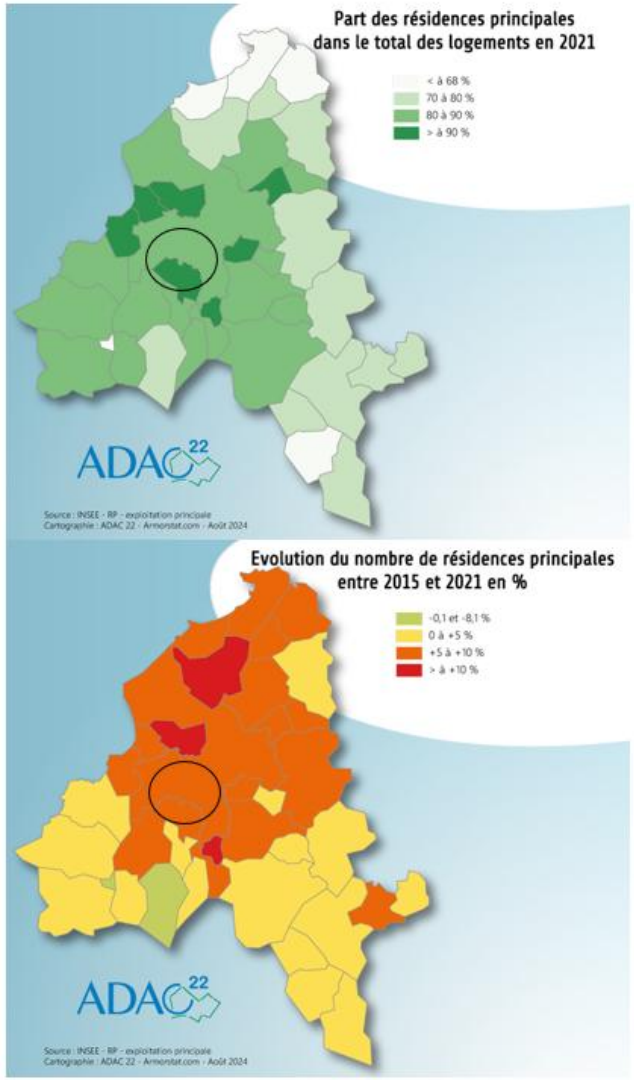
Le nombre de logements vacants diminue est relativement stable depuis 2010, alors même que les résidences secondaires augmentent. Dans le même temps, la population a connu une forte croissance. Ceci peut traduire la transformation de logements vacants en résidences secondaires, sachant que les résidences principales ont également fortement augmenté.

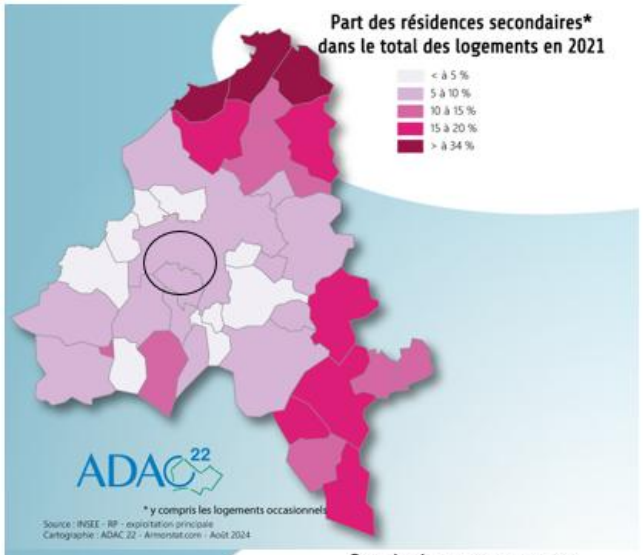
À noter également que 94,9% du parc de logements est constitué de maisons, proportion supérieure à celle de LTM (85,6%) et du département (82,1%). La commune ne compte ainsi, en 2021, que 30 logements de type appartement, ne représentant que 4,8% du parc global (LTM :13,2% et Côtes d'Armor : 17,3%). Ceci est à relier avec l'évolution de la typologie des ménages (personnes seules et familles monoparentales, notamment) et leur besoin en petits logements.

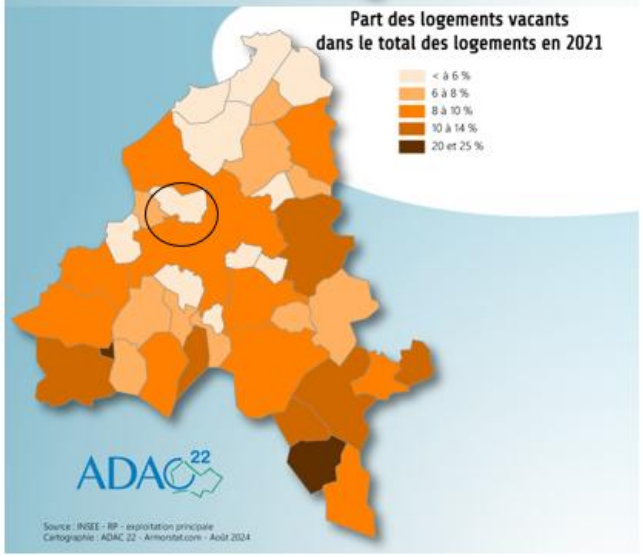


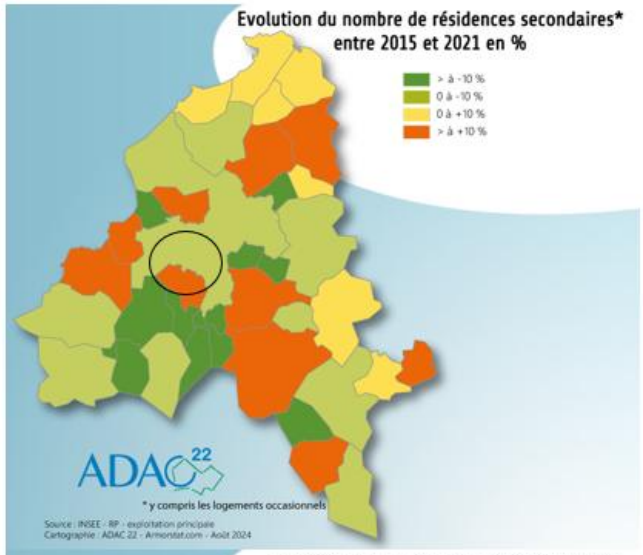


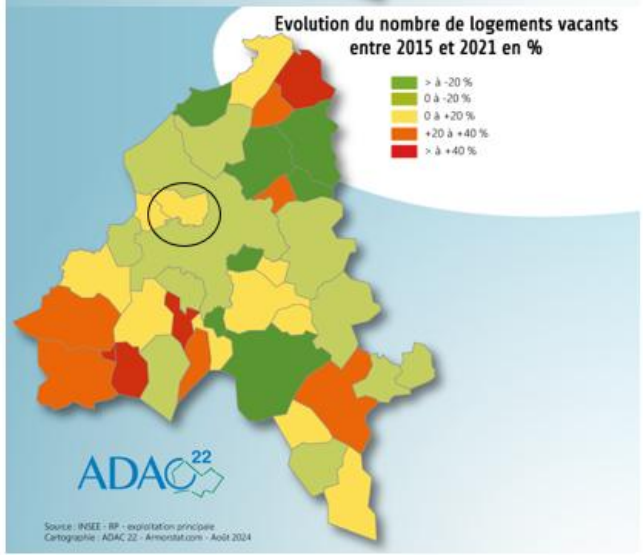

Part des résidences principales
dans le total des logements en 2021
< à 70 %
70 à 80 %
80 à 90 %
> à 90 %
ADAC 22
Evolution du nombre de résidences principales
entre 2015 et 2021 en %
Évolution négative
0 à +5 %
+5 à +10 %
> à +10 %
ADAC 22


Part des résidences principales
dans le total des logements en 2021
< à 68 %
70 à 80 %
80 à 90 %
> à 90 %
ADAC 22
Evolution du nombre de résidences principales
entre 2015 et 2021 en %
-0,1 et -8,1 %
0 à +5 %
+5 à +10 %
> à +10 %
ADAC 22

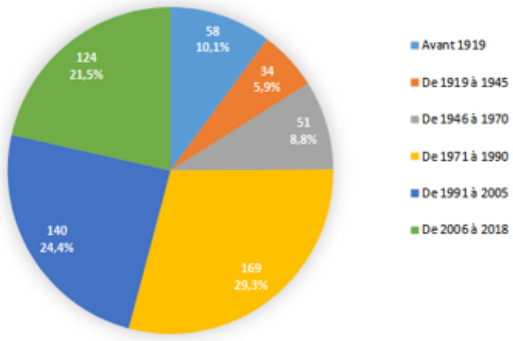

Part des résidences secondaires*
dans le total des logements en 2021
< à 5 %
5 à 10 %
10 à 15 %
15 à 20 %
> à 34 %
ADAC 22
* y compris les logements occasionnels
Source : INSEE - RP - exploitation principale
Cartographie : ADAC 22 - Armonstat.com - Août 2024


Part des logements vacants
dans le total des logements en 2021
< à 6 %
6 à 8 %
8 à 10 %
10 à 14 %
20 et 25 %
ADAC 22
Source : INSEE - RP - exploitation principale
Cartographie : ADAC 22 - Armonstat.com - Août 2024


Evolution du nombre de résidences secondaires*
entre 2015 et 2021 en %
> à -10 %
0 à -10 %
0 à +10 %
> à +10 %
ADAC 22
* y compris les logements occasionnels
Source : INSEE - RP - exploitation principale
Cartographie : ADAC 22 - Armonstat.com - Août 2024


Evolution du nombre de logements vacants
entre 2015 et 2021 en %
> à -20 %
0 à -20 %
0 à +20 %
+20 à +40 %
> à +40 %
ADAC 22
Source : INSEE - RP - exploitation principale
Cartographie : ADAC 22 - Armonstat.com - Août 2024

Résidences principales de Landéhen construites avant 2019 selon la période d'achèvement 2021 (nombre et %)



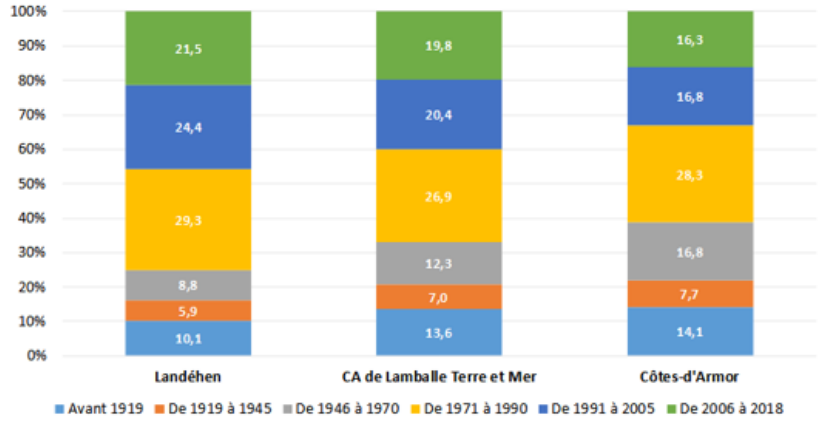
Un parc de résidences principales relativement récent

Près de la moitié des résidences principales de Landéhen a été construite après 1991 (45,9%), proportion supérieure aux échelles intercommunale (40,2%) et départementale (33,1%). Cette augmentation des logements est à mettre en corrélation avec la très forte croissance qu'à connu la commune sur cette période et notamment entre 1999 et 2010. Une proportion très importante de logements a également été construite entre 1971 et 1990, correspondant à une croissance régulière de la population.

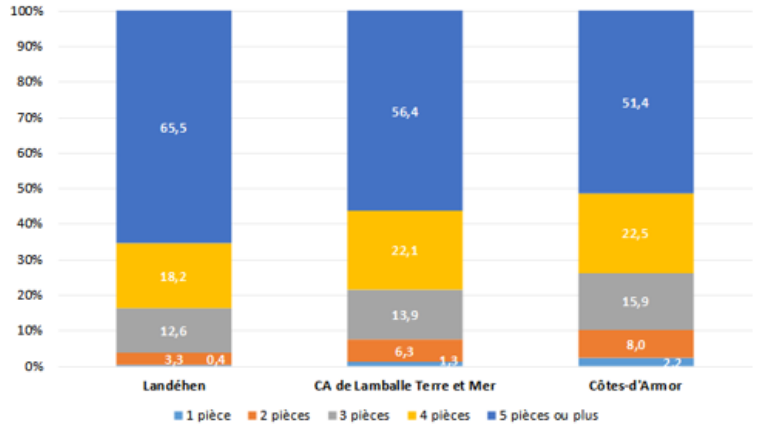
Les constructions datant d'avant 1945 sont de fait moins importantes, représentant seulement 16,1% du parc, part plus faible que LTM (20,6%) et les Côtes d'Armor (21,8%).

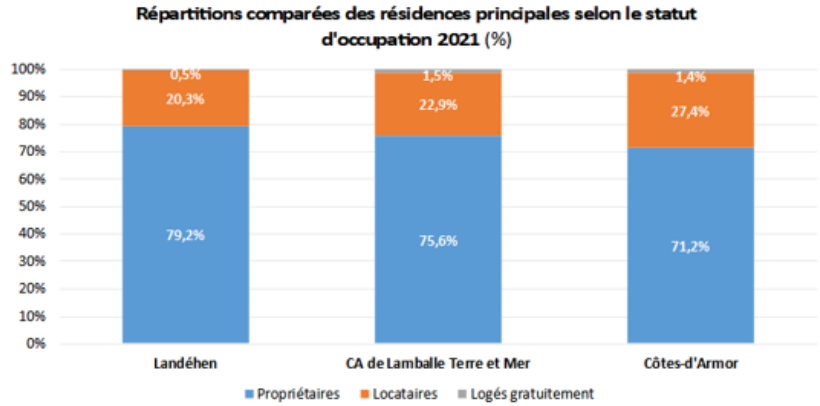
Par ailleurs, la taille des résidences principales de Landéhen diffère sensiblement de celle des territoires de comparaison. La commune compte en effet moins d'un cinquième de petits logements (1 à 3 pièces) : 16,3% contre 21,5% pour LTM et 26,1% pour le département. Ce sont notamment les logements de 1 à 2 pièces qui sont peu représentés (3,7%, soit 21 logements). A contrario, les très grands logements de plus de 5 pièces représentent les deux tiers des résidences principales (65,5%) alors qu'ils ne décrivent qu'un peu plus de la moitié des logements pour l'intercommunalité (56,4%) et le département (51,4%).

Répartitions comparées des résidences principales construites avant 2019 selon la période d'achèvement 2021 (%)



Répartitions comparées des résidences principales selon le nombre de pièces 2021 (%)





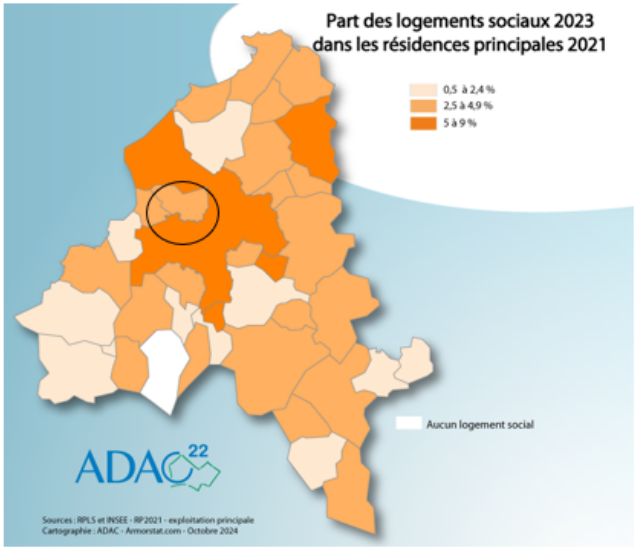
Une proportion importante de propriétaires de leur résidence principale

La commune de Landéhen présente une part de propriétaires de leur résidence principale (79,2%) supérieure à la moyenne, qu'elle soit intercommunale (75,6%) ou départementale (71,2%).

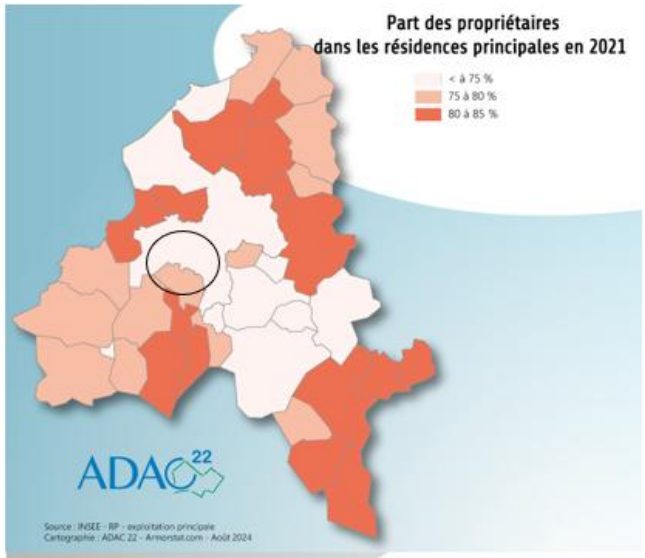
D'un point de vue qualitatif, Landéhen diffère un peu des territoires de comparaison, concernant le niveau de confort :

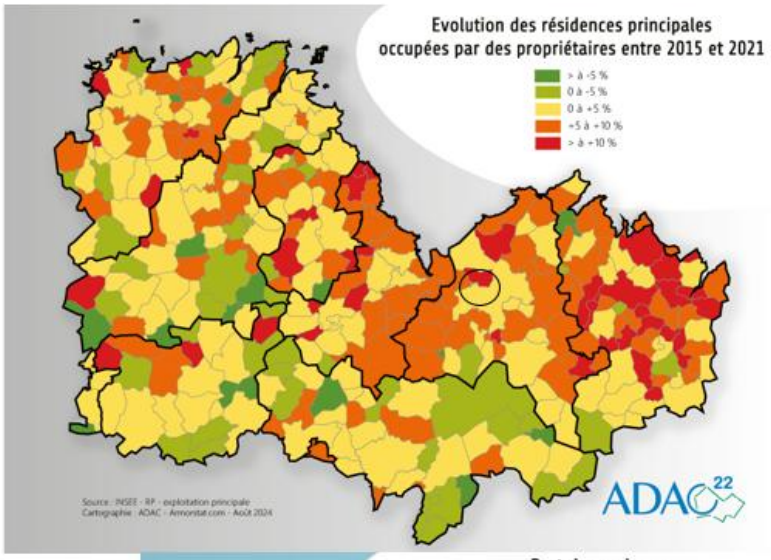
- 42,4% des RP sont équipées d'un chauffage individuel électrique (LTM : 37,6% et Côtes d'Armor :33,8%)
- 34,3% d'un chauffage central individuel (contre 37,3% et 42,3%)
- 0,2% d'un chauffage central collectif (contre 2,0% et 3,9%)
- 97,4% d'une salle de bain avec baignoire ou douche (contre 97,0% et 97,4%).

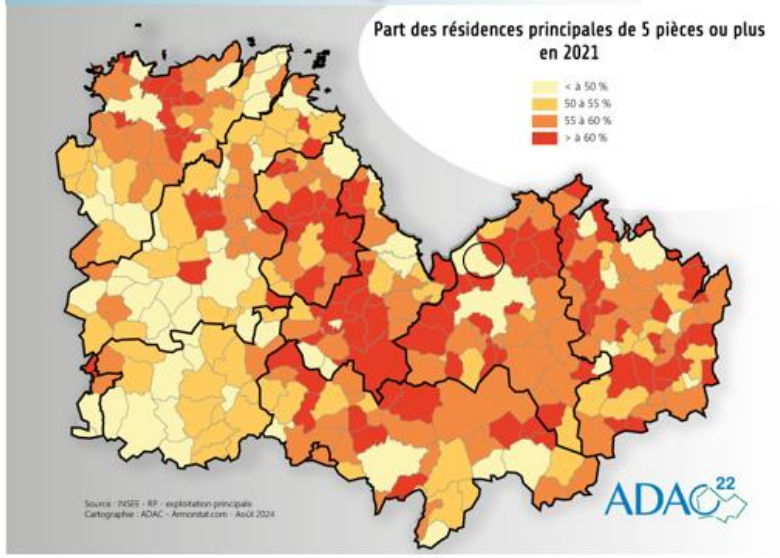
Composition du parc de logements sociaux

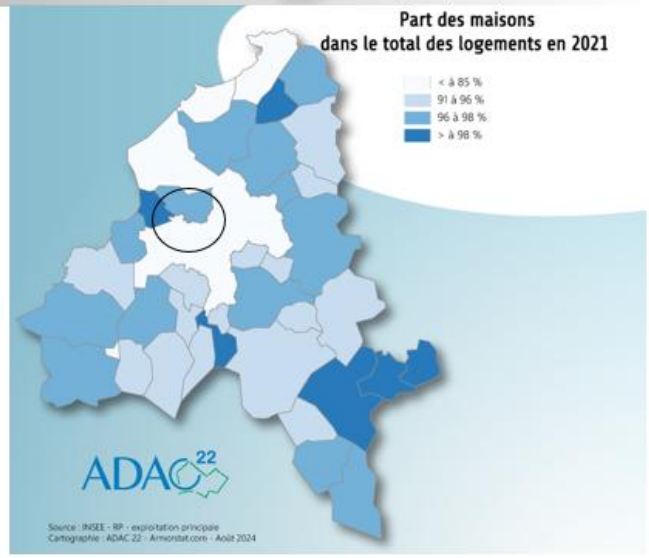


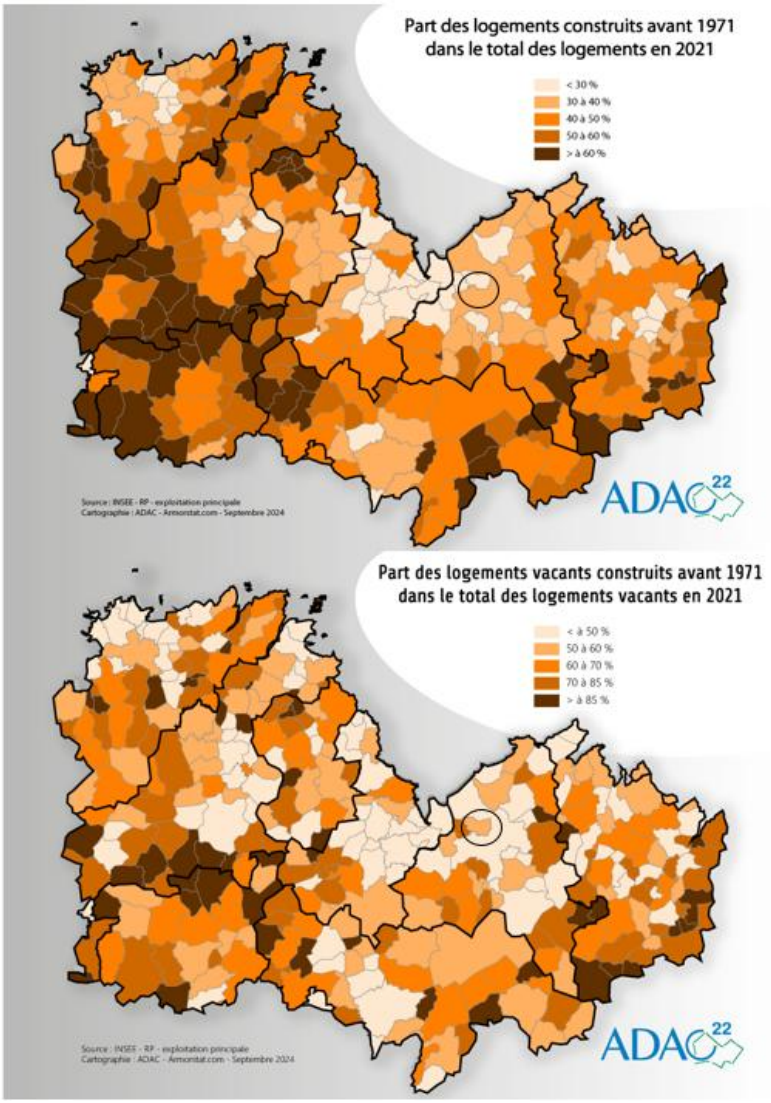
Le parc d'habitat social est constitué de 24 logements locatifs individuels et de 3 logements locatifs collectifs, soit 4,7% du parc de RP en 2021.

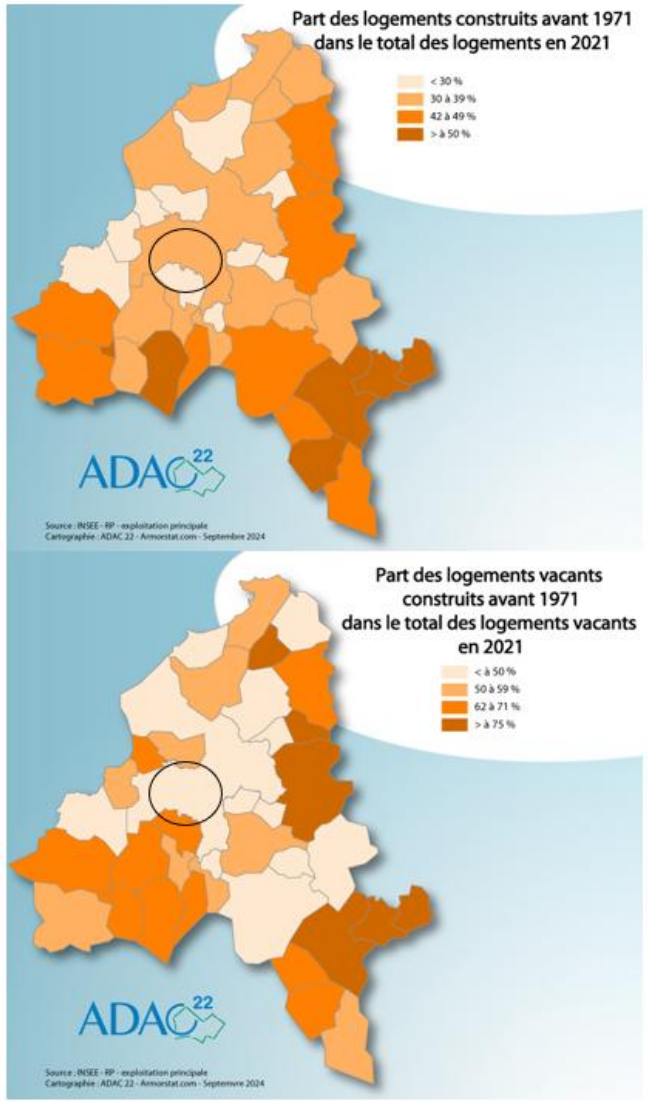

Part des propriétaires
dans les résidences principales en 2021
< à 75 %
75 à 80 %
80 à 85 %
ADAC 22

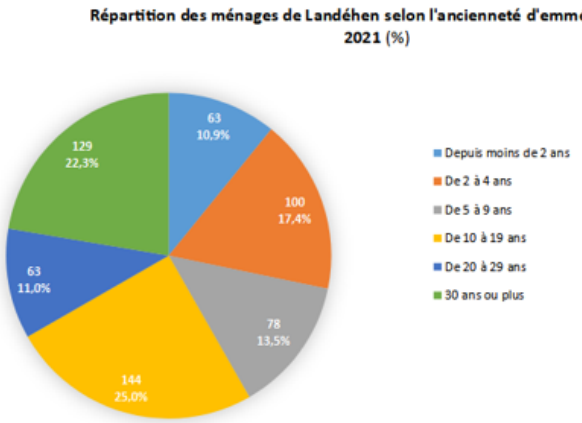

Evolution des résidences principales
occupées par des propriétaires entre 2015 et 2021
> à -5 %
0 à -5 %
0 à +5 %
+5 à +10 %
> à +10 %
ADAC 22


Part des résidences principales de 5 pièces ou plus
en 2021
< à 50 %
50 à 55 %
55 à 60 %
> à 60 %
ADAC 22


Part des maisons
dans le total des logements en 2021
< à 85 %
91 à 96 %
96 à 98 %
> à 98 %
ADAC 22


Part des logements construits avant 1971
dans le total des logements en 2021
< 30 %
30 à 40 %
40 à 50 %
50 à 60 %
> à 60 %
ADAC 22
Part des logements vacants construits avant 1971
dans le total des logements vacants en 2021
< à 50 %
50 à 60 %
60 à 70 %
70 à 85 %
> à 85 %
ADAC 22


Part des logements construits avant 1971
dans le total des logements en 2021
< 30 %
30 à 39 %
42 à 49 %
> à 50 %
ADAC 22
Part des logements vacants
construits avant 1971
dans le total des logements vacants
en 2021
< à 50 %
50 à 59 %
62 à 71 %
> à 75 %
ADAC 22



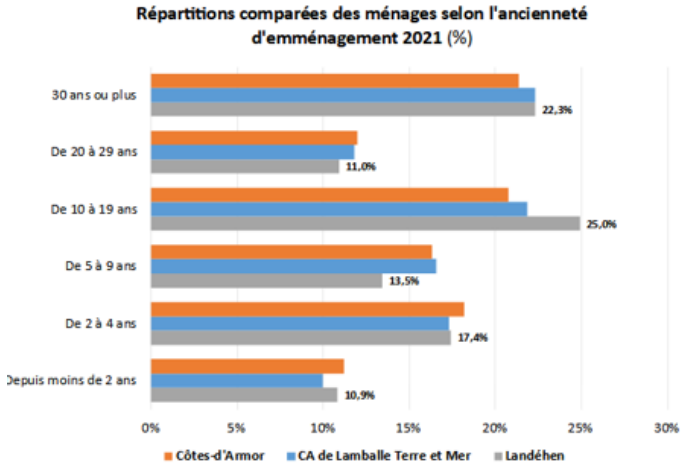
Une population stable qui déménage peu

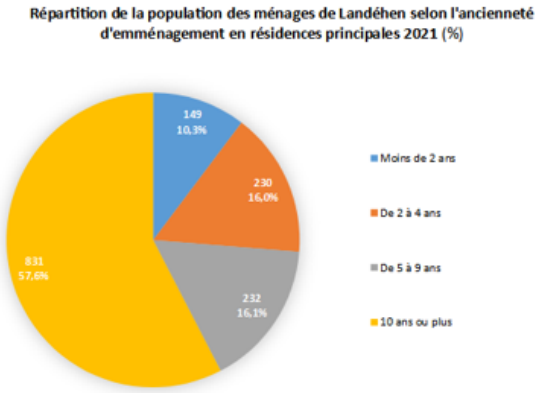
Près d'un quart de la population de Landéhen (22,3%) réside dans le même logement depuis au moins 30 ans, proportion similaire aux territoires de comparais (LTM :22,3% et Côtes d'Armor : 21,4%).

Les emménagements récents (moins de 10 ans) concernent moins de la moitié des habitants (41,7%), proportion plus élevée à LTM (44,0%) et dans le département (45,8%).
Le quart des habitants réside dans son logement depuis 10 à 19 ans (25,0%), ce qui diffère sensiblement de l'intercommunalité (21,9%) et du département (20,8%) et correspond à la période de forte croissance démographique de Landéhen.

Tableau : Population de 1 an et +, RP Insee 2021

Lieu de résidence 1 an auparavant	Landéhen (nb)	Landéhen (%)	EPCI (%)	Dépt (%)
Même logement	1 282	90,4	91,1	90,0
Autre logement sur le même territoire	28	2,0	2,2	2,6
Logement sur un autre territoire	109	7,7	6,7	7,4



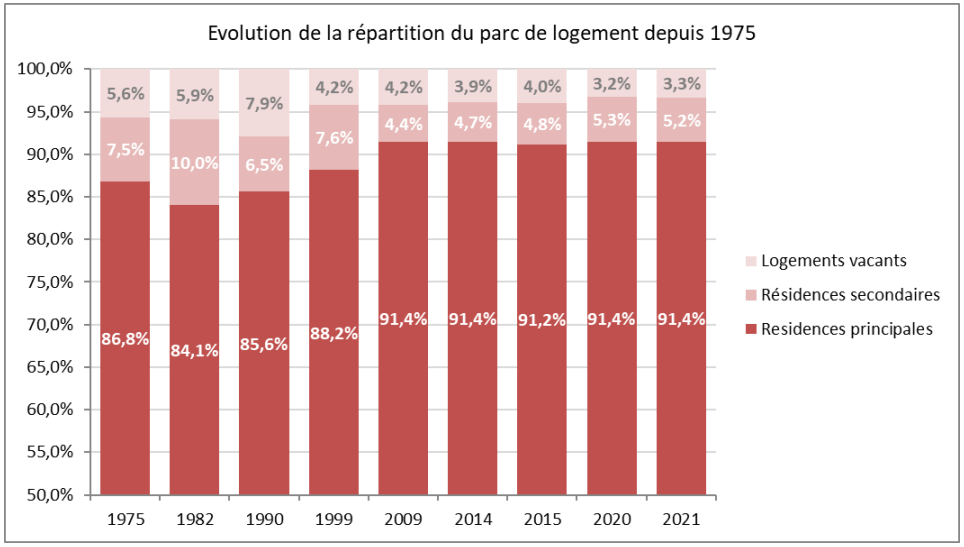


COMPLEMENTS : PARC DE LOGEMENTS

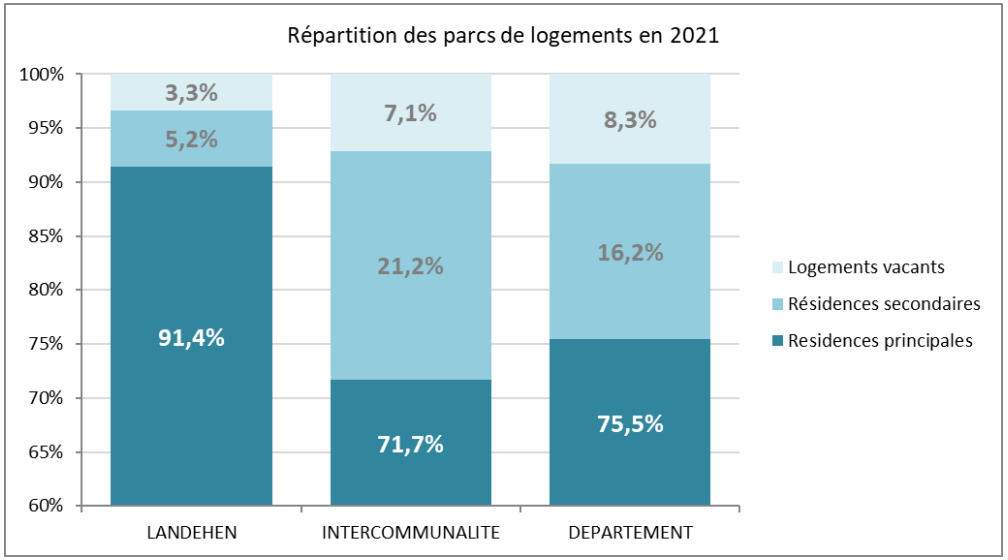
1.6 UN PARC DE LOGEMENTS VACANTS REDUIT

Sur la commune, en 2021, le parc de logement est composé de 3 catégories : les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants.

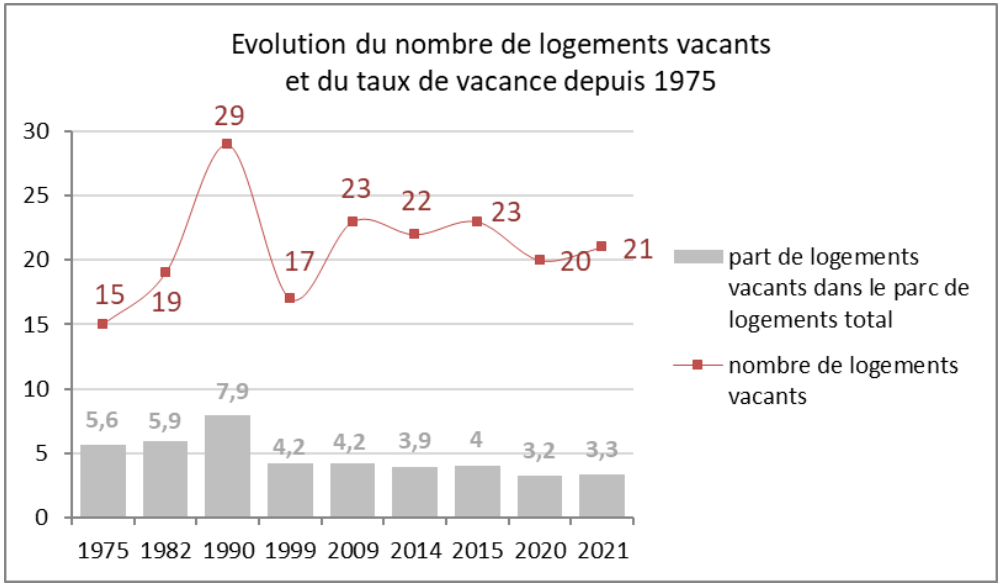
Les logements vacants représentent 3,3% sur l'ensemble du parc de logements. En valeur absolue comme en pourcentage, la vacance est particulièrement faible sur le territoire et en baisse. Depuis une trentaine d'année, soit entre 1990 et 2021, la part de logements vacants a diminué de moitié, passant de 7,9% en 1990 à 3,3% en 2021. En comparaison, la part des logements vacants à l'échelle du département est plus de deux fois supérieure à celle de Landéhen. Ce taux témoigne ainsi d'un marché immobilier tendu sur la commune.



Source : INSEE – RP 2021



Source : INSEE – RP 2021



Source : INSEE – RP 2021

Les données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) sont issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Elles ont permis de confirmer les données INSEE et d'identifier 25 logements vacants sur le territoire de Landéhen. A partir de ces données géolocalisées, les membres du comité de pilotage ont pu reprendre ces données afin de les actualiser. Suite au travail des élus, la présence de 5 logements actuellement vacants est validée. La carte suivante précise leur localisation sur le territoire de Landéhen. Parmi ces 5 logements, 4 sont localisés sur le secteur du Probriend, au sud-est du territoire communal. Le tableau ci-après précise les raisons de la vacance de chaque logement. De manière générale, la vacance sur la commune est souvent liée à des problématiques de mauvais état des bâtiments.

NUMERO	VACANT?	REMARQUES / JUSTIFICATIONS
1	Habité	
2	Habité	
3	Habité	
4	Habité	
5	Habité	
6	Habité	
7	Habité	
8	Habité	Résidence secondaire
9	Habité	
10	Habité	
11	Habité	
12	Habité	
13	Habité	
14	Habité	
15	**Vacant**	Maison vacante depuis près de 30 ans (racheté il y a 3-4 ans)
16	Habité	
17	Habité	
18	Habité	
19	Habité	
20	**Vacant**	En vente
21	Habité	
22	Habité	
23	Habité	Résidence secondaire
24	Habité	
25	Habité	
26	Vacant	En très mauvais état - vacance longue
27	Vacant	En très mauvais état - vacance longue
28	Vacant	Ancienne maison en ruine


LOGEMENTS VACANTS
Lamballe-Armor
Saint-Trimoël
D46
D768
500 m
0
500
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

1.7 UN RYTHME DE CONSTRUCTION VARIABLE

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc désigne la commune de Landéhen comme une commune rurale non inclue dans les pôles ruraux identifiés.

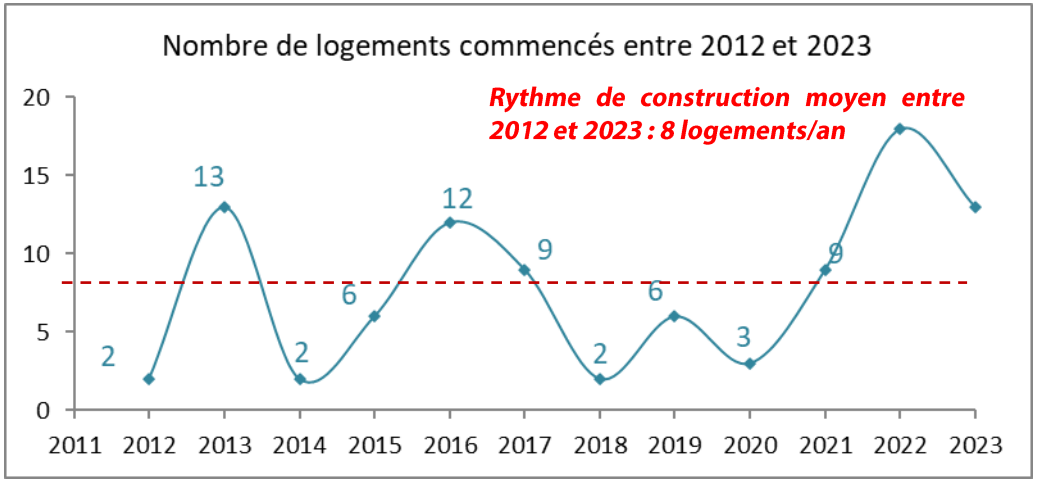
En observant les données Sitadel[1] sur le nombre de logements commencés par an entre 2013 et 2023, on constate que le rythme de production est assez fluctuant. En effet, après une année forte en production de logements en 2022 (18 logements), le rythme de construction a baissé en 2023 (13 logements créés). Avant cela, le nombre de logements créés était globalement croissant sur la commune entre 2015 et 2022 passant d'une production de seulement un logement à 18. Entre 2013 et 2023, le nombre de logements commencés total sur la commune correspond à 80 unités, soit une moyenne, sur la période 2013-2023, de 8 logements par an.

Sur l'ensemble des logements commencés sur le territoire communal entre 2013 et 2023, les données SITADEL indiquent que la moitié des logements réalisés correspondent à des logements individuels (dont environ 4,7% d'individuel groupé) et que l'autre moitié correspond à du logement collectif. En comparaison, le département enregistre, sur la même période, 49,8% des constructions en logements collectifs, 0,6% de logements en résidence et 49,7% de logements individuels.

En complément, les données communales indiquent que le nombre moyen de permis de construire délivrés pour la création de logements est en moyenne de 8 par an entre 2012 et 2022 et 7 par an entre 2017 et 2022, soit en cohérence avec les données SITADEL.

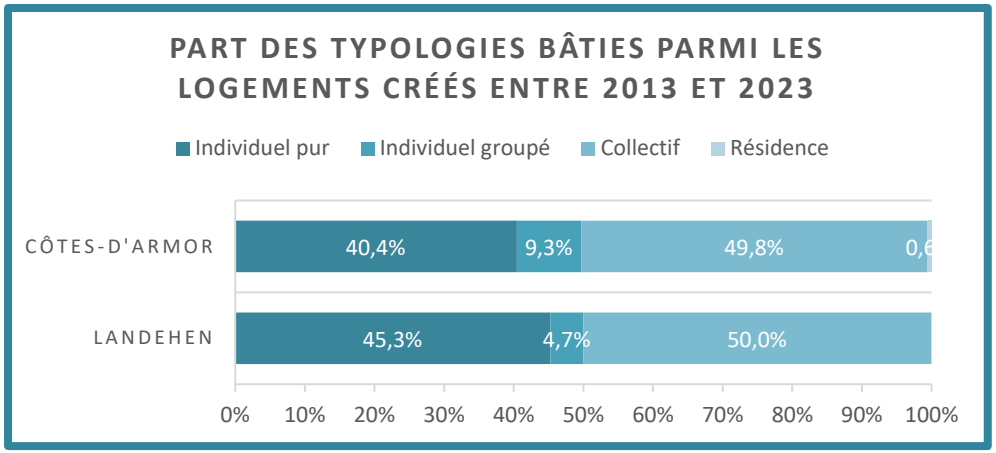
Années	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Moyenne
Logements	13	1	5	14	9	5	13	3	5	14	1	**8**

Données communales



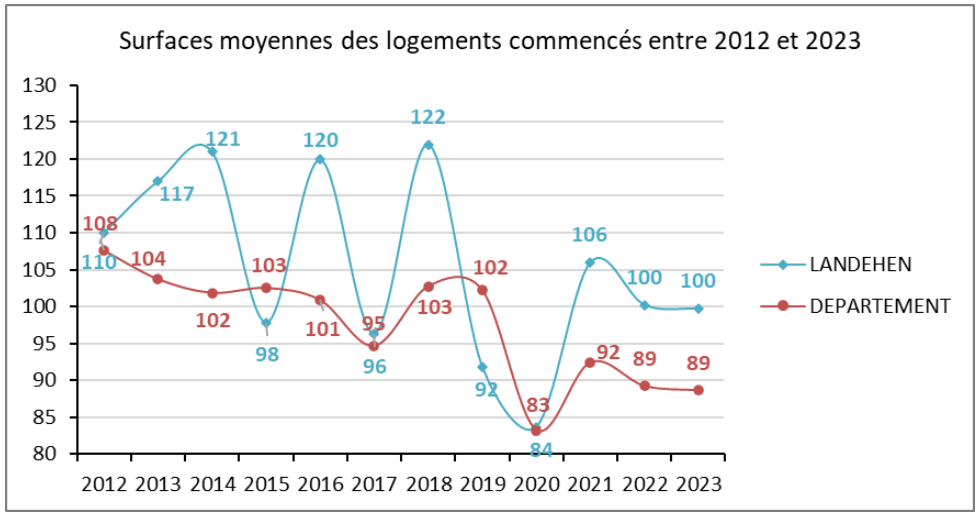
Source : SITADEL

[1] La base de données Sitadel de la DREAL recense au niveau national, l'ensemble des opérations à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.



Source : SITADEL

En lien avec le type de logements commencés à Landéhen, la surface moyenne des logements entre 2013 et 2023 sur le territoire était globalement supérieure aux résultats sur le département jusqu'en 2020. Ces résultats sont liés à la construction plus importante de logements collectifs individuels cette même année. Il est tout de même à noter que les surfaces moyennes fluctuent énormément sur la commune (en lien avec le nombre faible de logements comparés) alors qu'il reste relativement stable sur le territoire départemental.



Source : SITADEL

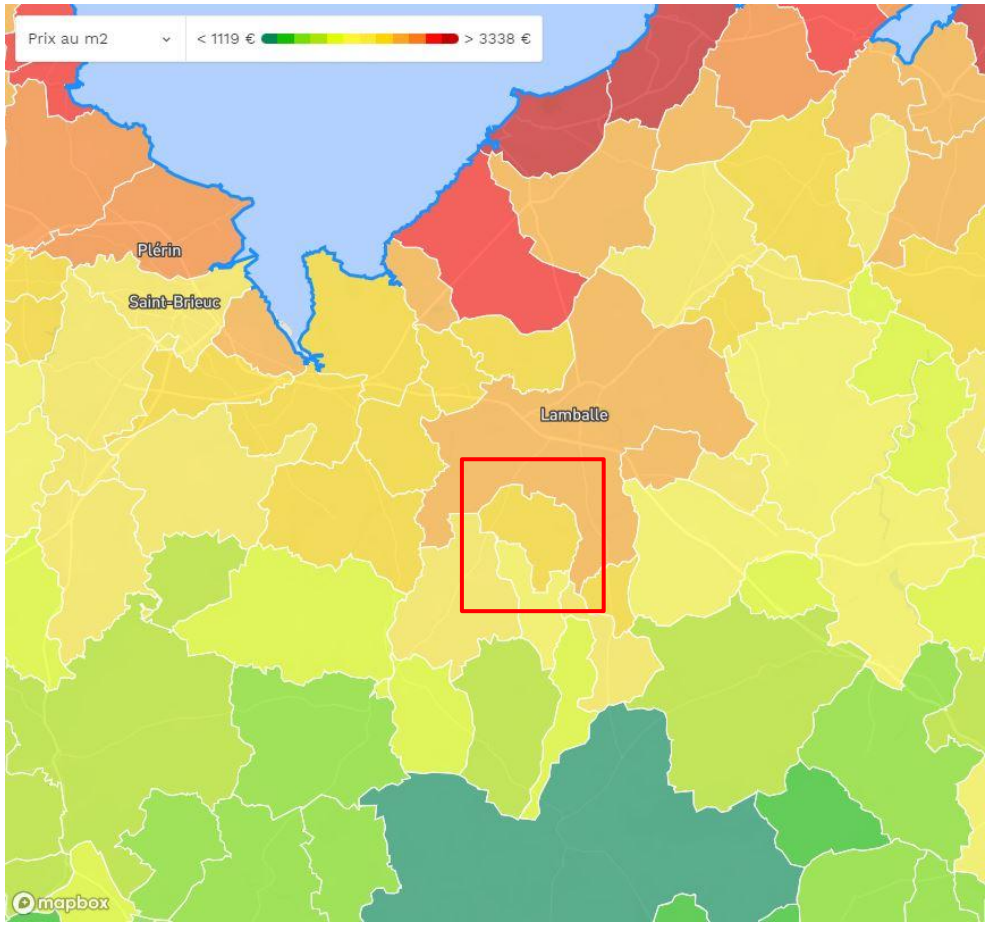


1.8 UN PRIX DE L'IMMOBILIER ABORDABLE[2]

Le prix moyen de l'immobilier au m² est de 2 110 € sur la commune de Landéhen pour l'achat d'une maison. Il peut néanmoins varier entre 1 200 € à 3 030 € en fonction des quartiers et des spécificités du bien. Un prix moyen au m² restant abordable malgré la proximité avec le littoral (environ 20 minutes en voiture).

Sur la carte ci-contre, on remarque que Landéhen se situe au sud-ouest de la commune nouvelle de Lamballe-Armor dans laquelle le prix de l'immobilier est plus élevé. De manière générale, on constate que le prix de l'immobilier est beaucoup plus élevé sur les communes littorales et que le prix du marché diminue lorsqu'on s'éloigne du littoral.

On peut noter que le prix de l'immobilier a augmenté de plus de 23% sur les 10 dernières années sur le département des Côtes d'Armor. Cette tendance est particulièrement marquante sur la période récente puisque depuis 5 ans, le prix de l'immobilier départemental a augmenté de plus de 40%, et a cru de 4.5% entre 2020 et 2021.



Source : meilleurs agents

[2] *meilleursagents.com*

1.5 DES BESOINS SPECIFIQUES

Le territoire communal ne dispose d'aucune structure d'accueil pour les personnes dépendantes. Les EHPAD les plus proches se situent sur les communes de Lamballe-Armor, Hillion, Plénée-Jugon, Jugon-les-Lacs, Collinée, Moncontour.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage des Côtes d'Armor, approuvé le 17 juillet 2019 par le Préfet et le Président du Conseil général, définit la localisation des aires d'accueil et de grands passages ainsi que les actions socio-éducatives à mettre en œuvre pour la période 2019-2025.

Sur le territoire communal, aucun logement ou hébergement à destination spécifique des gens du voyage n'est identifié. Par ailleurs, la commune n'a pas d'obligation d'accueil au titre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (commune de moins de 5 000 habitants).

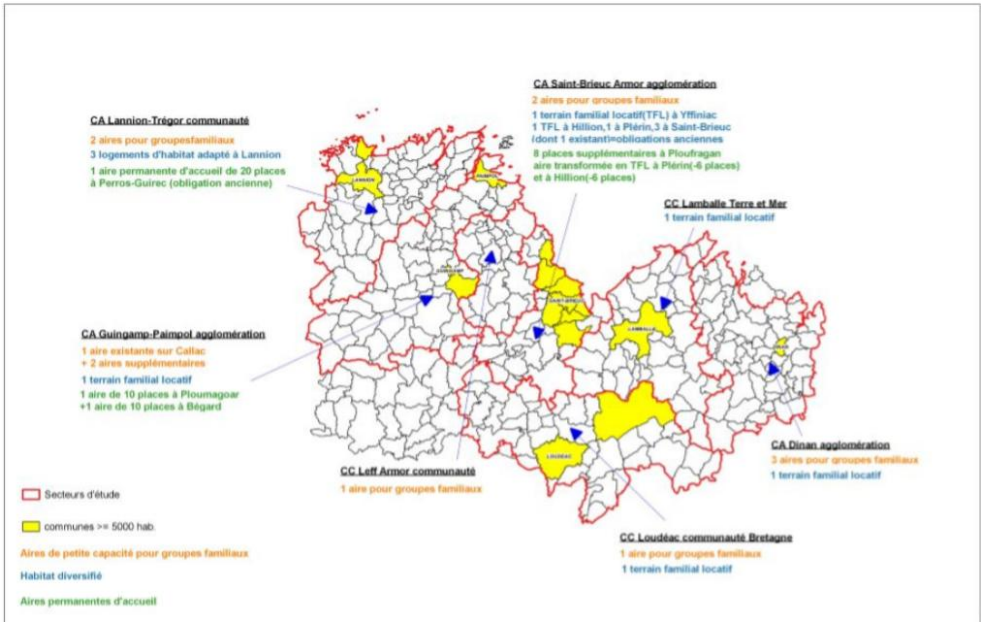
Au sein de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer, une aire d'accueil est recensée sur la commune de Lamballe Armor.

L'aire est en bon état général. Les normes techniques sont respectées, tant dans la quantité que dans la qualité. 12 modules sanitaires sont mis à disposition. Les 12 emplacements mesurent environ 150 m². Toutefois, des travaux de sécurisation du terrain sont prévus (aire d'accueil située en contre-bas d'un giratoire) ainsi que des travaux de réfection des blocs sanitaires. De plus, la collectivité a prévu d'insonoriser l'aire d'accueil, dans la mesure où elle se situe le long d'une voie rapide.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage des Côtes d'Armor indique la réalisation en 2014, à proximité de l'aire d'accueil, d'un terrain pour les groupes familiaux. Le site choisi ne dispose pas d'une superficie de 1ha mais d'environ 1/2ha.

Le SDAGV des Côtes d'Armor fixe des prescriptions pour la période 2019/2025 sur le territoire de l'intercommunalité :

- Face au constat d'un certain ancrage territorial de plusieurs familles stationnant sur l'aire d'accueil de Lamballe, l'objectif fixé pour l'intercommunalité de Lamballe Terre et Mer est de réaliser un projet de terrain familial locatif (obligation nouvelle) ayant une superficie suffisante pour accueillir 6 caravanes maximum et disposant d'un espace de vie, d'un accès à un point d'eau et d'un compteur électrique.



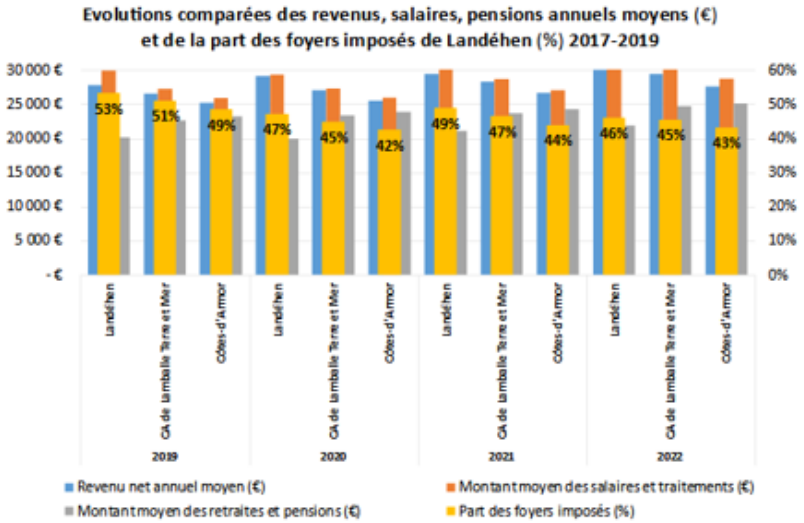
Source : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage des Côtes d'Armor

Rendu obligatoire par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (dite loi Besson), le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) est le cadre institutionnel de définition et d'harmonisation des initiatives en direction du logement des personnes en situation précaire. Il est élaboré conjointement par le préfet du

département et le président du Conseil départemental, en association avec les partenaires du logement et de l'action sociale.
Ce plan établit, au niveau départemental, les priorités de traitement des situations des personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, exposées à des situations d'habitat indigne, confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement opposable et du droit à l'hébergement opposable et celles qui occupent un immeuble faisant l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou d'une évacuation à caractère définitif, en prenant en compte les conditions d'accès au logement d'habitation à loyer modéré.
Le dernier PDALHPD a été signé le 12 janvier 2017 par le préfet et le président du Conseil départemental[3]. Le PDALHPD des Côtes-d'Armor a été prorogé d'une année et reste viable jusqu'au 31 Décembre 2023 par décision des membres du Comité responsable du PDALHPD le 6 mai 2022.

LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

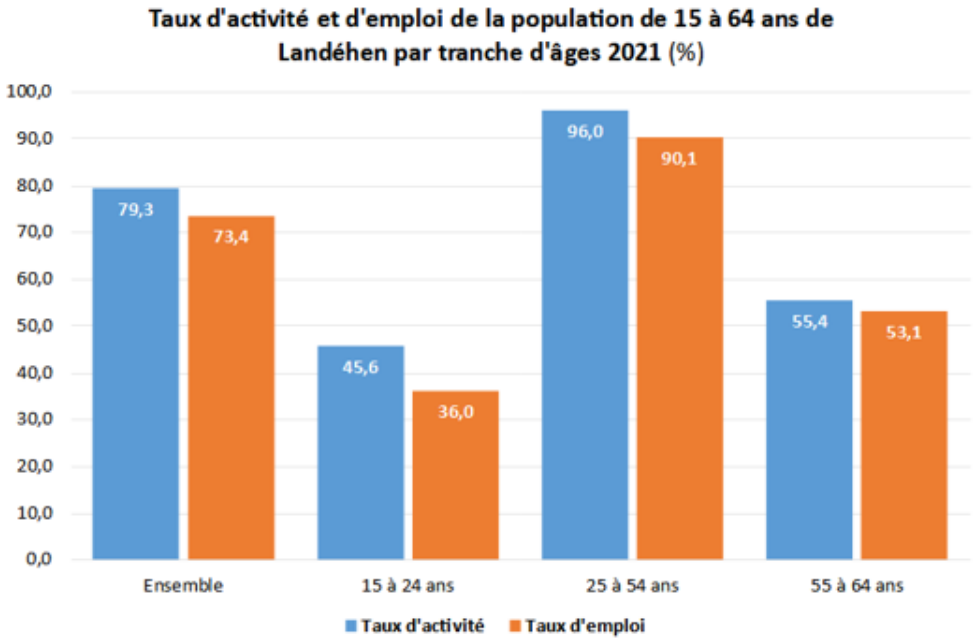
[3] PAC 2022



Des revenus d'activité en augmentation, plus élevés que la moyenne intercommunale et départementale

Les différents indicateurs (cf. tableau ci-dessous) montrent des revenus d'activité plus élevés qu'à l'échelle intercommunale et départementale (excepté pour le montant moyen des retraites et pensions). À noter pour Landéhen, une augmentation progressive du montant moyen des salaires et traitements (27 182€ en 2019 contre 32 615€ en 2022), alors même que depuis 2018 la part des foyers imposés tend à diminuer (56,5% en 2018 contre 46,0% en 2022).

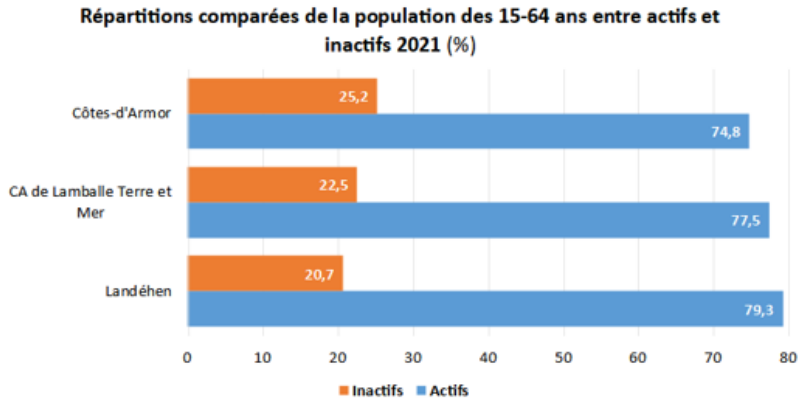
Impôts sur le revenu 2022	Landéhen	Lamballe Terre et Mer	Côtes d'Armor
Revenu net annuel moyen (€)	**30 005 €**	29 437 €	27 573 €
Montant moyen des salaires et traitements (€)	**32 615 €**	30 572 €	28 717 €
Montant moyen des retraites et pensions (€)	21 813 €	24 749 €	**25 129 €**
Part des foyers imposés (%)	**46,0%**	45,4%	43,0%



Des taux d'activité et d'emploi élevés

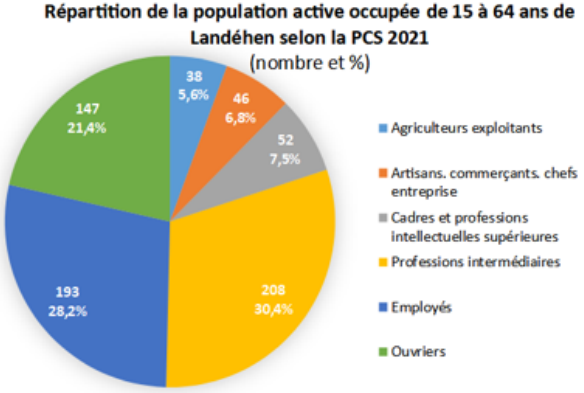
Sur une population municipale de 1 442 habitants en 2021, Landéhen comptait 742 actifs de 15 à 64 ans occupés ou non (51,5%).Rapportés aux seules personnes de 15 à 64 ans (935), ces actifs (742) représentaient 79,3% de cette population considérée par l'Insee comme en âge de travailler (taux d'activité).
Le taux d'emploi qui reflète la capacité de l'économie d'un territoire à utiliser ses ressources en main d'œuvre, est obtenu en rapportant le nombre d'actifs de la commune ayant un emploi (687) à la même population de 15 à 64 ans (935), rapport qui aboutit, dans le cas présent, à un taux de 73,4%.

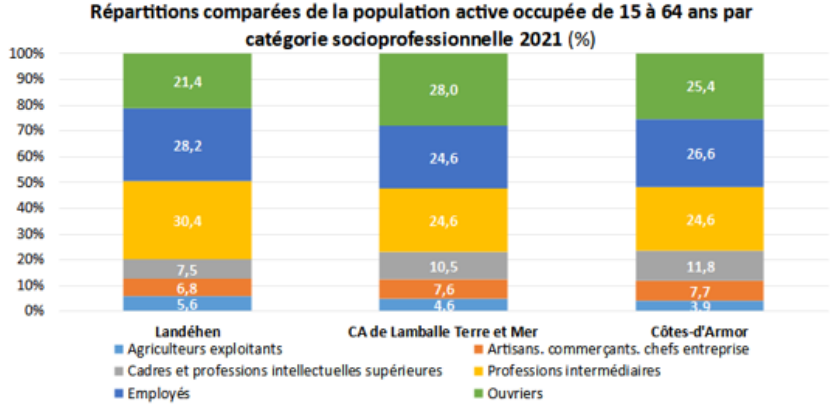
Les taux d'activité et d'emploi de Landéhen, supérieurs à ceux de Lamballe Terre et Mer (77,5% et 71,5%) et des Côtes d'Armor (74,8% et 67,1%), font partie des principaux marqueurs qui caractérisent la population de la commune, globalement plus jeune et plus active. Le taux d'emploi de la commune, pour les 15 à 64 ans, est par ailleurs en légère diminution entre 2015 et 2021 (-0,6 point), ce qui montre que la typologie de la population évolue avec une population qui vieillit.

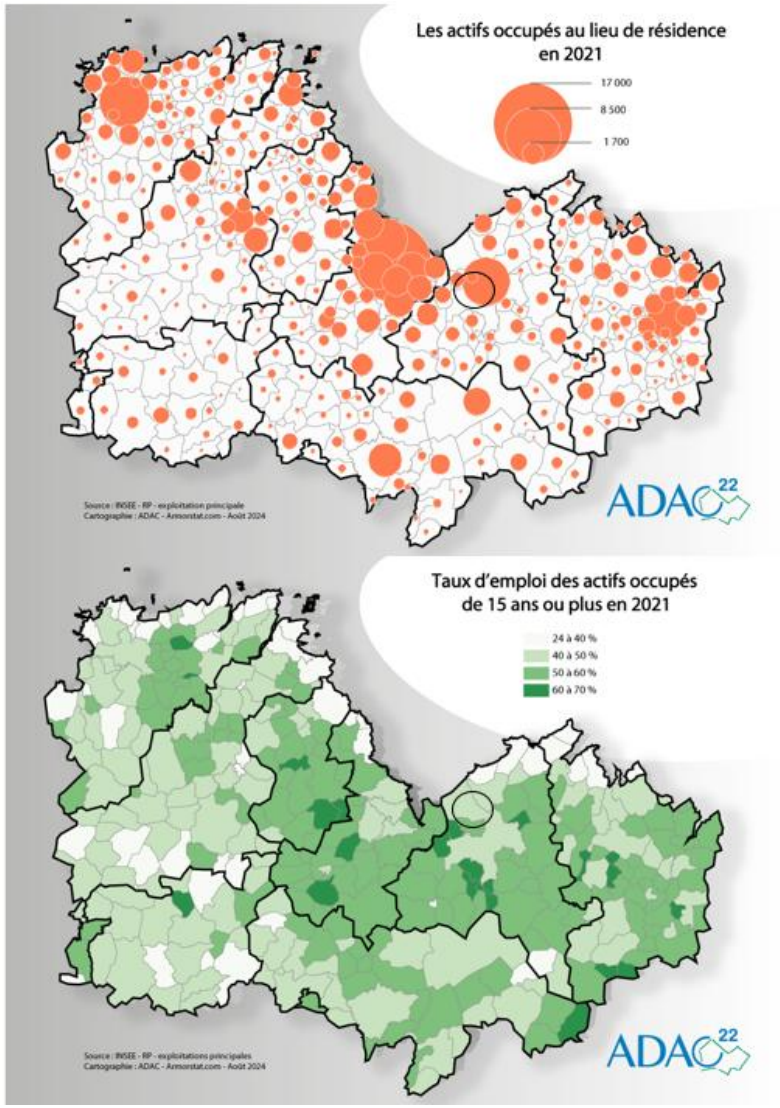


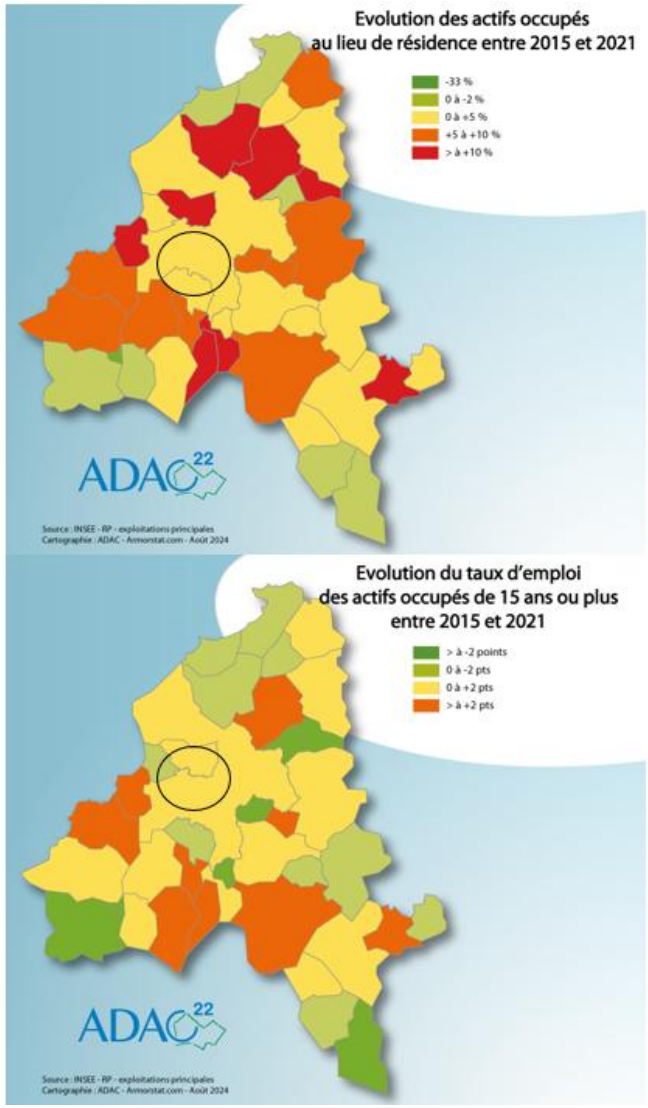
La variation des taux d'activité et d'emploi selon les tranches d'âges, quoique importante, reste logique. Relativement faibles pour les 15 à 24 ans (poursuite d'études), puis très élevés dans la tranche d'âge la plus active (25 à 54 ans), ils chutent brutalement pour les personnes âgées de 55 à 64 ans qui cependant, pour beaucoup, n'ont pas encore atteint l'âge légal de départ en retraite.

La population active occupée de 15 à 64 ans qui réside à Landéhen est constituée pour près d'un tiers de Professions intermédiaires (30,4%), proportion supérieure à celle de l'intercommunalité et des Côtes d'Armor (24,6%). Les habitants exerçant en tant qu'employés représentent également plus du quart des actifs occupés (28,2%), part légèrement supérieure à LTM (24,6%) et au département (26,6%). Les Agriculteurs exploitants sont également surreprésentés par rapport aux territoires de comparaison (Landéhen : 5,6%, LTM : 4,6% et Côtes d'Armor : 3,9%). En revanche, toutes les autres catégories professionnelles sont sous-représentées, bien que les Ouvriers occupent une part importante dans la composition des actifs occupés de Landéhen (21,4%). Ainsi, à elles seules, trois catégories (Professions intermédiaires, Employés et Ouvriers) constituent plus des trois quart des actifs occupés de 15 à 64 ans de la commune (80,0%).





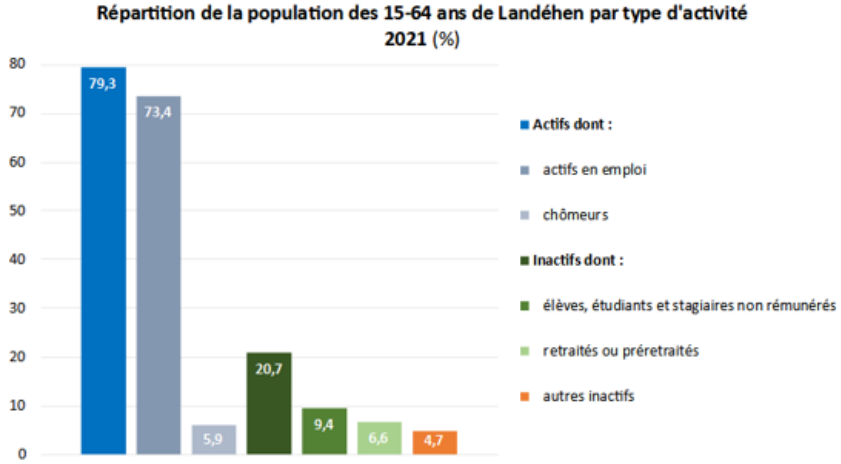

Les actifs occupés au lieu de résidence en 2021
17 000
8 500
1 700
ADAC 22
Taux d'emploi des actifs occupés de 15 ans ou plus en 2021
24 à 40 %
40 à 50 %
50 à 60 %
60 à 70 %
ADAC 22

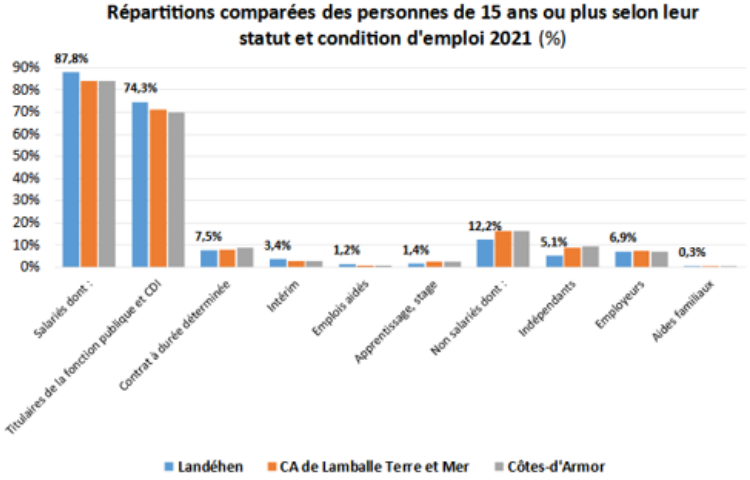

Evolution des actifs occupés au lieu de résidence entre 2015 et 2021
-33 %
0 à -2 %
0 à +5 %
+5 à +10 %
> à +10 %
ADAC 22
Evolution du taux d'emploi des actifs occupés de 15 ans ou plus entre 2015 et 2021
> à -2 points
0 à -2 pts
0 à +2 pts
> à +2 pts
ADAC 22

Une répartition des actifs entre salariés et indépendants qui diffère des territoires de comparaison

Parmi la population de 15 à 64 ans résidant à Landéhen, une grande majorité est active et occupe un emploi (73,4%). Ainsi selon l'Insee en 2021, le poids des chômeurs est de 5,9%. La population inactive de 15 à 64 ans (20,7%), comme on l'a vu précédemment, est surtout composée des tranches d'âge de 15 à 24 ans et 55 à 64 ans. Il s'agit pour la moitié d'élèves, d'étudiants et de stagiaires non rémunérés (9,4%), pour un tiers de retraités ou préretraités (6,6%) et pour le reste (4,7%), d'inactifs autres.

La répartition des actifs de 15 ans ou plus de Landéhen entre salariés et non salariés diffère de celle de Lamballe Terre et Mer et des Côtes d'Armor. 87,8% des actifs sont ainsi salariés, dont une grande majorité de titulaires de la fonction publique et CDI (74,3%). LTM et le département comptent, quant à eux, 84,0% et 83,8% de salariés. Landéhen comporte cependant davantage d'actifs en intérim (3,4%) et également d'emplois aidés (1,2%) que l'intercommunalité (2,7% et 0,5%) et le département (2,4% et 0,5%), et moins de personnes en apprentissage ou en stage (1,4% contre 2,2% et 2,4%). Les non salariés représentent 12,2% de la population active dont plus de la moitié d'employeurs (6,9%), proportion similaire à l'intercommunalité (7,2%) et à celle du département (6,7%). Les indépendants constituent plus du tiers des non salariés (5,1%), part conséquemment moins élevée que LTM (8,7%) et les Côtes d'Armor (9,3%). Landéhen compte par ailleurs presque autant d'aides familiaux que les autres territoires de comparaison (Landéhen : 0,3% ; LTM et CA : 0,2%).





Un taux de chômage moins élevé qu'en Côtes d'Armor

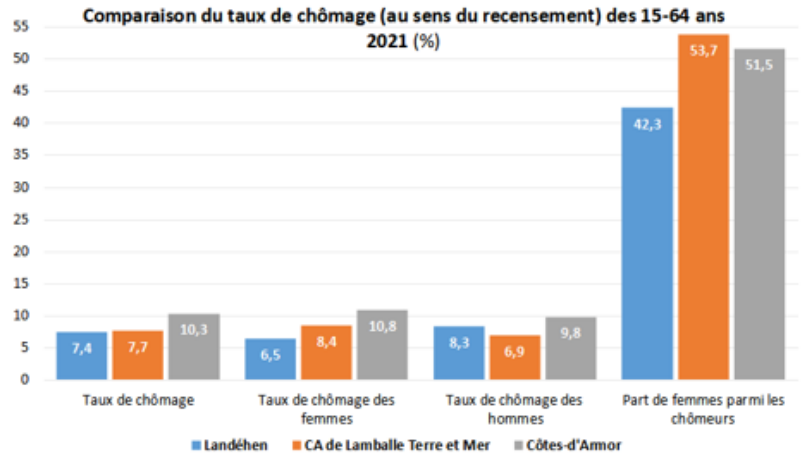
La comparaison du taux de chômage au sens du recensement, qui diffère des autres modes de calcul de cet indicateur conjoncturel mais qui présente l'avantage d'être disponible à l'échelle communale, montre un chômage à Landéhen similaire à la moyenne de l'EPCI mais inférieur à celui des Côtes-d'Armor.

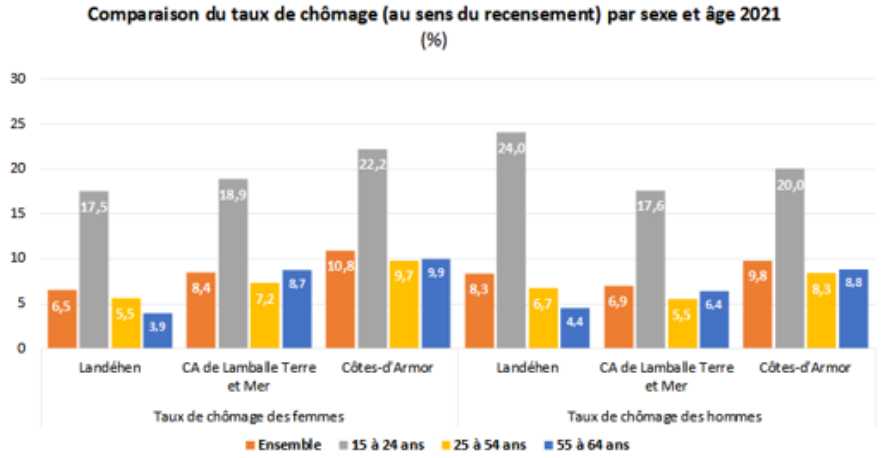
Qu'il s'agisse de l'ensemble de la population en âge de travailler (15 à 64 ans), des femmes ou des hommes, la proportion de personnes en recherche d'emploi dans la commune de Landéhen est en deçà de ce qu'elle est à l'échelle des Côtes d'Armor (1,5 à 4,4 points). A l'inverse de nombreuses communes des Côtes d'Armor, le taux de chômage des femmes (6,5%) est moins élevé que celui des hommes (8,3%). La proportion est donc « inverse » à celle de LTM (8,4% et 6,9%). De même, la part des femmes parmi les chômeurs est bien plus faible qu'aux échelles de comparaison (42,3% contre 53,7% et 51,5%).

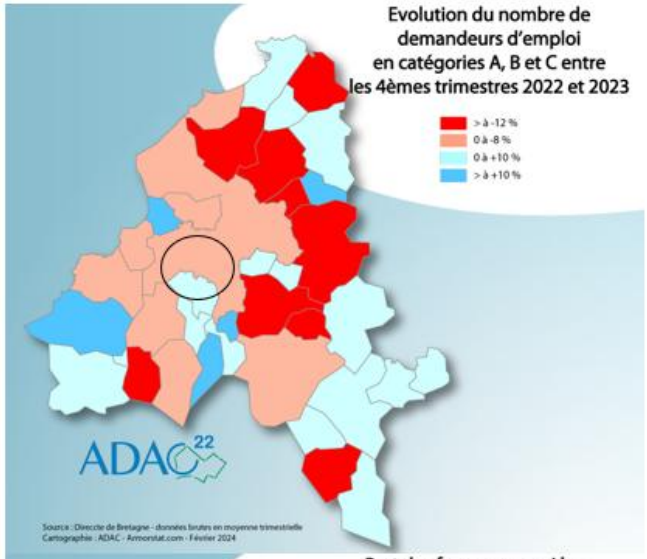
Un examen plus précis, différenciant à la fois le sexe et les classes d'âges des demandeurs d'emploi confirme le moindre niveau de chômage de la population de Landéhen par rapport aux Côtes d'Armor voire à Lamballe Terre et Mer, pour l'ensemble des sous-catégories, excepté pour les hommes de 15 à 24 ans. La part des hommes de 25 à 54 ans parmi les chômeurs est, quant à elle, plus élevée que celle de l'intercommunalité mais moins élevée que celle du département.

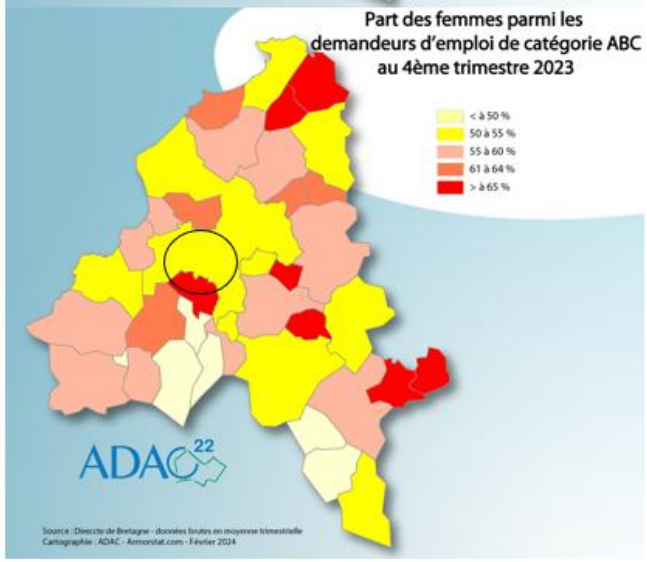
À noter qu'au 4ème trimestre 2023, Landéhen comptait 63 demandeurs d'emploi inscrits à Pôle emploi (catégories A, B, C), dont 65,1% de femmes, 19,0% de moins de 25 ans, 30,2% de 50 ans et plus et 44,4% de chômeurs longue durée (> à 1 an). Le nombre de demandeurs d'emploi est stable entre 2022 et 2023 (+3,3%, +2 demandeurs d'emploi). Sur la durée, ce nombre est cependant en forte diminution puisque la commune comptait 99 demandeurs d'emploi en 2018, soit une diminution de 36,4% en 5 ans.

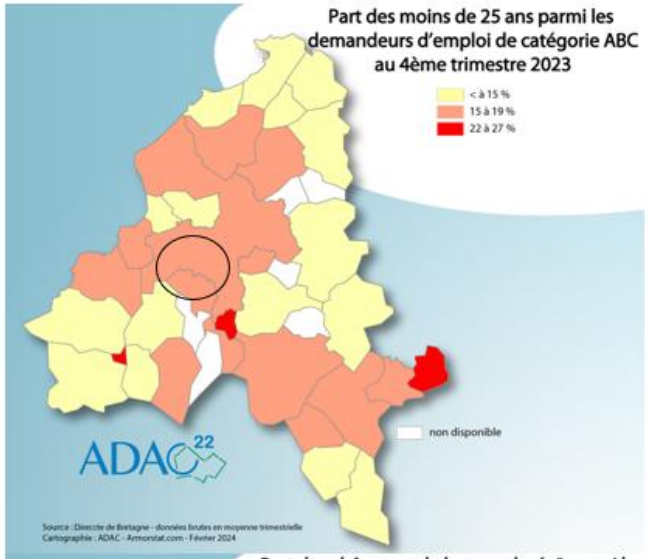
En 2023, la part des jeunes de moins de 25 ans est la 4ème plus élevée de l'intercommunalité (sur 38 communes), de même pour la part des femmes (6ème place). La part des seniors de 50 ans et plus est la 15ème plus élevée de LTM et la part des chômeurs longue durée est dans la moyenne (19ème moins élevée).

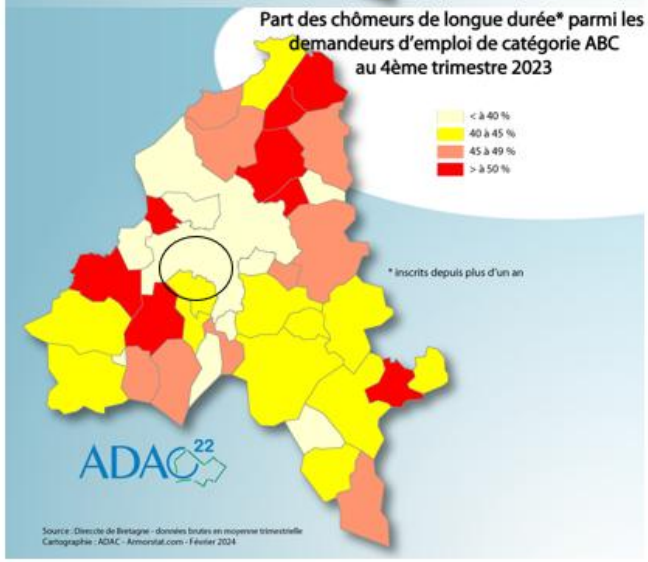


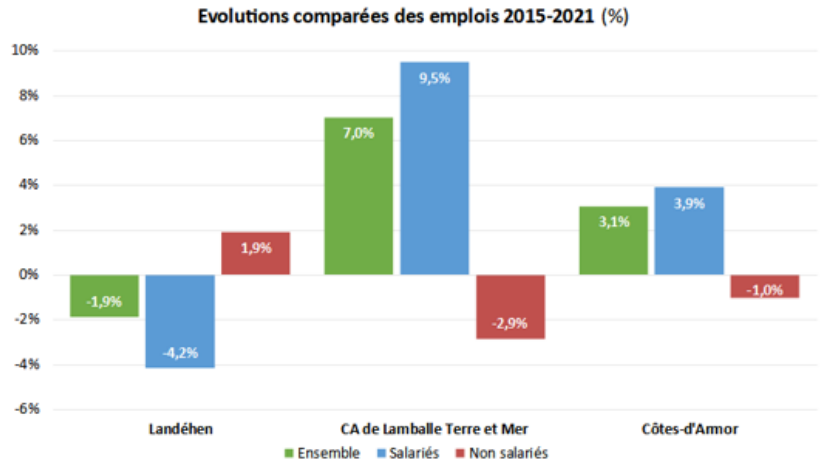



Evolution du nombre de demandeurs d'emploi en catégories A, B et C entre les 4èmes trimestres 2022 et 2023
> à -12 %
0 à -8 %
0 à +10 %
> à +10 %
ADAC 22


Part des femmes parmi les demandeurs d'emploi de catégorie ABC au 4ème trimestre 2023
< à 50 %
50 à 55 %
55 à 60 %
61 à 64 %
> à 65 %
ADAC 22


Part des moins de 25 ans parmi les demandeurs d'emploi de catégorie ABC au 4ème trimestre 2023
< à 15 %
15 à 19 %
22 à 27 %
non disponible
ADAC 22


Part des chômeurs de longue durée* parmi les demandeurs d'emploi de catégorie ABC au 4ème trimestre 2023
< à 40 %
40 à 45 %
45 à 49 %
> à 50 %
* inscrits depuis plus d'un an
ADAC 22

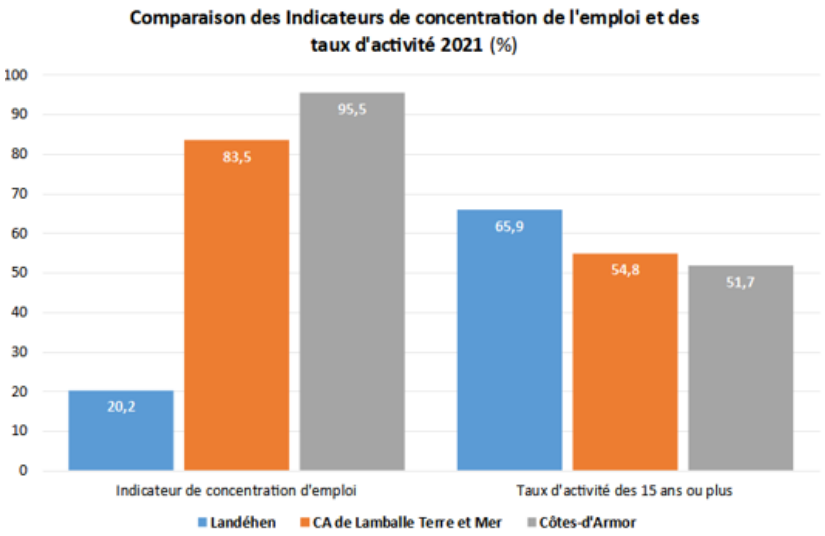


Une diminution des emplois salariés de Landéhen

En 2021, 139 emplois ont été recensés sur la commune de Landéhen, volume stable par rapport à celui de 2015 (-1,9%, -3 emplois), et inverse à celui de la communauté d'agglomération (+7,0%) et du département (+3,1%). Alors qu'on peut observer des trajectoires d'évolution similaires entre les emplois salariés et non salariés dans les différents territoires de comparaison, la trajectoire de ces emplois à Landéhen est opposée à celle de l'intercommunalité et des Côtes d'Armor.
Ce sont principalement les emplois salariés qui sont touchés dont ceux à temps partiel (-8 emplois) et de femmes (-5 emplois) pour un total de -3 emplois salariés.

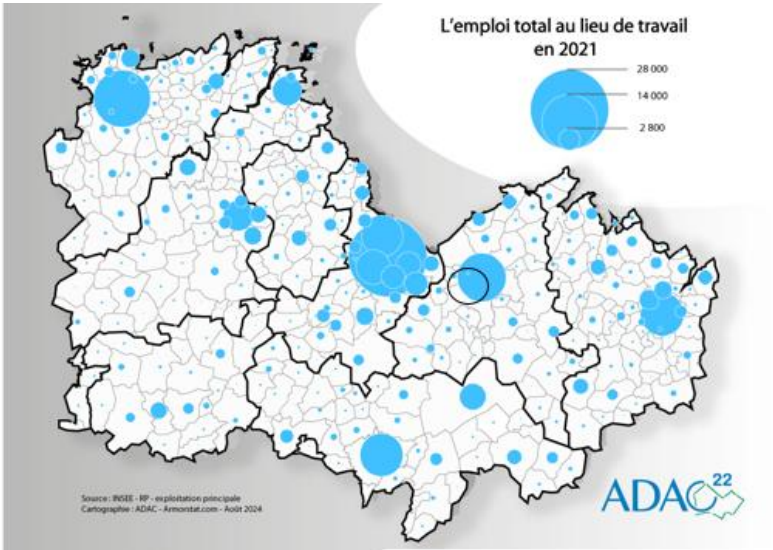
Un rapport très déséquilibré entre emplois et actifs résidants

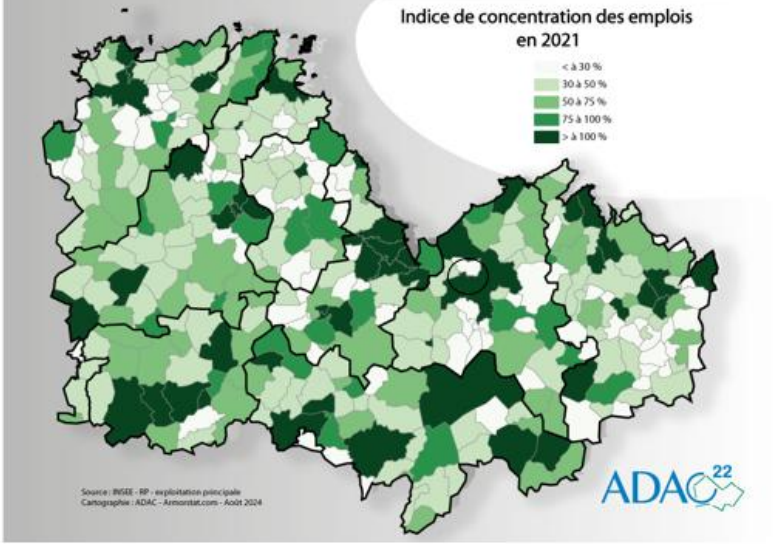
'indicateur de concentration d'emploi, qui mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire et le nombre de personnes résidantes occupant un emploi, dans ou en dehors du territoire, permet de mesurer le niveau d'attractivité du territoire.

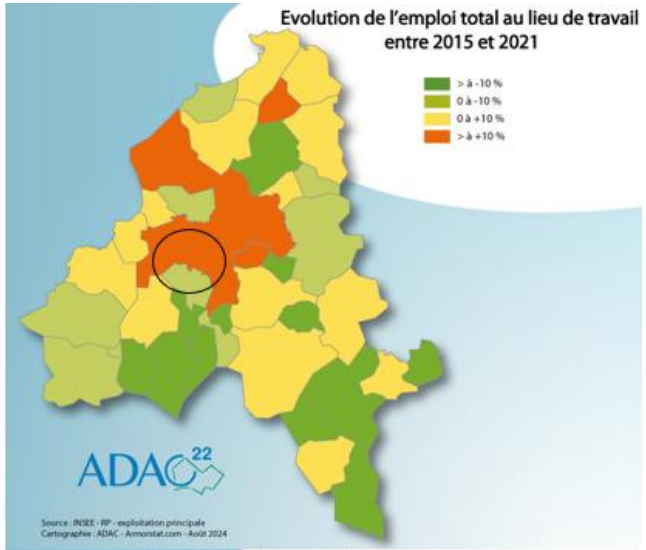


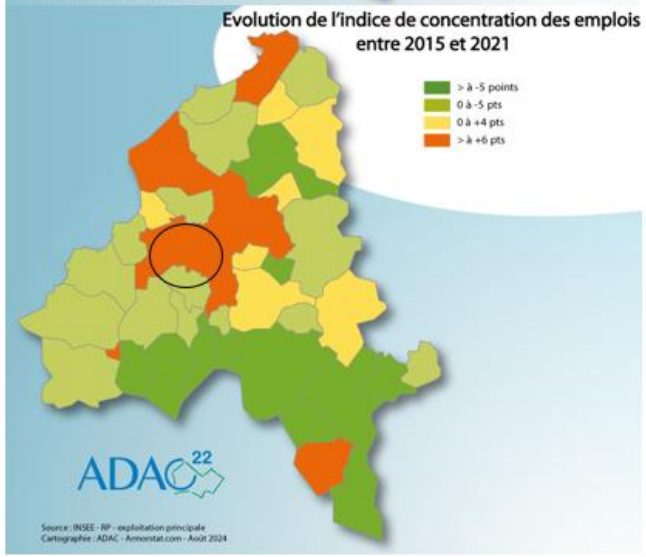
Ainsi, plus le nombre d'emplois d'un territoire est inférieur au nombre de résidants occupés, plus l'indice est faible et plus ce territoire peut être qualifié de résidentiel (« communes dortoirs »).

Avec un indice de 20,2 en 2021, soit le rapport entre le nombre d'emplois dans la commune (139) et le nombre d'actifs de 15 ans ou plus en emploi (688), Landéhen se situe dans la catégorie des communes résidentielles (7ème commune où l'indice est le plus faible sur les 38 de LTM).


L'emploi total au lieu de travail
en 2021
28 000
14 000
2 800
ADAC 22


Indice de concentration des emplois
en 2021
< à 30 %
30 à 50 %
50 à 75 %
75 à 100 %
> à 100 %
ADAC 22


Evolution de l'emploi total au lieu de travail
entre 2015 et 2021
> à -10 %
0 à -10 %
0 à +10 %
> à +10 %
ADAC 22

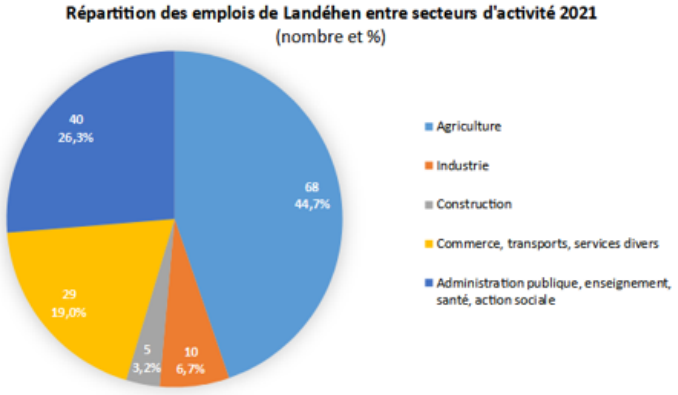

Evolution de l'indice de concentration des emplois
entre 2015 et 2021
> à -5 points
0 à -5 pts
0 à +4 pts
> à +6 pts
ADAC 22

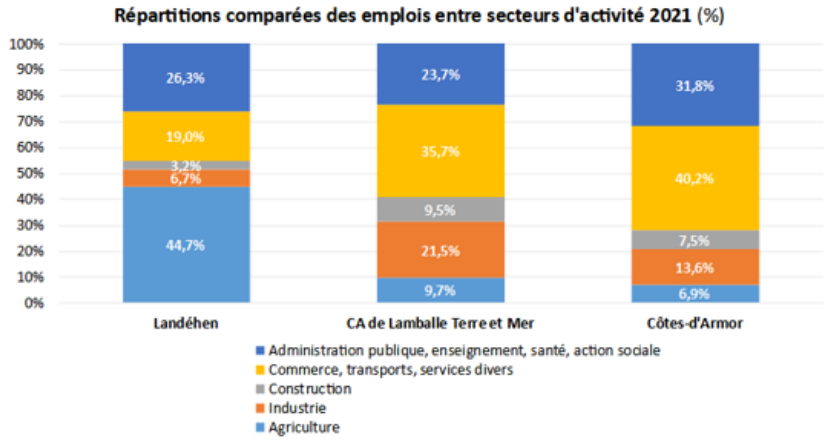
Une proportion importante d'emplois dans l'agriculture

L'examen de la répartition des emplois entre principaux secteurs d'activité illustre ce que sont les réalités économiques de la commune. La nature des emplois est directement influencée par le caractère rural de la commune.

Ainsi, la part d'emplois dans l'agriculture de la commune (44,7%) est presque cinq fois plus élevée qu'au niveau intercommunal (9,7%) et plus de six fois plus qu'au niveau départemental (6,9%), représentant par ailleurs près de la moitié des emplois proposés à Landéhen. Le secteur de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale est également très présent et concentre le quart des emplois (Landéhen : 26,3%, LTM : 23,7% et Côtes d'Armor : 31,8%), du fait notamment de la présence de l'école privée, des emplois communaux et du groupement d'employeurs Marland.

A l'inverse, Landéhen se différencie par des proportions d'emplois moins importantes dans les secteurs de l'industrie et de la construction, en comparaison avec l'intercommunalité et le département.





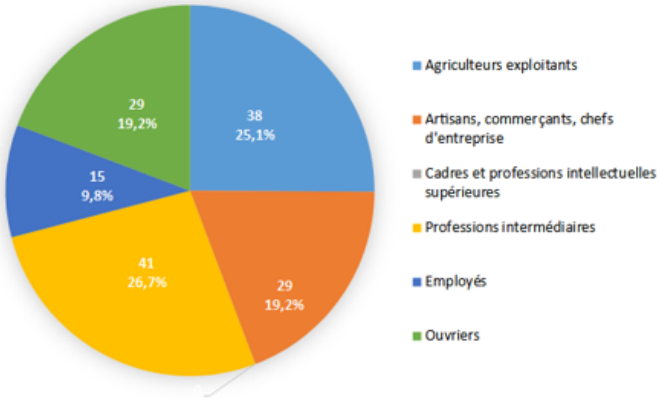
Cette répartition des emplois entre secteurs d'activités détermine naturellement leur typologie. La présence à Landéhen d'entreprises importantes dans la filière de l'agriculture amène logiquement à une surreprésentation, comparativement aux Côtes d'Armor et à Lamballe Terre et Mer, de cette PCS, par exemple. La variété des emplois présents sur la commune, et notamment les emplois indépendants, détermine également naturellement les PCS surreprésentées à Landéhen :

- Les artisans, commerçants, chefs d'entreprise : 19,2% des emplois contre 8,9% à LTM et 8,2% en Côtes d'Armor ;
- Les agriculteurs exploitants : 25,1% contre 5,7% et 4,0% ;
- Les Professions intermédiaires : 26,7% contre 22,0% et 24,4%.

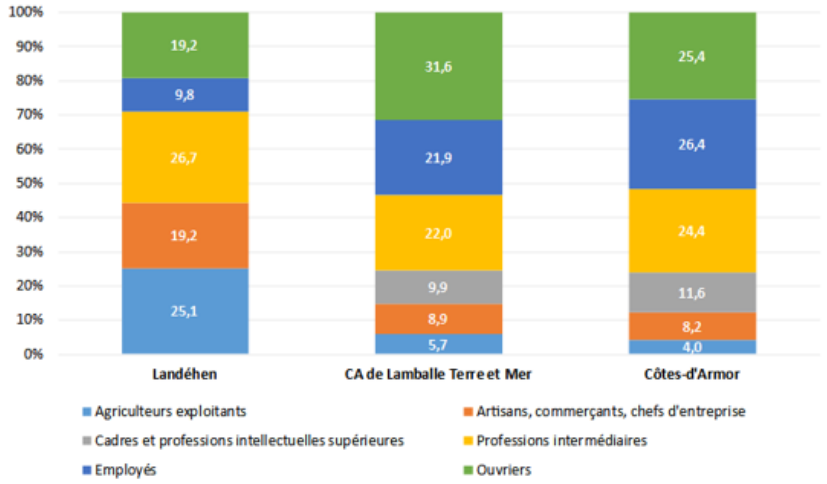
Les emplois ouvriers constituent également près d'un cinquième des emplois de Landéhen. Leur proportion est inférieure à celle de l'intercommunalité et du département.

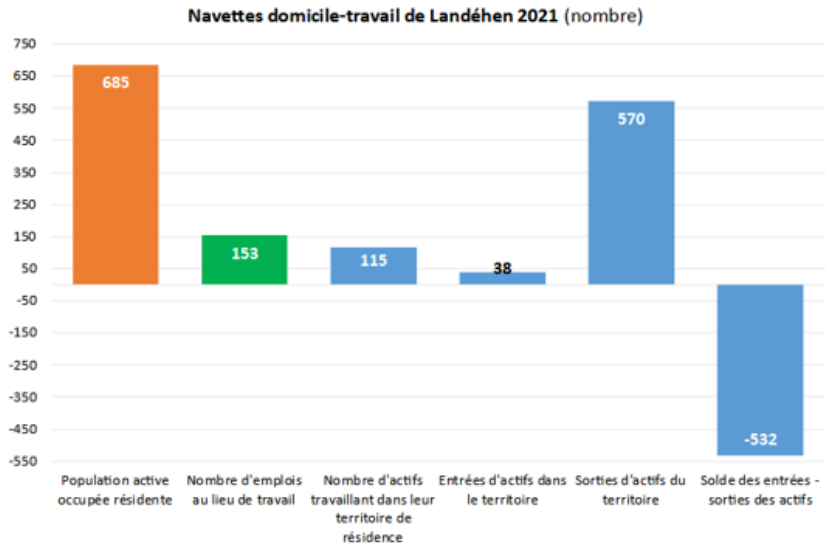
À l'inverse, la PCS des employés est sous-représentée parmi les emplois disponibles et aucun emploi de cadre et profession intellectuelle supérieure n'est proposé à Landéhen.

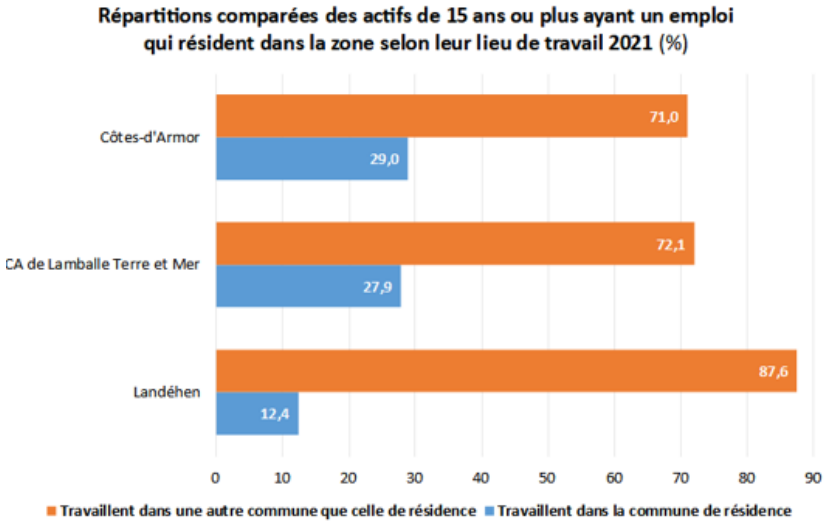
Répartition des emplois de Landéhen selon la Catégorie socioprofessionnelle 2021 (nombre et %)



Répartitions comparées des emplois selon la Catégorie socioprofessionnelle 2021 (%)







Un solde entre entrées et sorties d'actifs, largement déficitaire

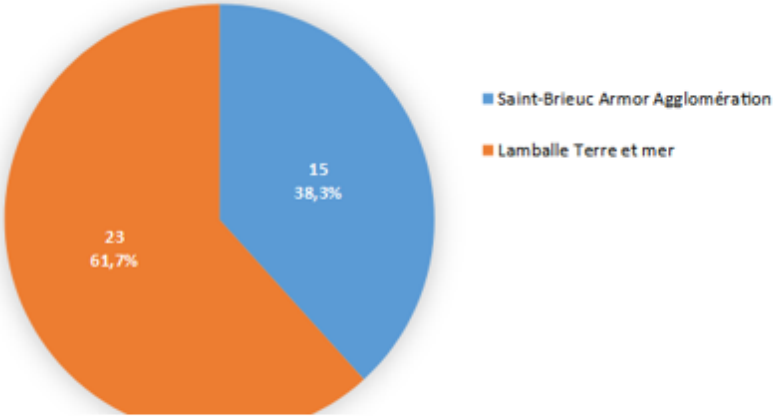
La fonction résidentielle de Landéhen transparaît dans l'analyse des migrations alternantes quotidiennes de la population active occupant un emploi dans ou en dehors de la commune.

Selon les données de l'Insee, la commune comptait en 2021, 685 actifs occupés résidants et 153 emplois. À noter que ces données issues du recensement complémentaire diffèrent légèrement de celles utilisées précédemment (recensement principal).

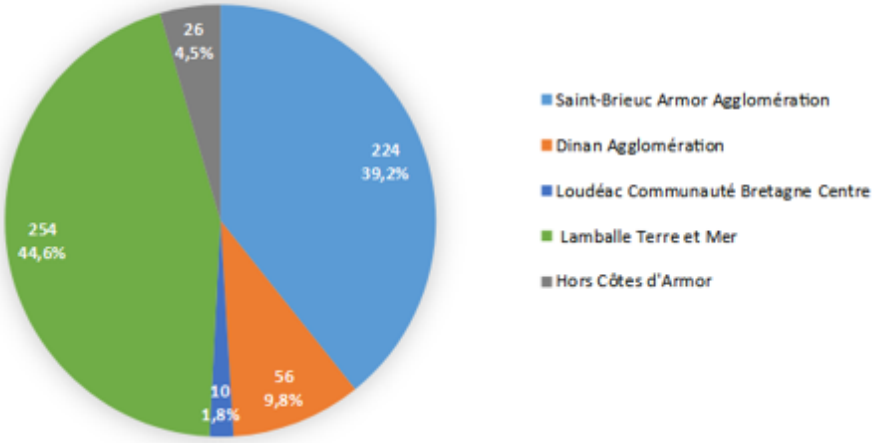
Ainsi, 75,2% des emplois sont occupés par des Landéhennais (115/153) ce qui signifie que 24,8% (38/153) sont confiés à des personnes qui résident dans une autre commune. Le solde entre ces entrées (38) et sorties d'actifs (570) est très nettement déficitaire (-532) et progresse depuis 2015 (-467 en 2015).

Plus du quart (83,3%) des habitants actifs de 15 ans ou plus de Landéhen travaille en dehors de la commune, proportion supérieure à celle de Lamballe Terre et Mer (72,1%) et des Côtes d'Armor (71,0%).

Origines des entrées d'actifs sur Landéhen 2021 (nombre et %)



Destinations des sorties d'actifs de Landéhen 2021 (nombre et %)

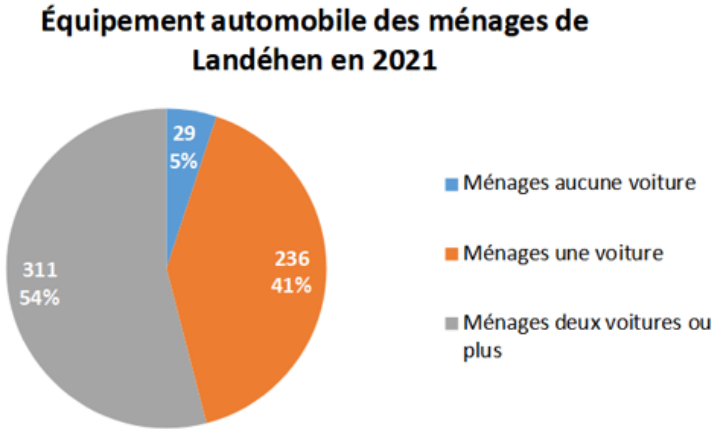


Quelles sont les principales origines et destinations géographiques de ces actifs entrants et sortants ?

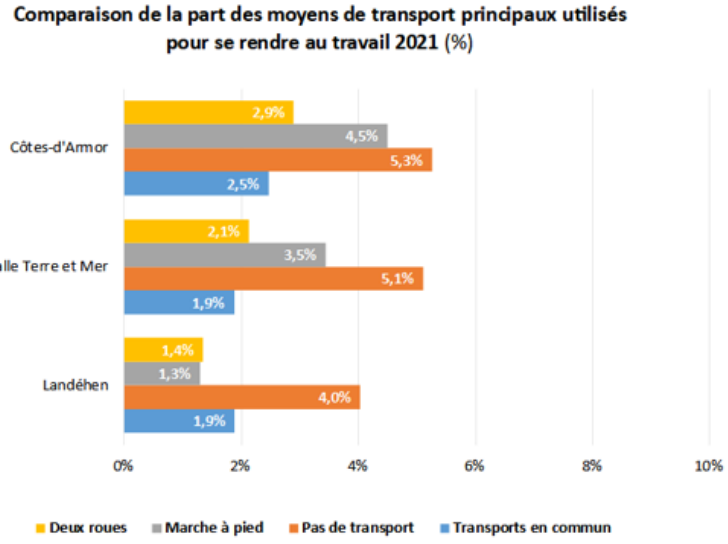
Landéhen est située dans la zone d'emploi de Lamballe-Armor. Ainsi, sans surprise, une majorité des entrées d'actifs sur la commune émane du territoire de Lamballe Terre et Mer (23/38, soit 61,7%) et de Saint-Brieuc Armor Agglomération (15/38, soit 38,3%).

Sont concernées plus particulièrement, au titre de ces entrées d'actifs sur le territoire de Landéhen, les communes suivantes : Saint-Brandan et Lamballe-Armor.

Les actifs sortants sont davantage répartis entre les territoires costarmoricains. Ils vont travailler en majorité vers Lamballe Terre et Mer (254/570, soit 44,6% : Lamballe-Armor, Plestan et Pommeret notamment). 39,2% (224/570) travaillent dans des communes de Saint-Brieuc Armor Agglomération (particulièrement Saint-Brieuc, Yffiniac, Plérin, Ploufragan, Hillion). Dinan Agglomération accueille 56 actifs landéhennais (9,8%) notamment dans la commune de Dinan. À noter qu'une part des actifs résidants à Landéhen travaille en dehors des Côtes d'Armor (26/570 soit 4,5%) dont plus des trois quarts en Ille-et-Vilaine (21/26).



peu employés (8,6%), quel que soit le mode de déplacement alternatif.

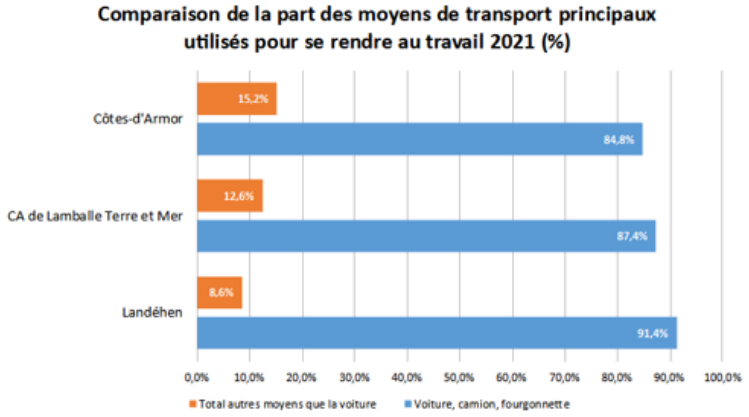


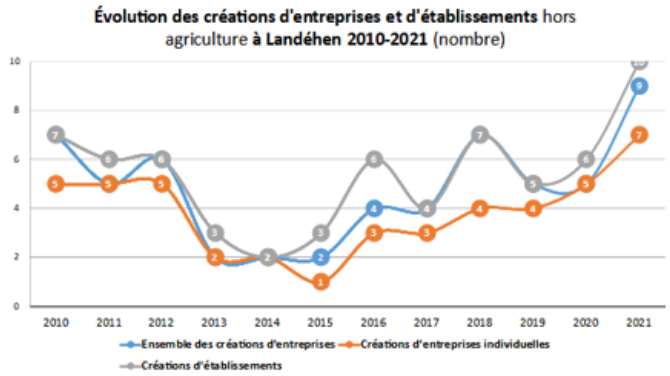
La voiture comme moyen de transport presque unique

Les moyens de transports utilisés par les habitants de Landéhen, d'une manière générale ou pour des raisons professionnelles, sont typiques des communes situées en dehors des unités urbaines et des agglomérations, qui elles, bénéficient de moyens de déplacement collectifs ou alternatifs (vélo, marche à pied, …).

La proportion de ménages de Landéhen équipés de 2 voitures ou plus (54,0%) est bien supérieure à l'intercommunalité (47,0%) et au département (41,9%). Ce mode de déplacement concerne 91,4% des navettes domicile-travail des actifs résidant dans la commune qui, comme cela a été détaillé précédemment, occupent pour une large majorité (83,3%) un emploi en dehors de la commune. Ces chiffres sont ainsi supérieurs aux moyennes EPCI et Côtes d'Armor.

Les autres modes de déplacements dans le cadre des navettes domicile-travail (deux roues, marche à pied, transports en commun, …) sont par conséquence





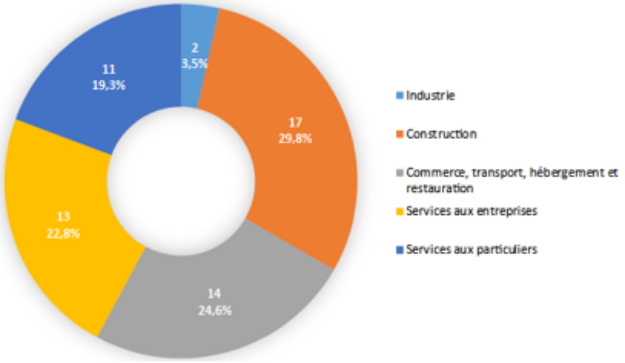
57 établissements en 2020, 91 en incluant le champ de l'agriculture

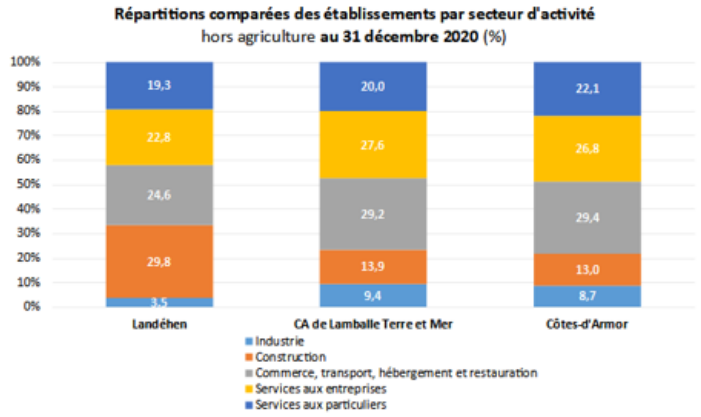
À ce stade du diagnostic, il est important de bien distinguer les entreprises des établissements au sens de l'Insee (cf. lexique).

Au 31//12/2020, la commune de Landéhen comptait 52 entreprises (Insee, répertoire des entreprises et des établissements, champ des activités marchandes hors agriculture). Leur rythme de création étant irrégulier, il convient de retenir qu'au cours de la dernière décennie, ce sont en moyenne 4,8 entreprises nouvelles qui ont vu le jour chaque année à Landéhen. Sur les 58 créations d'entreprises enregistrées au cours de la période 2010-2021, 46 d'entre elles étaient des entreprises individuelles.

L'analyse des établissements permet d'avoir une vision plus large et plus exhaustive des caractéristiques et de l'évolution du tissu économique de la commune. En effet, ceux-ci englobent à la fois les entreprises mais également les établissements implantés dans la commune et qui dépendent d'entreprises, y compris extérieures au territoire communal, mais qui sont logiquement considérées comme des entreprises à part entière.

Au 31/12/2020, Landéhen comptait 57 établissements, 91 en incluant le champ de l'agriculture. Leur rythme de création annuel moyen (5,4/an) est légèrement supérieur à celui des seules entreprises. En comparaison de Lamballe Terre et Mer et des Côtes d'Armor, le secteur de la construction est proportionnellement davantage représenté à Landéhen, en termes de nombre d'établissements.

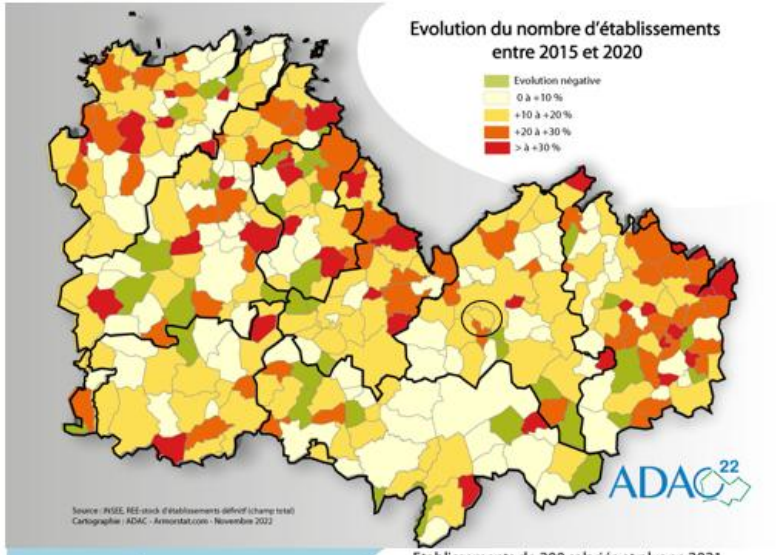


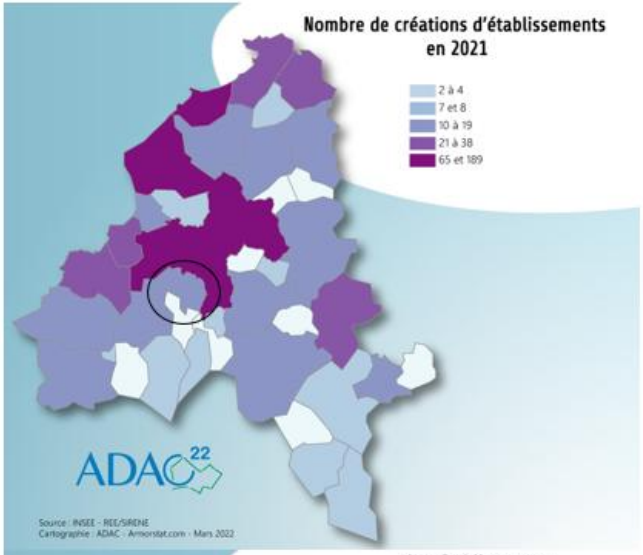


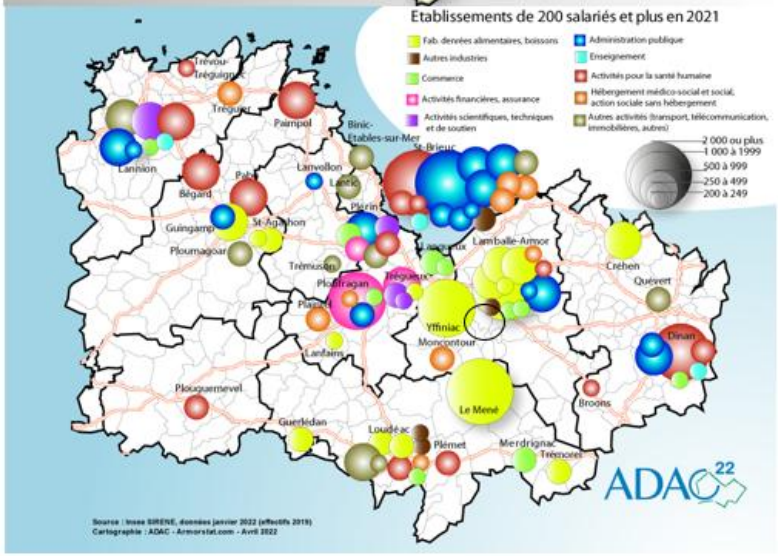
Un tissu économique principalement constitué de petites entreprises

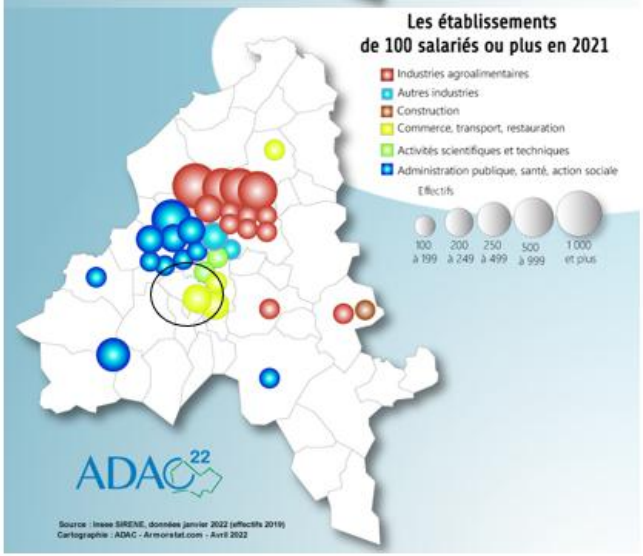
Le tissu économique de Landéhen est principalement constitué de petites entreprises individuelles. En effet, les trois quart des établissements n'emploient aucun salarié (75,8%). Les établissements employeurs sont de petite taille. Seuls 4 établissements emploient plus de 5 salariés. (cf. tableau des établissements de plus de 3 salariés).

Etablissement	Siège	Activité	Activité principale	Effectif salarié
OGEC SAINT JOSEPH	oui	PZ - Enseignement	Enseignement primaire	10 à 19 salariés
GUEGUEN TP	oui	FZ - Construction	Travaux de terrassement courants et travaux préparatoires	
COMMUNE DE LANDEHEN	oui	OZ - Administration publique	Administration publique générale	6 à 9 salariés
ECURIE DE LA CASSOIRE	oui	AZ - Agriculture, sylviculture, pêche	Elevage de vaches laitières	
ENTREPRISE DE TRAVAUX AGRICOLES HERVE-LEMOINE	oui	AZ - Agriculture, sylviculture, pêche	Activités de soutien aux cultures	3 à 5 salariés
HBTP	oui	IZ - Hébergement et restauration	Restauration de type rapide	
GROUPEMENT D'EMPLOYEURS MARLAND	oui	NZ- Activités de services administratifs et de soutien	Autre mise à disposition de ressources humaines	
SARL ETA FLAGEUL	oui	AZ - Agriculture, sylviculture, pêche	Activités de soutien aux cultures	
JF JOUAN PAYSAGISTE	oui	NZ - Activités de services administratifs et de soutien	Services d'aménagement paysager	


Evolution du nombre d'établissements
entre 2015 et 2020
Evolution négative
0 à +10 %
+10 à +20 %
+20 à +30 %
> à +30 %
ADAC 22


Nombre de créations d'établissements
en 2021
2 à 4
7 et 8
10 à 19
21 à 38
65 et 189
ADAC 22


Etablissements de 200 salariés et plus en 2021
Fab. denrées alimentaires, boissons
Autres industries
Commerce
Activités financières, assurance
Activités scientifiques, techniques et de soutien
Administration publique
Enseignement
Activités pour la santé humaine
Hébergement médico-social et social, action sociale sans hébergement
Autres activités (transport, télécommunication, immobilières, autres)
2 000 ou plus
1 000 à 1999
500 à 999
250 à 499
200 à 249
Lannion
Pleumeur-Bodou
Trégastel
Perros-Guirec
Trébeurden
Trégrom
Lannion
Lanvollon
Pléhédel
Bégard
Plérin
St-Brieuc
Guingamp
St-Agathon
Ploumagoar
Lamballe-Armor
Trémuson
Plaintel
Créhen
Quévert
Yffiniac
Moncontour
Dinan
Lanfains
Ploguernevel
Le Mené
Broons
Guerlédan
Loudéac
Plémet
Merdrignac
Trémorel
ADAC 22


Les établissements
de 100 salariés ou plus en 2021
Industries agroalimentaires
Autres industries
Construction
Commerce, transport, restauration
Activités scientifiques et techniques
Administration publique, santé, action sociale
Effectifs
100 à 199
200 à 249
250 à 499
500 à 999
1 000 et plus
ADAC 22

COMPLEMENTS : ECONOMIE ET EQUIPEMENT

1.6 OFFRE COMMERCIALE ET ARTISANALE

Le bourg de Landéhen dispose d'une offre commerciale et de services constituée d'une boulangerie à proximité de la mairie ainsi que d'une épicerie/tabac/bar à proximité de La Maison du Temps Libre. Pour faire leurs courses alimentaires, les Landéhennais(es) se rendent principalement sur Lamballe. Des commerces ambulants sont présents sur la Place du Bourg les jeudi, vendredi, samedi, et dimanche (foodtrucks, pizzas à emporter, hamburgers). La commune compte également plusieurs artisans répartis en limite de bourg, notamment au sein de la micro-zone artisanale située rue des Artisans (paysagiste, hangar) et au sein de l'espace rural du territoire (peintre, paysagistes, menuisier, etc.).



Épicerie/Bar/Tabac



Boulangerie

1.7 COUVERTURE EN EQUIPEMENTS

La commune de Landéhen est relativement bien équipée, particulièrement en termes d'équipements sportifs. Nous relevons notamment deux stades à l'ouest du bourg accolés à un gymnase, à un terrain de tennis, ainsi qu'à une aire de jeux. Ce complexe sportif a récemment été complété par un *citystade*, et un espace de *street work out*.

En matière d'équipements administratifs et publics, la commune dispose d'une mairie, d'ateliers municipaux, d'une salle des fêtes et de plusieurs salles polyvalentes (dont l'espace Jules Avril), d'une maison des associations (La Maison du Temps Libre), d'une église et d'un cimetière.

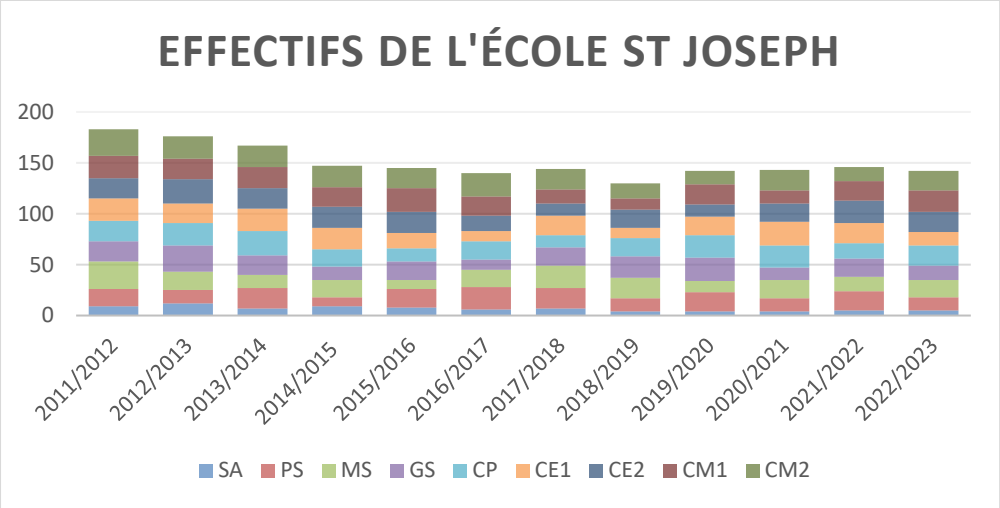
En termes de santé, la commune dispose d'un cabinet d'infirmiers implanté dans l'ancien manoir en cœur de bourg.

Le tissu associatif de la commune est dense et principalement tourné vers les loisirs et les activités sportives proposées sur la commune. La maison du temps Libre propose à l'étage un espace jeunesse, et un local à disposition des associations (notamment pour accueillir des activités à destination des personnes âgées).

En matière d'équipements scolaires, Landéhen compte une école élémentaire privée : l'école Saint-Joseph. Malgré une légère baisse au début des années 2010, les effectifs scolaires de l'école St Joseph sont relativement stables : environ 140 élèves sont inscrits chaque année (183 en 2011/12, contre 142 cette années 2022/23). Les élèves de l'école bénéficient d'une cantine située à proximité du gymnase. Par ailleurs, la commune est aussi équipée d'une garderie à l'arrière de l'école. Environ une vingtaine d'élèves habitant sur Landéhen, sont scolarisés sur les communes alentours notamment pour être dans une école publique. Il y a aussi des élèves qui vivent en dehors de Landéhen et qui sont scolarisés sur l'école privée Saint-Joseph.

Aucun collège ou lycée n'est implanté sur la commune. Les établissements secondaires les plus proches sont situés sur Lamballe, à environ 5 kilomètres au nord du bourg de Landéhen.

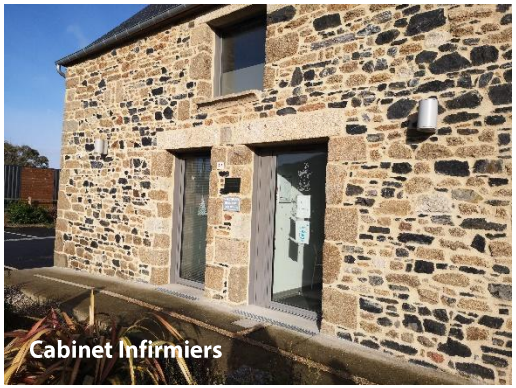
La commune dispose aussi d'une bibliothèque à proximité de la mairie. Enfin, un jardin / parc public est aménagé au croisement du cimetière, de l'école et du pôle sportif. Ce parc propose une cabane à livres, une exposition publique, une ruche pédagogique, un parcours sensoriel…


EFFECTIFS DE L'ÉCOLE ST JOSEPH
200
150
100
50
0
2011/2012
2012/2013
2013/2014
2014/2015
2015/2016
2016/2017
2017/2018
2018/2019
2019/2020
2020/2021
2021/2022
2022/2023
SA
PS
MS
GS
CP
CE1
CE2
CM1
CM2


Mairie de Landéhen
MAIRIE

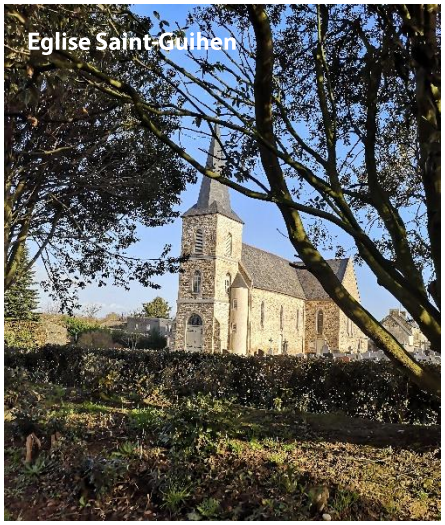

Maison du Temps Libre


Espace Jean Avril (manoir reconverti en salle des fêtes)


Cabinet Infirmiers


Bibliothèque


Aire de Jeux


Eglise Saint-Guihen


La jardin public propose un arboretum, une cabane à livres, et une exposition publique annuelle


Ecole Saint-Joseph

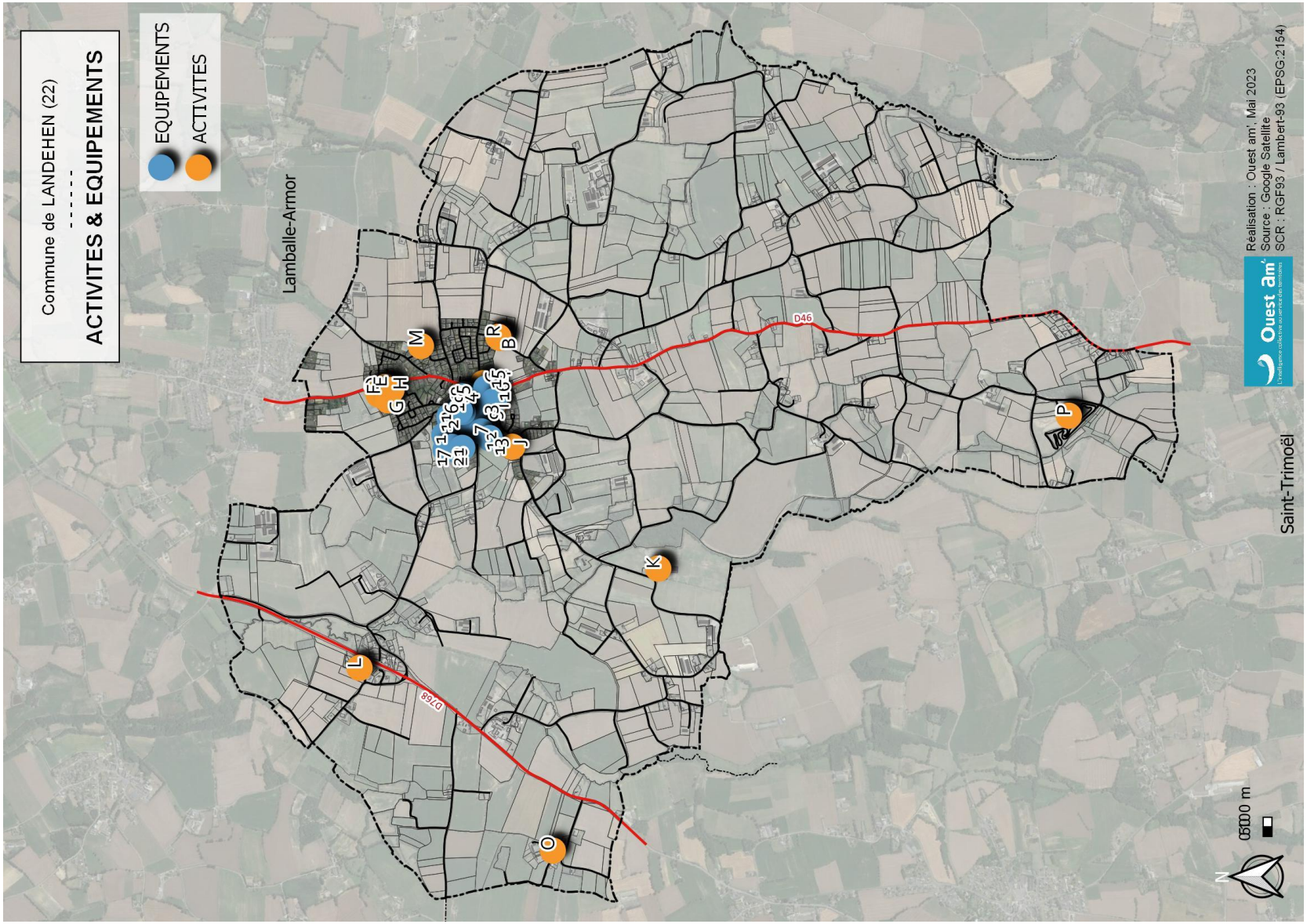

Salle des Fêtes


Le jardin public propose également un parcours sensoriel, et une riche pédagogique supervisée par le conseil municipal des enfants

ACTIVITÉS	
A	Boulangerie
B	Menuisier
C	Epicerie/Tabac
D	Paysagiste
E	Paysagiste
F	Hangar
G	Hangar de stockage
H	Hangar de stockage
I	Cabinet infirmiers
J	Peintre
K	Centre équestre
L	Fabrication de crêpes
M	Sophrologue et menuisier
O	Rando-quad
P	Motosport
R	Onglerie

ÉQUIPEMENTS	
1	Stade
2	Stade
3	Cimetière
4	Eglise Saint-Guéhen
5	Mairie
6	Gymnase
7	Salle des Fêtes
8	Bibliothèque
9	Jardin Public - Arboretum
10	Terrain de tennis
11	Aire de jeux
12	Ecole privée
13	Garderie
14	Boulodrome
15	Maison des Associations
16	Salle communale – Espace Jules Avril
17	Citystade
18	Street Workout
19	Cantine
20	Salle communale
21	Ateliers municipaux


Commune de LANDEHEN (22)
ACTIVITES & EQUIPEMENTS
EQUIPEMENTS
ACTIVITES
D46
Réalisation : Ouest am', Mai 2023
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)
0
50
100 m
N


Commune de LANDEHEN (22)
ACTIVITES & EQUIPEMENTS
EQUIPEMENTS
ACTIVITES
Lamballe-Armor
Saint-Trimoël
D46
D768
Réalisation : Ouest am', Mai 2023
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)
0 500 1000 m
N

1.8 L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole est très présente à Landéhen. Elle marque une large partie du paysage local puisqu'une grande partie de la commune est exploitée par des exploitations localisées soit sur le territoire, soit sur des territoires voisins. Les données de cadrage sont tirées du RGA 2020. Le diagnostic agricole menée en juin 2023[4] a permis d'actualiser et d'affiner les données du RGA 2020. Celle-ci est ponctuellement mise en perspective à l'appui de données régionales issues de l'ABC Agriculture et agroalimentaire de Bretagne publié en 2019 par les Chambres d'Agriculture de Bretagne.

LANDEHEN appartient aux aires de production des Appellations d'Origine contrôlée (AOC) « Eau-de-Vie de Cidre de Bretagne » et « Pommeau de Bretagne ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) / Indications Géographiques (IG) « Whisky de Bretagne », « Cidre de Bretagne », « Farine de blé noir de Bretagne », « Pâté de campagne Breton » et « Volailles de Bretagne ».
Deux opérateurs sont identifiés en production IGP « Farine de blé noir de Bretagne » sur la commune.

DOCUMENTS CADRE

Le plan agricole et agroalimentaire constitue le volet opérationnel du Pacte pour l'avenir de la Bretagne (signé le 13 décembre 2013 par le premier ministre) dans le domaine agricole et agroalimentaire. Il vaut Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) au sens de la loi du 27 juillet 2010[5]. Ce plan confirme la nécessité de préserver le foncier agricole dans une région à la démographie dynamique qui a tendance à consommer davantage de foncier que d'autres régions.

[4] *Cf méthodologie*

[5] *Le PRAD permet de déterminer les grandes orientations, à l'échelle régionale, des politiques agricoles, agroalimentaires et agro-industrielles et les actions prioritaires associées*

DONNEES DE CADRAGE

Evolution de l'activité agricole entre 2000 et 2020

	2000	2010	2020
Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire communal	42	26	24
Surface Agricole Utile (en ha)	1023	1052	1212
Travail dans les exploitations agricoles (en Unité de Travail Annuel)	67	48	45

Source : RGA 2010

En 2010, le territoire communal compte 24 exploitations agricoles ayant leur siège sur Landéhen avec une SAU totale de 1212 hectares, soit environ 103% du territoire communal. Soit, plus que la surface totale du territoire communal. Toutefois, cela ne reflète pas les surfaces réellement exploitées sur le territoire communal, car la SAU est affectée à l'adresse du siège d'exploitation.

Entre 2000 et 2020, la commune a perdu près de 42% de ses exploitations, tandis que la SAU totale a augmenté d'environ 18%. Ces chiffres sont synonymes d'une évolution de l'activité agricole sur le territoire : des exploitations moins nombreuses mais plus importantes, notamment en termes de superficie d'exploitation.

DIAGNOSTIC AGRICOLE DE 2023

Le territoire communal est exploité par 30 exploitations agricoles, sous diverses formes (individuelle, GAEC, EARL…). 17 de ces exploitations ont leur siège sur le territoire communal. Et les autres exploitent leurs terres à la fois sur la commune de Landéhen et sur les communes voisines : Lamballe-Armor, Plestan, Bréhand, Penguily, Saint-Trimoël.

Les résultats présentés ci-après se fondent sur le retour de 19 questionnaires (sur les 30 établissements exploitant le territoire), soit un taux de réponse de l'ordre de 63%. À noter que 94% des exploitants ayant leur siège sur Landéhen ont répondu au questionnaire.

STATUT JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

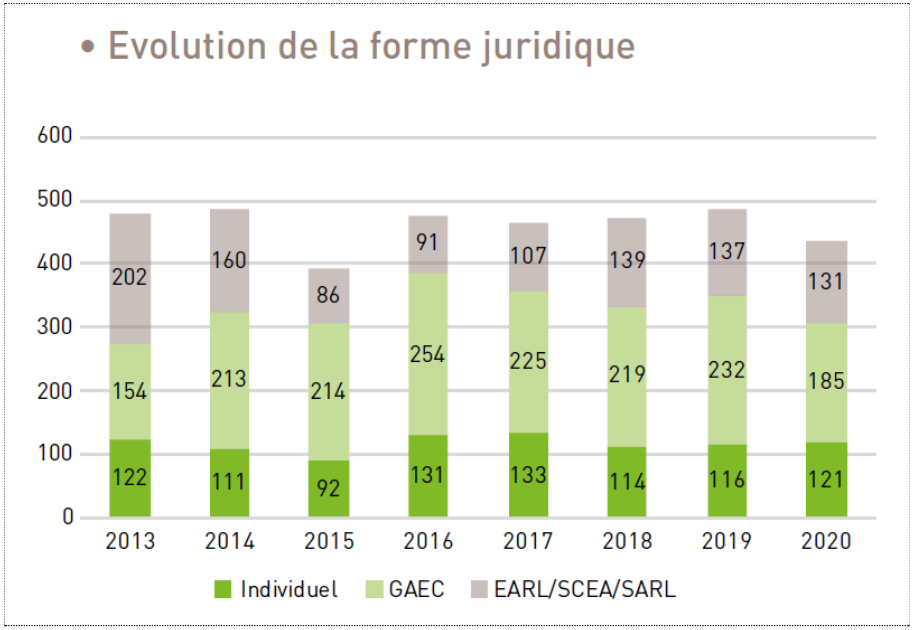
Les exploitations de types EARL/SCEA et GAEC sont les plus représentées à Landéhen (respectivement 53% et 26% des exploitations). Les exploitations individuelles représentent 21% de l'ensemble des exploitations landéhennaises. À titre indicatif, les exploitations individuelles représentent 28% des exploitations bretonnes en 2020.

Les données régionales sont celles de l'état des lieux de la Chambre d'Agriculture en 2021. Cette étude enregistre une importante baisse des statuts de type EARL (-35% entre 2013 et 2020) au profit des exploitations « groupées » tels que les GAEC (+20% entre 2013 et 2020). Les exploitations de type individuel sont quant à elles constantes à l'échelle régionale.

Statuts juridiques des exploitations agricoles

Statut juridique	Nombre	Pourcentage	Moyenne régionale
GAEC	5	26%	42%
EARL/SCEA/SARL	10	53%	30%
Individuelle	4	21%	28%
TOTAL	19	100%	100,0%

Source : Diagnostic agricole 2023



Source : Chambre d'agriculture de Bretagne

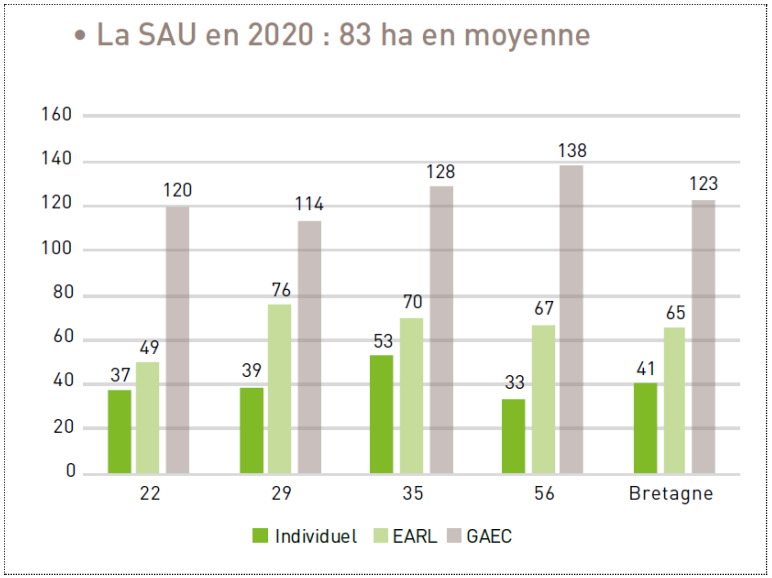
CARACTERISIQUES DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Surface agricole utile (SAU)

Sur les 17 exploitations ayant leur siège sur la commune, la SAU moyenne des exploitations est de 57 hectares. Cette moyenne est inférieure à la moyenne régionale (83 hectares en 2020)[6].

Cette moyenne cache cependant des disparités importantes. Ainsi, sur les 16 retours des exploitations basées sur Landéhen :

- 1 exploitation a une SAU de 137 hectares,
- 1 exploitation a une SAU de 4 hectares.



[6] *Données agricoles de la Chambre d'agriculture de Bretagne, 2021.*

Sur le département des Côtes d'Armor, les exploitations agricoles de statut individuel et EARL disposent en moyenne d'une SAU de moins de 100 ha (respectivement 37 ha et 49 ha) et les GAEC enregistrent une SAU moyenne de 120 hectares.

A l'échelle du territoire de Landéhen, 3 exploitations sur les 19 ayant fait un retour sont supérieures à 100 ha de surface agricole utile.

Le total de la SAU des 17 exploitations ayant leur siège sur la commune correspond à environ 1030 hectares. Parmi les 1030 hectares, les 17 exploitations exploitent au total 567 hectares sur la commune de Landéhen, soit 48% du territoire communal.

Le diagnostic agricole de 2023 a permis de cartographier l'ensemble des surfaces exploitées sur le territoire avec une donnée plus large que les retours des questionnaires et a permis de constater que 617 hectares sont exploités sur la commune, soit 52% de sa surface totale.

Modalités d'exploitation des sols

L'exploitation des sols peut s'effectuer par grands ensembles continus. Cette pratique permet à la fois de limiter les déplacements pour les travaux agricoles, mais aussi de rentabiliser les parcelles à leur maximum (minimiser la perte d'espace).

Sur les 19 retours du questionnaire agricole, treize exploitants considèrent leur foncier agricole comme « groupé », cinq autres l'estiment plutôt « morcelé ».

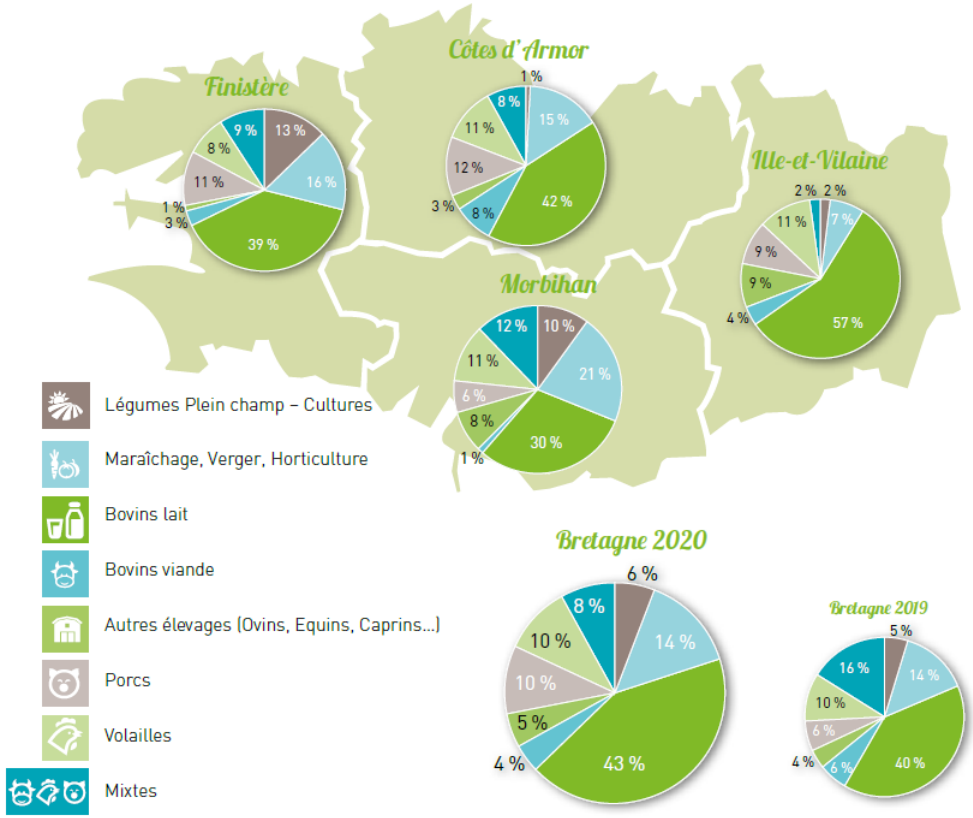
Le risque d'un recul du système de haies bocagères est relativement limité par rapport à la pratique de culture sur des parcelles de grandes emprises. Ce type de parcellaire pose tout de même des difficultés en termes de déplacements des engins agricoles et donc des circulations aux abords et dans le bourg.

Orientation technico-économique

On peut relever que l'élevage prédomine très nettement à Landéhen et notamment la production de porcs et de volailles. Parmi les 17 retours des exploitations dont le siège est localisé sur Landéhen, trois exploitants pratiquent l'élevage de porcs, trois exploitants pratiquent l'élevage de volailles, et trois exploitants produisent du lait. Parmi les autres exploitations, on retrouve comme production principale les œufs, et les bovins entre autres. Les productions secondaires de ces exploitations sont essentiellement des céréales, même si on retrouve à nouveau de l'élevage (cheval, bovins, lapins, volailles, etc.).

Plusieurs de ces exploitations agricoles proposent une activité annexe : centre équestre, gîte et chambre d'hôtes, stockage pour entreprise et artisans.

A l'échelle de la région Bretagne, 43% des exploitations agricoles sont principalement tournées sur l'élevage bovin. La seconde production principale à l'échelle de l'ensemble des exploitations bretonnes concerne le maraîchage, les vergers et l'horticulture.



Source : Chambre d'agriculture de Bretagne

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Sur la commune, **20 ICPE sont recensées, toutes non Seveso et toutes de type agricole.** Six de ces installations classées sont sous régime d'autorisation. Ce sont des installations qui présentent des dangers ou inconvénients plus graves et qui ne peuvent être exploitées sans une autorisation préfectorale préalable.

LES EXPLOITANTS

Sur les 19 retours, 7 exploitations sont gérées par un chef d'exploitation âgé de plus de 50 ans (nous avons pris l'âge de l'exploitant le plus jeune dans les cas de groupement). Pour 3 exploitant(e)s, la reprise des activités est assurée, 3 autres affirment que leur activité ne sera pas reprise, 2 ne savent pas encore. L'âge moyen des agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur Landéhen (en prenant l'âge du plus jeune lors d'un groupement) est de 49 ans. L'avenir de l'activité agricole à travers l'assurance de la reprise des exploitations reste un enjeu majeur sur le territoire.

REPARTITION TERRITORIALE ET COHABITATION AVEC LES TIERS

Les sites et sièges d'exploitations agricoles sont répartis sur l'ensemble du territoire communal dont deux sont localisés en périphérie du bourg. Il faut relever une certaine proximité entre les exploitants et les non-exploitants (appelés « tiers ») en campagne, avec quelques secteurs où des bâtiments agricoles sont situés à moins de 100 mètres d'une habitation de tiers. D'après l'analyse cartographique, on dénombre une vingtaine de tiers concernés.

ECHANGES AVEC LES EXPLOITANTS

Lors de l'atelier de travail avec les exploitants agricoles, un atelier de réflexion a été mis en place. L'objectif de cet atelier était de permettre aux professionnels du monde agricole d'échanger sur plusieurs grandes thématiques directement corrélées à l'activité agricole (économie, enjeux sociaux, vie au sein de l'espace rural) afin que le PLU puisse intégrer pleinement les enjeux de cette activité structurante à l'échelle territoriale. L'ensemble des participants disposait d'une liste de questions communes axées autour de 3 grandes thématiques. La synthèse des échanges sur chaque question est présenté ci-après :

THEME 1 : Modèle économique

*Estimez-vous que la filière agricole du territoire soit en cours de **diversification**, ou plutôt en cours de **spécialisation** ? Autour de quelles productions ?*

- L'activité agricole au sein de la commune est relativement diversifiée et depuis longtemps mais elle s'organise tout de même principalement autour de 3 productions : le lait, le porc et la volaille.

Voyez-vous des productions qu'il serait opportun de développer (soit existantes, soit non présentes actuellement sur le territoire) : si oui, lesquelles ?

- Il pourrait être envisagée de nouvelles productions dans les espaces définis comme humides (arboriculture ?). En effet, dans une logique d'optimisation des espaces de production, les zones humides peuvent représenter une opportunité.

Quelles sont les productions actuellement reconnues sur le territoire ? A travers quels moyens de reconnaissance (label…) ? Comment favorisent-elles l'identification du territoire ?

- Il n'y a pas particulièrement de production identifiable au territoire de Landéhen, ni à une échelle supra-communale. Il y a de nombreuses productions sur le territoire qui fournissent la France entière mais pas une production qui se détache spécifiquement : pas d'AOP par exemple.

THEME 2 : Vivre dans l'espace rural

*Estimez-vous important / souhaitable / problématique / … l'arrivée de nouveaux habitants au sein de l'espace rural (= en-dehors du bourg) ? Quelles sont les **avantages** et les **contraintes** liées à la présence de tiers au sein de l'espace rural ?*

- Il y a clairement un manque de connaissance du métier d'exploitant agricole de la part des nouveaux arrivants dans l'espace rural.
- Pour remédier à ce manque de connaissance, qui engendre souvent des situations d'incompréhension voire de conflit, l'idéal serait d'améliorer l'éducation aux métiers agricoles notamment dans les écoles. Dans cette même logique, il pourrait être intéressant que les collectivités participent au développement de l'information et de la communication sur la réalité du travail d'exploitant ainsi que les impacts sur la vie au sein de l'espace rural (prévention auprès des habitants qui souhaitent emménager en campagne).
- Les contraintes sont déjà particulièrement lourdes pour l'activité agricole, et la présence de tiers en campagne augmente ces contraintes (zone de non traitement).
- Dans le futur PLU, l'espace rural sera inconstructible pour la vocation habitat (aucune création de nouveaux logements) à quelques exceptions près (logements de fonction des exploitants, changements de destination)

*L'identification de bâtiments agricoles pouvant **changer de destination** (vers de l'habitat occupé par des tiers) est-elle souhaitable ? Quelles sont les limites à fixer, du point de vue de la profession agricole ?*

- Le bureau d'études reprécise la notion de changement de destination, soit la transformation d'anciens bâtiments agricoles aujourd'hui inutilisés et présentant un intérêt patrimonial, vers du logement. Le bureau d'études rappelle les critères associés à l'identification des changements de destination (bâtiments non isolés, raccordables aux réseaux, intérêt patrimonial, emprise au sol…) ainsi que la règle des 100 mètres d'éloignement par rapport à un bâtiment agricole.

*Quelles règles mettre en place pour encadrer la réalisation des **logements de fonctions agricoles** ?*

- Les participants souhaitent que la possibilité de réaliser un logement de fonction soit maintenue.
- Une des solutions qui permettrait d'éviter des situations de mitage de l'espace rural à long à travers la création de nouveaux logements de fonction à chaque reprise de l'exploitation serait d'associer la vente d'une exploitation à celle de la maison de l'exploitant. Cependant, cela rentre dans le cadre du droit privé et ne peut pas être mis en place dans le PLU. Cela peut tout de même se faire dans le cadre d'une incitation.
- Le PLU pourrait contraindre le droit à la réalisation d'un logement de fonction seulement en cas de nécessité d'être sur place ou à proximité immédiate. Il sera dans ce cas nécessaire de déterminer quels sont les critères qui permettent de justifier une présence sur place (élevage, installations classées…).
- Les participants s'accordent sur la nécessité d'éviter la réalisation de logements de fonction à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles car sur le long terme cela pose de grandes difficultés lorsqu'il y a changement d'exploitant et que la maison est rachetée par un tiers. En ce sens, ils proposent que le règlement du PLU impose que les logements de fonction s'implantent à plus de 100 mètres de l'exploitation et au sein d'un écart ou hameau (îlot d'habitations).

Y'a-t-il des espaces agricoles qui devraient être strictement protégés de toute construction, même à vocation agricole ? Si oui, pouvez-vous préciser lesquels ? Le motif qui conduirait à les protéger ?

- Oui, au sein des zones humides et des boisements. En dehors de ces espaces naturels, les exploitants présents ne voient pas d'autres secteurs qui devraient être strictement protégés des constructions à vocation agricole.
- Il sera important d'être vigilant sur la présence éventuelle d'exploitation au sein ou aux abords des futures zones naturelles du PLU afin de ne pas bloquer une éventuelle extension de ces exploitations.

THEME 3 : ENJEUX ECONOMIQUES ET SOCIAUX DE L'AGRICULTURE

*Dans quelle mesure les **attentes sociétales** (qualité des produits, respect de l'environnement…) orientent-elles aujourd'hui l'activité agricole dans le territoire ? Quel impact pourraient-elles avoir sur l'agriculture de demain ?*

- Aujourd'hui les exploitants agricoles ne ressentent aucune demande/attente de la part du consommateur sur leurs productions mise à part celle du tarif.

*Comment la **proximité producteur-consommateur** se vit-elle actuellement sur le territoire (circuits courts, cantines…) ? Comment pourrait-elle se renforcer à l'avenir ?*

- Il n'y a aucune activité de circuit court sur la commune de Landéhen. Cette situation s'explique principalement par la difficulté de mise en œuvre d'une activité de vente de sa production en direct. En effet, cela demande un temps de travail et une main d'œuvre très importants. De plus, la vente en direct correspond à un métier différent. Enfin, le territoire n'est pas totalement isolé et est situé à proximité de pôle tel que Lamballe, il n'y a donc pas une vraie nécessité / demande de vente en circuit court.

- Aujourd'hui la diversification agricole est peu présente sur le territoire, car il y a plus une logique de production de masse. Cependant, cette tendance pourrait s'inverser avec les prochaines générations d'agriculteurs qui seront peut-être plus axés sur ce type d'activités. En ce sens, il serait préférable d'intégrer dans le futur PLU, la possibilité de mettre en place ces projets de diversification (vente directe, gîté, restauration).

*Quelles sont les filières à encourager pour permettre le développement de la **diversification agricole** vers des « produits non agricoles » (loisirs, tourisme…) ? A votre connaissance, y a-t-il des projets de ce type existants ou en cours sur le territoire ? Si oui, où se trouvent-ils ? Quel est leur objet ?*

- Il n'y a pas de futurs projets de création de nouvelles activités de diversification agricole. On note tout de même un projet de développement d'une activité de diversification déjà existante : transformation d'une étable en salle d'accueil en complément des chambres d'hôtes.

Quelles sont les principales difficultés à la transmission des exploitations ?

- Il y a de moins en moins d'exploitations agricoles. Cette baisse du nombre d'exploitation est liée aux nombreuses contraintes qui pèsent sur l'activité, notamment les **contraintes environnementales** surtout dans l'activité d'élevage.
- Sur Landéhen, il y a aujourd'hui 12 exploitations dont le siège est sur la commune. Cependant, au regard de l'âge des exploitants de Landéhen et la difficulté de reprise des exploitations, ce nombre risque de diminuer dans les prochaines années.
- Les **contraintes administratives** sont aussi très lourdes et ce, en raison de la multiplication des structures (DDTM, préfecture, Communauté de communes, police de l'eau…). De manière générale, la superposition des strates administratives entraîne un manque de communication entre ces structures et mène souvent à une incohérence des doctrines et règles à appliquer. De plus, il y a un décalage important entre les représentants de ces structures et les exploitants agricoles, car les représentants de ces structures sont de plus en plus éloignés de la réalité du terrain. Les exploitants agricoles sont aussi souvent perdus dans l'accumulation des outils règlementaires qui finalement ont le même objectif (exemple : protection du bocage géré par la PAC et repris dans le PLU avec règlementation relativement similaires).
- Les **contraintes financières** sont aussi un frein à la reprise des exploitations (manque de rentabilité des exploitations).
- Aujourd'hui la **pénibilité du travail** d'exploitant est souvent considérée comme un obstacle pour attirer de nouveaux exploitants. En effet, il y a un souhait plus important aujourd'hui de privilégier un cadre de vie personnelle de qualité par rapport au travail

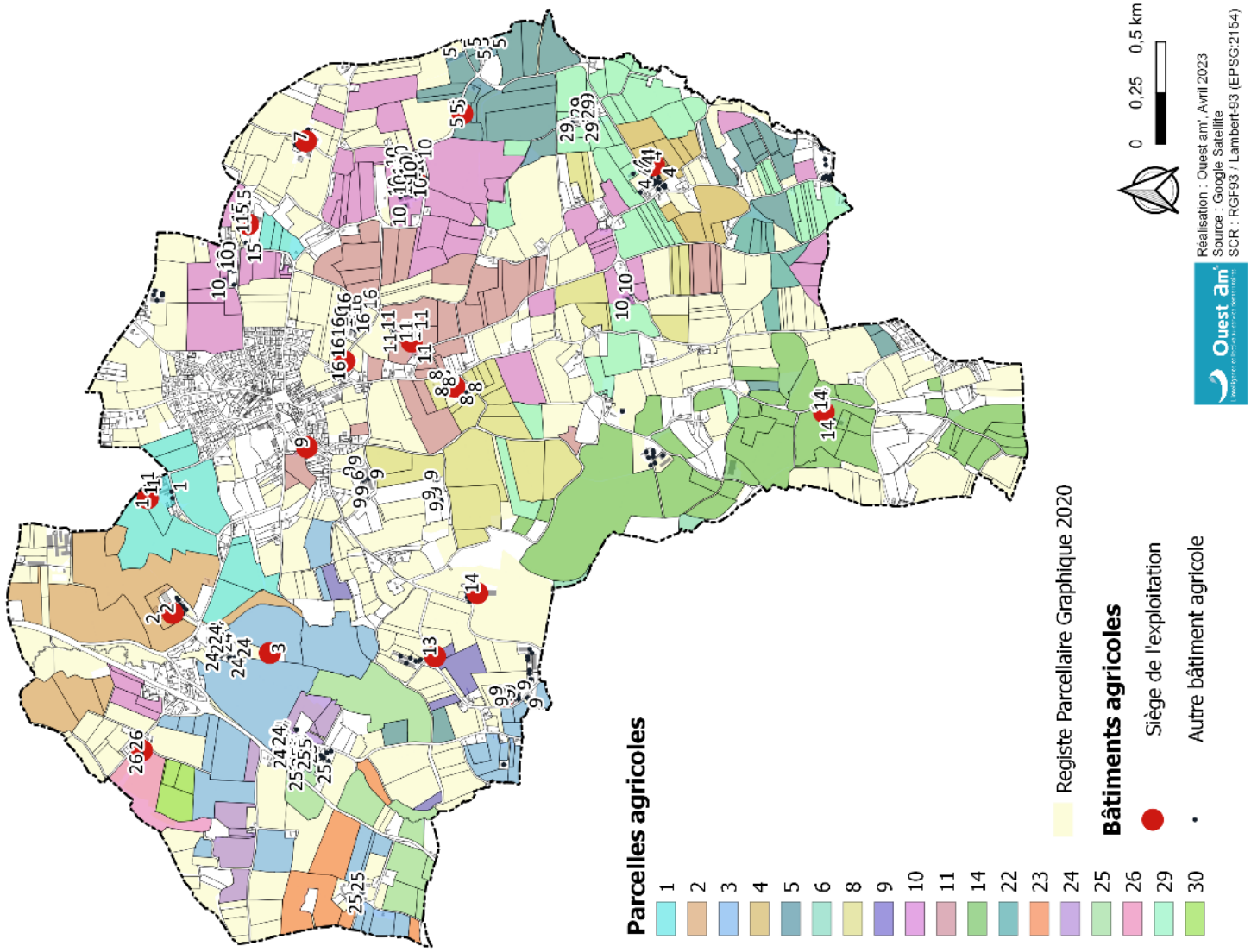
La commune de Landéhen appartient aux aires de production des indications géographiques suivantes :

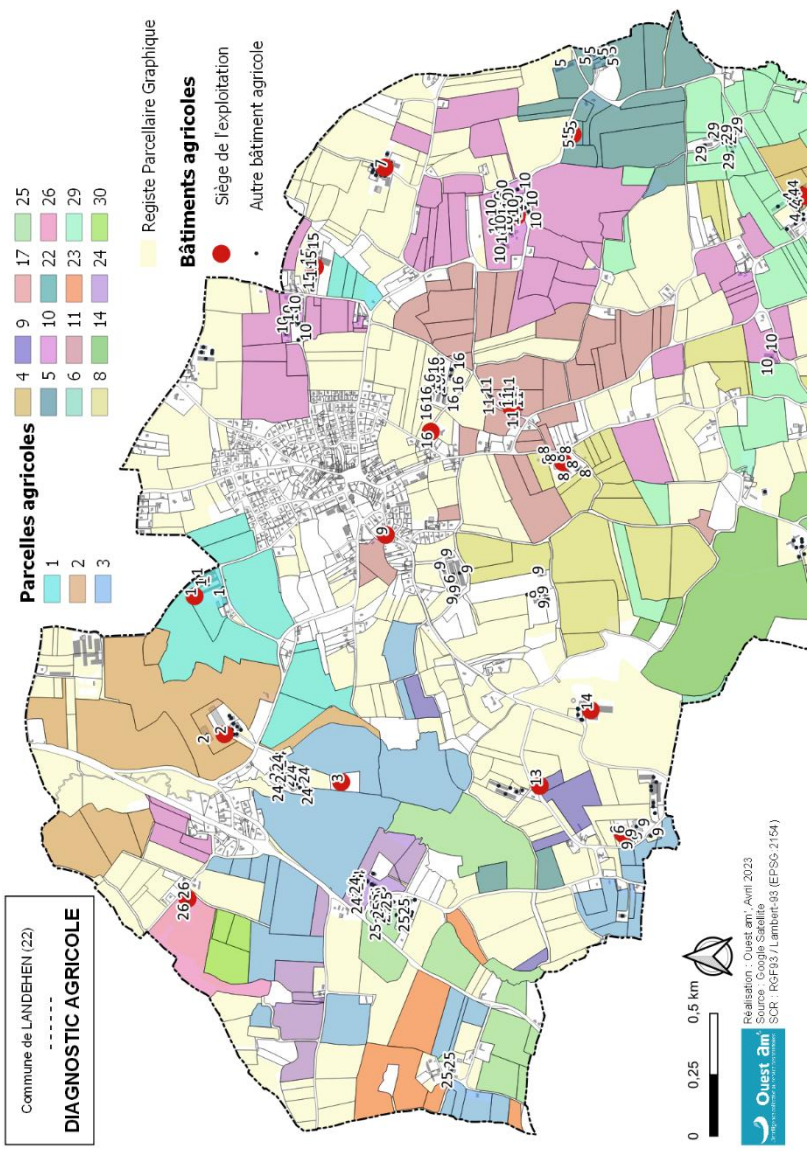
- AOC « Eau-de-Vie de Cidre de Bretagne » et « Pommeau de Bretagne »
- IG « Whisky de Bretagne »
- IGP « Cidre de Bretagne », « Farine de Blé Noir de Bretagne », « Pâté de Campagne Breton » et « Volailles de Bretagne ».

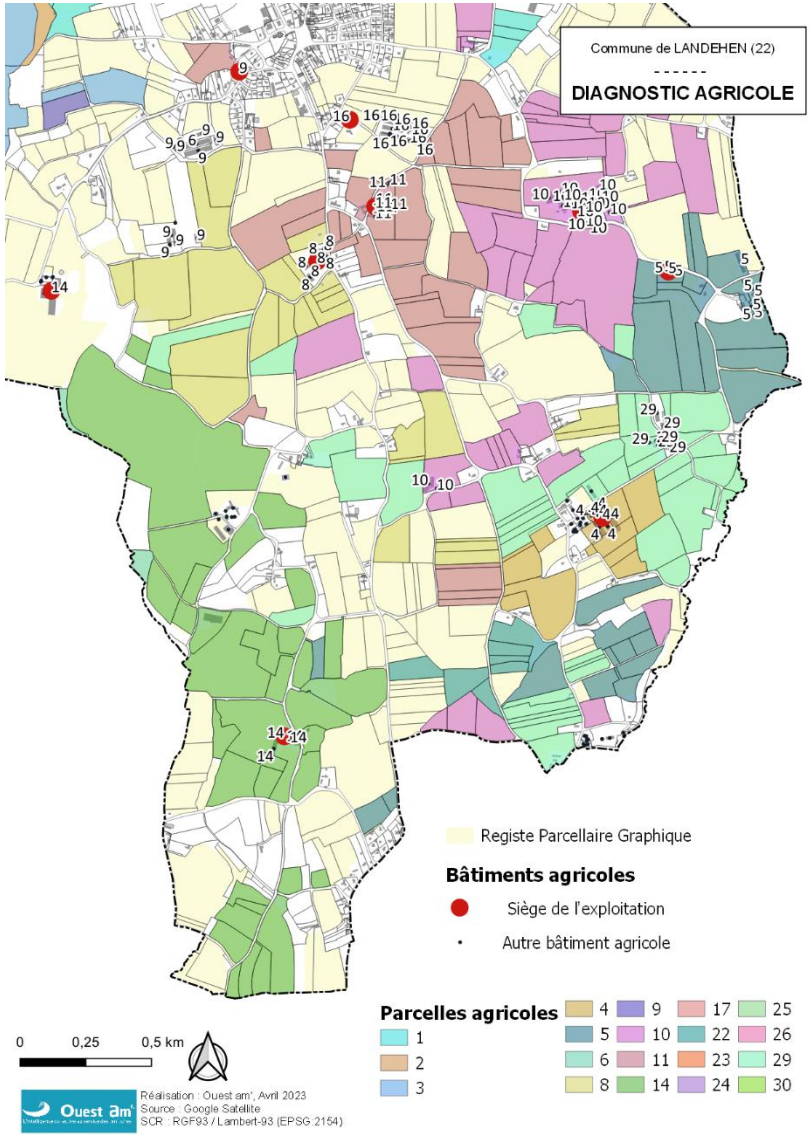
A ce jour deux opérateurs sont identifiés en production IGP « Farine de Blé Noir de Bretagne » sur la commune.

Commune de LANDEHEN (22)

DIAGNOSTIC AGRICOLE




Commune de LANDEHEN (22)
DIAGNOSTIC AGRICOLE
Registe Parcellaire Graphique
Bâtiments agricoles
Siège de l'exploitation
Autre bâtiment agricole
Parcelles agricoles
1
2
3
4
5
6
8
9
10
11
14
17
22
23
24
25
26
29
30
0
0,25
0,5 km
Réalisation : Ouest am', Avril 2023
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)


Commune de LANDEHEN (22)
DIAGNOSTIC AGRICOLE
Registe Parcellaire Graphique
Bâtiments agricoles
Siège de l'exploitation
Autre bâtiment agricole
Parcelles agricoles
1
2
3
4
5
6
8
9
10
11
14
17
22
23
24
25
26
29
30
0
0,25
0,5 km
Réalisation : Ouest am', Avril 2023
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

1.9 UNE ACTIVITE TOURISTIQUE TOURNEE VERS LA NATURE, LE SPORT, ET LA CULTURE LOCALE

La dynamique touristique locale est axée autour d'un tourisme vert et durable. La commune ne dispose pas d'une réelle locomotive touristique mais elle dispose de plusieurs éléments intéressants pour le tourisme sportif et de pleine nature. Elle est notamment parcourue par plusieurs circuits de randonnée permettant de découvrir les espaces naturels du territoire ainsi que le petit patrimoine, notamment un circuit classé au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Une boucle piétonne balisée traverse l'ensemble du bourg de Landéhen sur près de 4 kilomètres.

Les principaux atouts de la commune sur le plan touristique sont ses activités sportives : randonnées en quad, activités de motocross, cours et stages d'équitation, etc. Ces activités viennent compléter un pôle sportif particulièrement riche en centre-bourg : city-stade, aire de jeux, terrain de tennis, aire de *street work out*, boulodrome, etc. (*cf. 1.7 Couverture en équipements*). Des évènements ponctuels sont organisés et participent ainsi à la vie locale (épreuve de motocross, course de vélo, etc.)

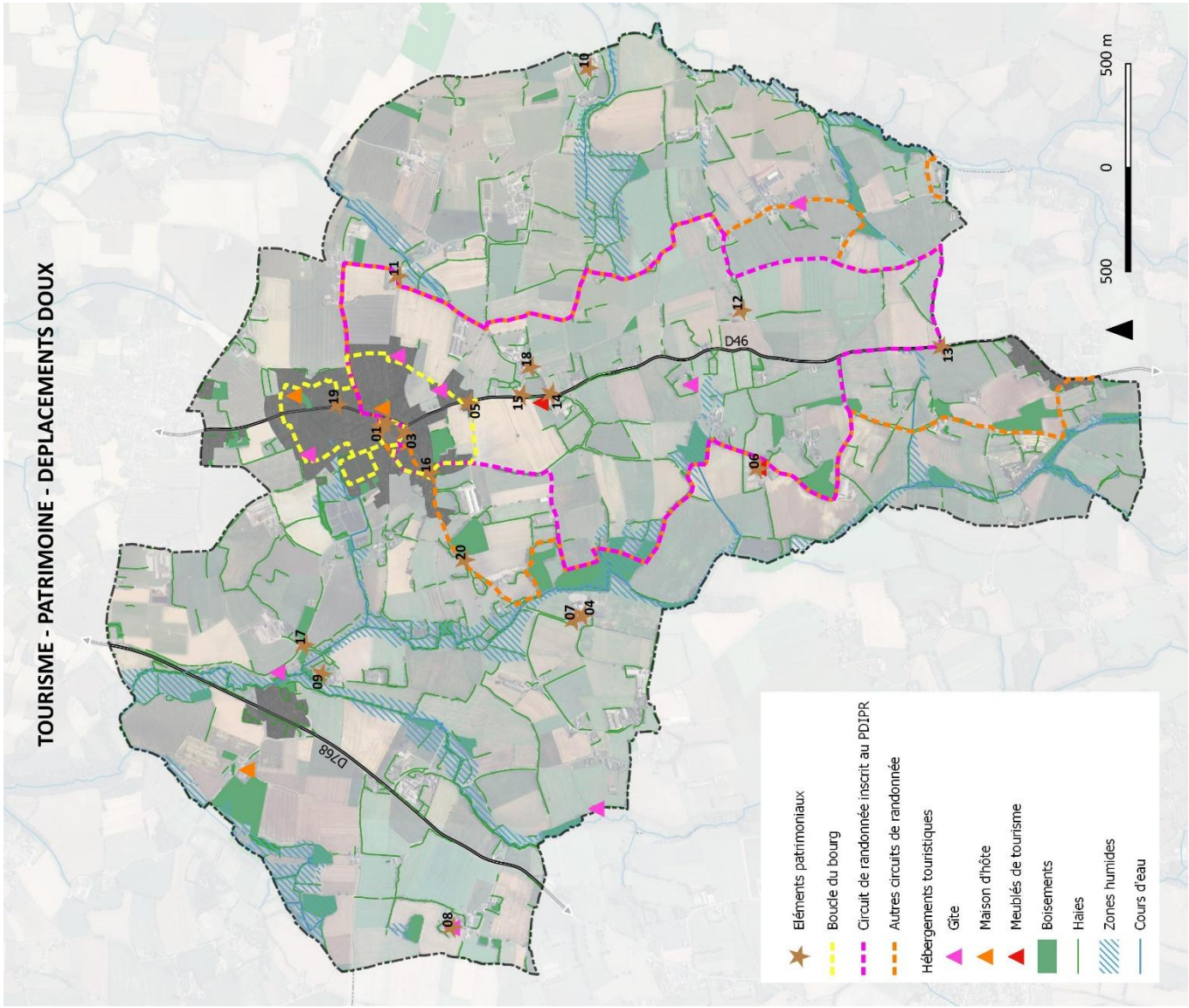
De plus, un atelier artistique (*L'Atelier de Passou*) propose des cours d'arts plastiques de mai à octobre.

Par ailleurs, le patrimoine bâti très riche et très qualitatif de Landéhen est un véritable atout sur le territoire. Une vingtaine d'édifices patrimoniaux ont pu être identifiés correspondant principalement à du petit patrimoine (croix, fontaine, ...) et des manoirs (Manoir la Cassoire, Manoir des Salles, Manoir La Ville Tanet, …). Ces éléments sont plus spécifiquement développés dans la partie *« 1.25 Patrimoine ».*

La commune dispose d'une offre d'hébergement dense et diversifiée : au total, 13 hébergements à caractère touristique ont été identifiés sur le territoire communal dont 2 meublés de tourisme, 8 gîtes, et 3 maisons d'hôtes.

Enfin, l'atout principal de la commune pour le tourisme demeure sa localisation géographique. En effet, le territoire communal se situe à moins d'une heure de Rennes et Saint-Malo, à 8 minutes de Lamballe, à 30 minutes de Dinan, Erquy… En ce sens, elle permet aux touristes d'être à proximité de la mer et de pôles urbains (accessibilité via la RN12, proximité gare de Lamballe, …) et peut également s'inscrire dans une dynamise de tourisme de passage, en représentant un point d'étape ou de départ pour rayonner sur des sites d'influence plus larges.

NUMERO	NOM	TYPE
01	Monument	PETIT PATRIMOINE
02	Croix de l'enclos	PETIT PATRIMOINE
03	Manoir des Salles	MANOIR
04	Fontaine Saint-Guihen	PETIT PATRIMOINE
05	Edifice en pierres	MANOIR
06	Manoir La Ville Tanet	MANOIR
07	Manoir La Cassoire	MANOIR
08	Manoir du Breuil	MANOIR
09	Maison de Mauny	MANOIR
10	Manoir La Roche Richard	MANOIR
11	Croix - Bon abri	PETIT PATRIMOINE
12	Croix - La croix d'eau	PETIT PATRIMOINE
13	Croix - La Maison neuve	PETIT PATRIMOINE
14	Croix - La Croix verte	PETIT PATRIMOINE
15	Croix cochon - L'Euche	PETIT PATRIMOINE
16	Croix de la mission - rue des Perrières	PETIT PATRIMOINE
17	Croix de Mauny - Mauny	PETIT PATRIMOINE
18	La Lande Simon - Croix	PETIT PATRIMOINE
19	Croix mérovingienne - rue de Péminier	PETIT PATRIMOINE
20	Croix de la bruyère	PETIT PATRIMOINE


TOURISME - PATRIMOINE - DEPLACEMENTS DOUX
500 m
0
500
D46
D768
Eléments patrimoniaux
Boucle du bourg
Circuit de randonnée inscrit au PDIPR
Autres circuits de randonnée
Hébergements touristiques
Gite
Maison d'hôte
Meublés de tourisme
Boisements
Haies
Zones humides
Cours d'eau

1.10 LES RESEAUX

Depuis le 1er janvier 2019, la gestion de l'eau potable et de l'assainissement a été confiée à la Communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer.

1.10.1 LA GESTION DES EAUX USEES

ASSAINISSEMENT COLLECTIF :

L'assainissement collectif est géré en régie par la communauté d'Agglomération pour les 378 abonnés de la commune et 945 habitants raccordés (rapport 2023). Elle assure la collecte, le transport, la dépollution, le contrôle des raccordements et l'élimination des boues produites.

La commune de Landéhen dispose d'une STEP de type « lagunage naturel » mise en service le 01/09/1982 (rapport 2023) et d'une capacité de 500 équivalents par habitants. La Somme des charges entrantes pour 2023 est de 166 Equivalent Habitant :

Station d'épuration communale	500 équivalents par habitant (EH)
Bassin versant de rejet	Le Gouessant (ruisseau de la Chauvais puis la Truite)
Conformité du fonctionnement de l'ouvrage	Bilan 2021 : conforme en équipement et en performance
Fonctionnement des réseaux	Non connu
Zonage d'assainissement	Zonage validé – Non connu.
Sensibilité du milieu récepteur vis-à-vis du rejet STEP (notamment usages aval)	NC
Acceptation de nouveaux raccordements	NC

Le réseau est de type séparatif. Sur Landéhen, il correspond à 8.71 km (rapport 2023).

Une nouvelle station d'une capacité de 2 500 Equivalent-Habitants sera construite et destinée à traiter les eaux usées des bourgs de Maroué, Meslin et de la commune de Landéhen. 1200 EH sont prévus pour la commune de Landéhen. 3 kilomètres de réseaux entre le bourg de Landéhen et la nouvelle station. Cette station sera localisée entre le bourg de Maroué et celui de Meslin, à proximité de la Truite, au lieu-dit Les Champs Urbants.



Un nouveau poste de refoulement sera construit au niveau du Joncheray à Landéhen. Cette nouvelle station basée sur Maroué devrait être mise en service courant 2025.



Données Clés 2023

Station de traitement des eaux usées de LANDEHEN LIEU DIT LE HAVRE

Charge maximale en entrée	166 EH
Capacité nominale	500 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	40 m3/j
Percentile95	0 m3/j
Débit de référence retenu	75 m3/j
Production de boues	0 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité réglementaire équipement	oui
Conformité réglementaire performance	oui
Conformité globale collecte	sans objet

Assainissement.developpement-durable.gouv.fr

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF :

Le SPANC de Lamballe Terre & mer est effectif depuis le 1er janvier 2017 sur les 38 communes du territoire. Le règlement du service, a été élaboré courant 2017 et valide en conseil communautaire le 19 décembre 2017. Le SPANC est géré en régie sur l'ensemble du territoire de LTM. Le SPANC assure les compétences obligatoires :

- Le contrôle de conception,
- Le contrôle d'exécution,
- Le contrôle de diagnostic (aujourd'hui achevé sur l'ensemble du territoire),
- Le contrôle périodique de bon fonctionnement,

Le parc des installations d'assainissement non collectif sur LTM est estimé à 13 324 dispositifs au 31/12/2023. Sur le territoire de Landéhen, il représente 266 installations pour 624 habitants desservis.

Le SPANC réalise des contrôles de conception et de réalisation. De puis 2020, sur Landéhen, 19 contrôles de conception et 14 contrôles de réalisation ont été effectué.

Des contrôles des installations existantes sont aussi effectué. Ces contrôles interviennent pour les installations existantes du territoire qui ont déjà eu un contrôle initial de diagnostic et pour celle qui ont eu un contrôle de réalisation. La périodicité des contrôles a été fixée a 10 ans. Sont comptabilises dans ces contrôles de bon fonctionnement, les contrôles lors des ventes immobilières. Depuis 2017, Landéhen dénombre au total de 55 contrôles de bon fonctionnement dont 10 sur l'année 2023.

1.10.2 LA GESTION DES EAUX PLUVIALE

La commune de Landéhen n'a pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP). Le réseau d'eau pluviales (canalisations dans le bourg et douves en campagne) est géré par la commune. La carte du réseau est annexée au PLU dans les annexes sanitaires.

1.10.3 L'EAU POTABLE

Le nouveau Schéma départemental d'alimentation en eau potable a été élaboré par le Conseil départemental des Côtes d'Armor pour la période 2015-2030, avec pour objectif d'apporter une vision des besoins en matière d'alimentation en eau potable en intégrant les problématiques suivantes :

- Etat des infrastructures actuelles de production et de distribution,
- Qualité des ressources en eau,
- Evolution de la gouvernance,
- Evolution des besoins,
- Changement climatique.

Conformément au CGCT (art L.2224-7-1), en application de la loi sur l'eau du 30 décembre 2006, les collectivités compétentes doivent établir un schéma de distribution en eau potable. La commune de Landéhen n'est pas concernée par des captages ni des périmètres de protection de captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.

La communauté d'agglomération a repris la compétence eau potable sur l'ensemble de son territoire le 1er janvier 2019. Pour la commune de Landéhen, ce service est exploité en régie. Elle a la maitrise des investissements et la propriété des ouvrages.

Sur son territoire, on trouve, en 2023, 4 services différents :

- Plemy et Erquy Hénanbihen Plurien (contrats d'affermage SAUR)

- Moncontour (contrat d'affermage STGS)

- un service exploité en régie sur les anciens territoires de Lamballe Communauté et de la CC du Penthièvre (hors Erquy et Plurien) et sur les communes de Hénon, Plédéliac, Quessoy, Trédaniel (depuis 2019) et Saint-Denoual (depuis 2021).

La population totale desservie est estimée à 73 700 habitants, dont 57 000 habitants en régie (incluant Landéhen). Entre 2022 et 2023, le nombre d'abonnement domestique a augmenté de 1.23%.

Abonnements	2022	2023	Variation
Nombre d'abonnements domestiques (consommation inférieure à 200 m3/an)	27 329	27 664	+1,23 %
Nombre d'abonnements intermédiaires (consommation entre 200 et 6 000 m3/an)	1 042	1 044	+0,19%
Nombre d'abonnements non domestiques (consommation supérieure à 6 000 m3/an)	26	26	0,00 %
Nombre total d'abonnements	**28 397**	**28 734**	**+1,19 %**

Source : RPQS 2023

La production d'eau potable est assurée pour 27 000 abonnés par 6 captages, un forage et des importations de collectivités voisines.

L'alimentation concerne 645 abonnés sur la commune de Landéhen.

Le contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine réalisé sur l'année 2021 a mis en évidence la conformité de l'eau distribuée pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques et bactériologiques analysés.
La consommation moyenne par abonnement domestique est de : **52 m³ par an en 2023**. Elle était de 57 m³ en 2022.

Le projet de PLU de Landéhen estime un accueil de population sur les 10 prochaines années de l'ordre de 125 nouveaux habitants. A noter que la population actuellement desservie par le réseau (estimation RSPG 2023) est de 57 000 habitants. **L'accueil de population sur 10 ans de Landéhen représente donc seulement 0.22% de la desserte actuelle du réseau.**
On peut considérer, selon le rapport 2023 du syndicat que la consommation moyenne d'un abonnement domestique est de l'ordre de 52m3 par an. Si on extrapole cette donnée avec l'accueil de 125 nouveaux habitants sur 10 ans, le volume maximal nécessaire en eau serait donc de l'ordre de 125*52*10 = **65 000 m3 seulement pour les nouveaux habitants accueillis sur 10 ans**. A noter que cette estimation est la valeur maximale puisque les 125 habitants ne sont pas accueillis dès la première année de l'échéance du PLU puisque le projet prévoit justement

un échéancier de programmation de logements, permettant d'accueillir progressivement les habitants sur la commune.

Si on considère le taux de croissance démographique défini sur les 10 prochaines années dans le projet de PLU, soit 0.8%, et le nombre d'habitants estimés en 2025 (soit 1512 habitants), on peut définir le volume d'eau progressivement nécessaire à l'accueil de la population ainsi qu'aux habitants déjà présents sur le territoire, soit **900 276 m3 sur 10 ans**.

Année	Population estimée	Consommation estimée en eau potable (52m3 par habitants et par an)
2025	1512	78624
2026	1524	79248
2027	1536	79872
2028	1549	80548
2029	1561	81172
2030	1573	81796
2031	1586	82472
2032	1599	83148
2033	1612	83824
2034	1624	84448
2035	1637	85124
		900276

Le tableau de synthèse des indicateurs suivants indique un rendement du réseau de distribution de l'ordre de 84.6% ce qui signifie que le réseau enregistre des pertes d'eau à hauteur de 15,4%. Le syndicat met actuellement en place de nombreuses actions afin d'améliorer le réseau et ainsi limiter les pertes. En imaginant un scénario d'amélioration du réseau de l'ordre de seulement 0.1% passant d'un rendement de 84.6% à 84.8%, cela signifie qu'avec un rendement de 84.6%, le réseau dessert 57 000 habitants, donc en passant à un rendement de 84.8%, le réseau desservirait 57 135 habitants, soit 135 habitants supplémentaires, soit environ le nombre d'habitants que la commune envisage d'accueillir sur les 10 prochaines années.

Désignation	unité	2022	2023
Prix TTC du service au m³ pour 120 m³	€/m³	2,44	2,55
Taux de conformité des prélèvements (microbiologie)	%	100	100
Taux de conformité des prélèvements (paramètres physico-chimiques)	%	100	100
Indice d'avancement de la protection de la ressource en eau	%	80	80
Rendement du réseau de distribution	%	84,7	84,6
Indice linéaire des volumes non comptés	m³/km/j	1,4	1,4
Indice linéaire de pertes en réseau	m³/km/j	1,3	1,3
Taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable	%	0,46	0,46
Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable	unité	109	109
Estimation du nombre d'habitants desservis	hab	57 000	57 000
Taux d'occurrence des interruptions de service non programmées	nb/1000ab	NC	NC
Taux de respect du délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés	%	NC	NC
Délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés défini par le service	jours ouvrables	NC	NC
Taux de réclamations écrites	nb/1000ab	0,2	NC
Abandons de créance et versements à un fonds de solidarité, rapportés au volume annuel comptabilisé	€/m³	0,011	0,008
Taux d'impayés sur les factures de l'année précédente	%	NC	NC

Source : RPQS 2023

Une étude HMUC (Hydrologie, Milieux, Usages et Climat) est en cours à l'échelle des Sages Baie de Saint Brieuc et Arguenon/Baie de la Fresnaye. Cette étude permettra de définir la disponibilité en eau potable au regard des besoins estimées.

1.10.4 LA DESSERTE NUMERIQUE

La desserte numérique des territoires est aujourd'hui un enjeu économique majeur, enjeu rendu plus prégnant encore à l'heure où démarrent les premiers déploiements de réseaux très haut débit, apportant la fibre optique directement jusqu'à l'entreprise ou jusqu'à l'habitant, et avec elle des débits de plus de 100Mbit/s.

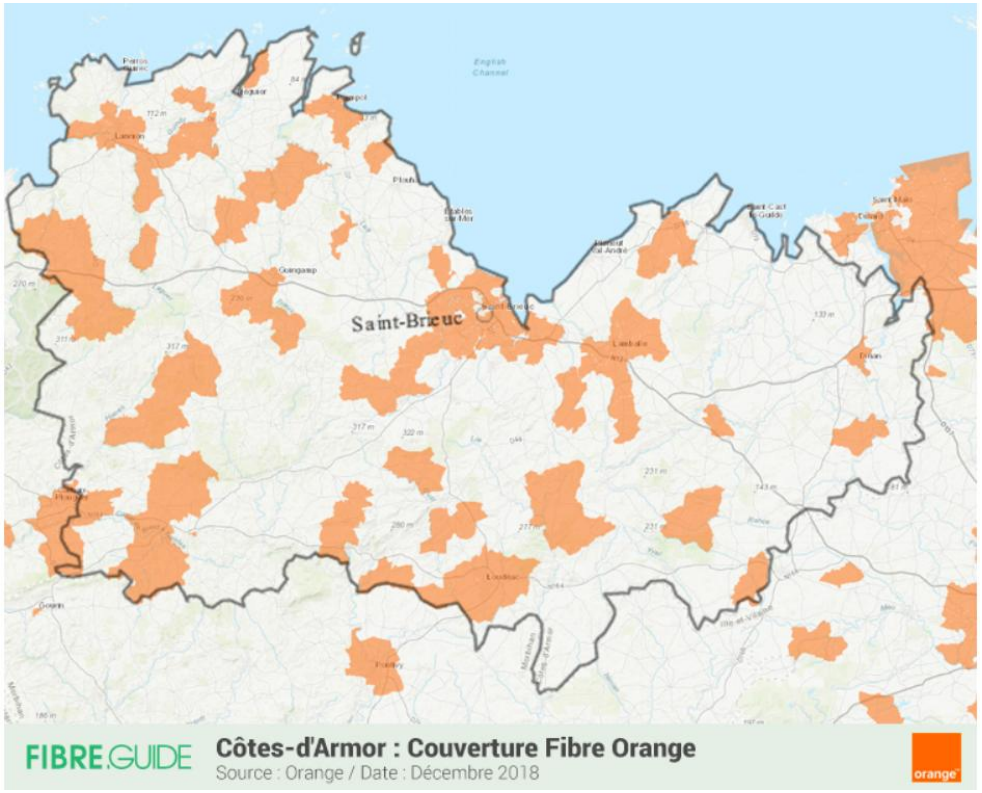
En termes de communications numériques, le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) des côtes d'Armor a été approuvé en 2012. Ce document a pour objectifs de favoriser la cohérence des initiatives publiques et leur bonne articulation avec l'investissement privé.

La majorité du département est classée en zone RIP (Réseau d'Initiative Publique), dont le réseau public est exploité par THD Bretagne et construit par le syndicat mixte Megalis. Le projet commun à quatre départements bretons prévoit la couverture à 100% du territoire en zone publique d'ici 2030, voire 2026. Le projet de déploiement de la fibre optique FTTH dans la zone RIP de la région se divise en plusieurs phases :

- Phase 1 (2014-2018) : raccordement de 240 000 foyers bretons à la fibre optique FTTH.
- Phase 2 (2019-2023) : raccordement de 400 000 foyers bretons à fibre optique FTTH.
- Phase 3 (2024-2026) : 100% de couverture à la fibre optique FTTH.

La commune de Landéhen est concernée par la phase 1 tranche 2 du projet.

La construction du réseau fibre est conduite par Megalis Bretagne, dans la première phase par l'attribution de plusieurs lots et dans les phases 2 et 3 avec l'attribution d'un marché global à Axione – Bouygues Energies & Services. Le déploiement de la fibre optique dans le département des Côtes d'Armor est en cours, et 100% du territoire devrait être couvert d'ici 2030.



Couverture Fibre Orange dans les Côtes d'Armor (Décembre 2018)

LES SERVITUDES

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune de Landéhen sont répertoriées ci-après, avec mention des services qui en sont gestionnaires.

Intitulé de la servitude	Gestionnaire
I3 – Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz	GRTgaz
I1 - servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz	
I4 – Protection des lignes électriques	Réseau de transport d'électricité (RTE) Groupe Maintenance Réseaux Bretagne ZA de Kerourvois Sud 29556 QUIMPER
PM1 – Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles	DDTM
T7 – Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement	DSAC Service national d'ingénierie aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire, CS 14321, 44343 Bouguenais CEDEX

I3 – Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz

Par arrêté préfectoral du 29 décembre 2016, des SUP prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé ont été instituées sur les trois canalisations ci-dessous :

- Plénée-Jugon – Meslin,
- Caulnes – Ploufragan Pont Noir,
- Meslin – Lamballe.

I1 - servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz

I4 – Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine

La commune de **LANDÉHEN** est concernée par les lignes à haute tension supérieures ou égales à 50 kV suivantes :

- la ligne 63 kV « La Doberie – Le Gouray - Trégueux »,
- la ligne 63 kV « La Doberie – Plémy ».

Nom et coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Landéhen :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux Bretagne
ZA de Kerourvois Sud
29556 QUIMPER

PM1 – Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles

Le plan de prévention du risque d'inondation du Gouessant impacte la commune de **LANDÉHEN**.

T7 – Servitude établies à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes

Applicables sur tout le territoire national, elles concernent l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne.

Le gestionnaire de la servitude T7 est la DGAC, Service national d'ingénierie aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire, CS 14321, 44343 Bouguenais CEDEX.

MOBILITES ET ACCESSIBILITE

L'essentiel des déplacements est assuré en voiture. Le bassin d'emploi principal correspond au bassin de vie de Lamballe.

1.11 LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

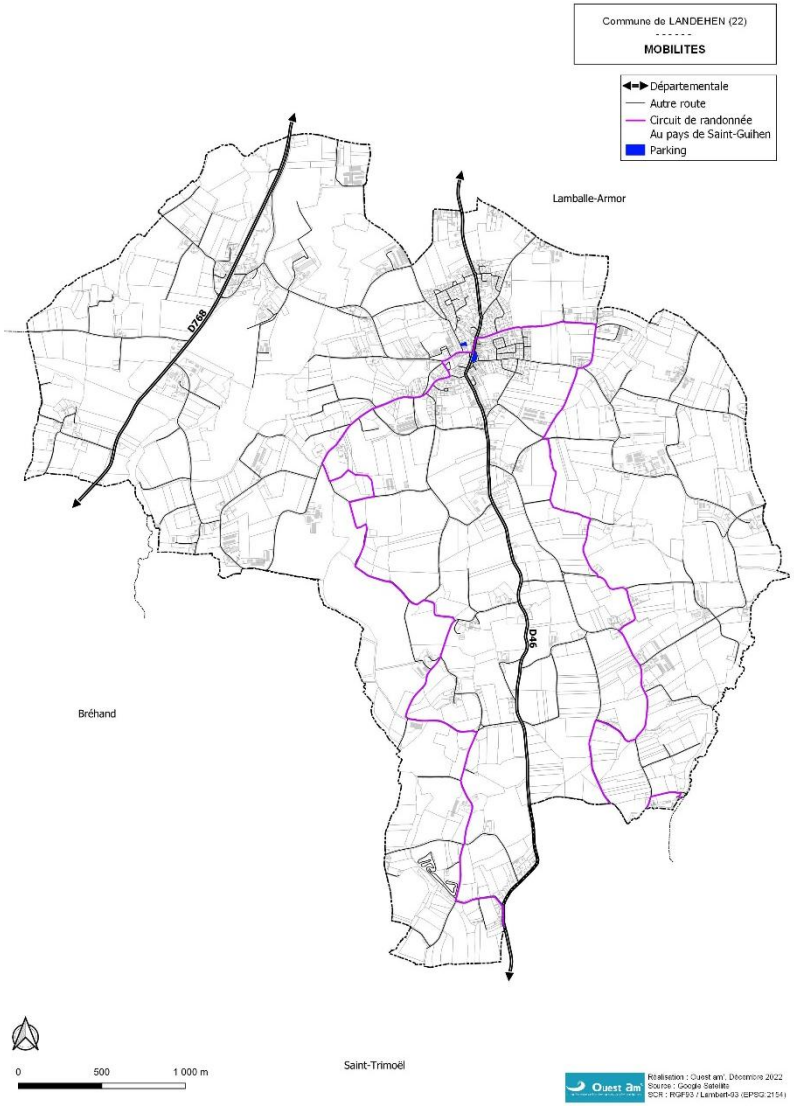
1.11.1 UN RESEAU ROUTIER RELATIVEMENT DENSE

Le centre-bourg de Landéhen est desservi par la **RD46** selon un axe nord/sud qui traverse tout le territoire communal et permet de relier au nord Lamballe et Saint-Trimoël au sud. La RD46 dessert également plusieurs hameaux de la commune (Le Probrien, la Brossonnière, La Croix Verte).

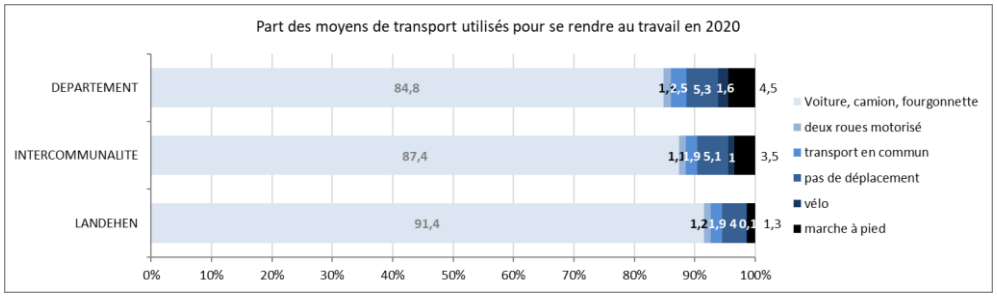
La RD**768** est le second axe départemental passant par le hameau de Mauny, il permet de traverser l'ouest de la commune et de desservir au nord Lamballe et au sud Bréhand.

Ces deux axes, la RD46 et la RD768 permettent de connecter le bourg de Landéhen et ses hameaux avec la RN12. La **RN12** est un axe majeur breton, reliant Rennes à Saint-Brieuc.

De nombreuses voies communales (environ 37 kilomètres) viennent compléter ce réseau départemental afin de desservir l'ensemble de la commune, ainsi que les zones d'habitations plus isolées.



La présence de plusieurs voies départementales et la proximité avec une voie d'importance nationale (RN12) reliant les pôles d'emplois de Saint-Brieuc et Rennes explique l'importance de l'utilisation de la voiture par les habitants de Landéhen, notamment dans les déplacements domicile-travail. Effectivement, la voiture représente près de 91,4% des déplacements domicile – travail des habitants. A l'échelle du département et de l'intercommunalité, cette part reste très élevée mais légèrement plus réduite en raison d'un réseau de transport en commun plus développé.



Source : INSEE RP 2021

1.11.2 L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Le territoire de Landéhen compte environ **350 places de stationnement**. L'ensemble de ces places de stationnement est à destination des voitures, la commune n'est pas équipée d'aire de stationnement pour camping-car. Ces places de stationnement sont essentiellement localisées sur le bourg, et dans les lotissements résidentiels.

Etant donnée l'absence d'équipement structurants en dehors du bourg et le stationnement sur parcelles privatives pour les riverains, l'absence de places de stationnement sur la voie publique n'est pas problématique en campagne.

L'offre de stationnement dans le tissu urbain de la commune est d'abord répartie en poches dans le centre-bourg et au niveau des principaux équipements communaux : la salle polyvalente et le complexe sportif rue de Mauny. La place du bourg accueille près de 40 places de stationnement, tandis que le complexe sportif propose un parking d'au moins 58 places.

Peu de stationnement sauvage est à remarquer au cœur de l'enveloppe urbaine (à l'exception de la rue des Perrières, puisque l'essentiel des lotissements proposent des stationnements longitudinaux. Par ailleurs, la majorité des riverains stationnent leur véhicule sur leurs parcelles privatives.

Le manque en termes de capacités de stationnement n'est pas un enjeu qui a été soulevé par les élus, la commune de Landéhen semble bien équipée à ce sujet comme le précise le tableau ci-dessous recensant l'ensemble des capacités de stationnement dans le bourg de Landéhen :

Localisation	Nombre de places
Rue de Bon Abri	**2**
Rue de l'Hôtel Bon	**14**
Place du Bourg	**46**
Mairie	**18**
Boulangerie	**5**
Salle polyvalente	**50**
Complexe sportif	**75**
Cimetière	**17**
Cabinet infirmier	**5**
Salle communale	**5**
Rue de Saint-Glen	**11**
Rue de la Fontaine	**5**
Rue des Violettes	**9**
Rue des Jonquilles	**14**
Rue de la Fontaine	**3**
Allée du Joncheray	**22**

Rue des Ajoncs d'Or	**19**
Rue des Hortensias	**20**
Rue des Lilas	**13**
TOTAL	**353**



1.12 LES TRANSPORTS COLLECTIFS

1.12.1 LES TRANSPORTS EN COMMUN : UNE OFFRE REDUITE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le réseau de bus « Breizhgo » assure le transport interurbain sur l'ensemble de la région Bretagne. La commune de Landéhen n'est pas desservie par les lignes du réseau.

Le centre-bourg de Landéhen se situe à environ 7 kilomètres de la gare de Lamballe soit environ 10 minutes en voiture et à 25 kilomètres soit 25 minutes en voiture de la gare de Saint-Brieuc. Les habitants de Landéhen sont contraints d'utiliser leur voiture pour se rendre aux gares ferroviaires les plus proches. Les trajets en train sont peu utilisés par les actifs de Landéhen.

Par ailleurs, l'intercommunalité propose le service de transport collectif « DistriBus » avec un service à la demande « Chrono' » pour desservir l'ensemble du territoire. La commune de Landéhen est desservie par le Chrono C1 parcourant les communes de Andel, Bréhand, Hénanbihen, Hénansal, La Malhoure, Coëtmieux, Lamballe-Armor, Noyal, Penguily, Plédéliac, Plestan, Pommeret, Quintenic, Saint-Denoual, Saint-Glen, Saint-Rieul, Saint-Trimoël et Trébry. Le transport à la demande Chrono va du domicile de l'usager à la gare SNCF de Lamballe-Armor sur des horaires pendulaires et sur réservation préalable.

Malgré la présence de cette alternative, les transports en commun sont peu utilisés par les habitants dans le cadre de leurs déplacements domicile-travail (1.9%).

Il est nécessaire d'améliorer la connexion au réseau de transport en commun et de renforcer l'offre actuelle (notamment vers les communes disposant d'une desserte ferroviaire) afin de réduire les trajets en voiture sur le territoire de Landéhen.

1.12.2 LE COVOITURAGE : UNE OFFRE ABSENTE

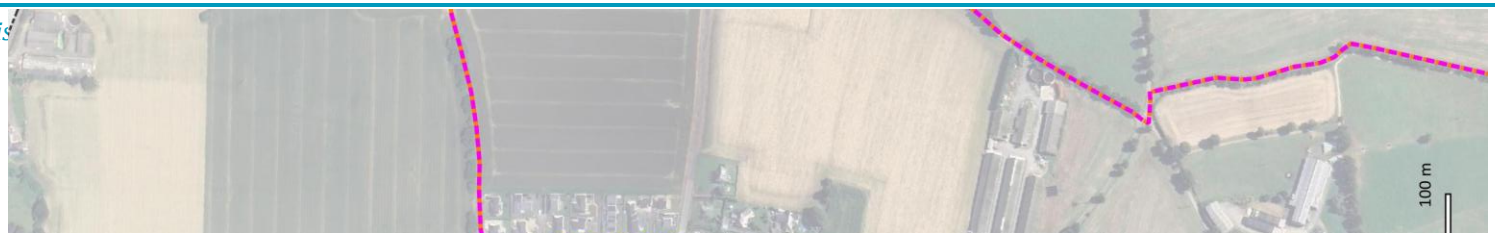
La commune ne dispose d'aucune aire de covoiturage sur le territoire communal. L'aire de covoiturage la plus proche est localisée sur la commune Lamballe. Au-delà de l'absence d'une aire dédiée, le covoiturage peut exister via notamment l'association EHOP-covoiturons, avec qui Lamballe Terre et Mer travaille, et qui propose d'accompagner l'évolution des pratiques dès lors que la commune a un élu référent covoiturage.

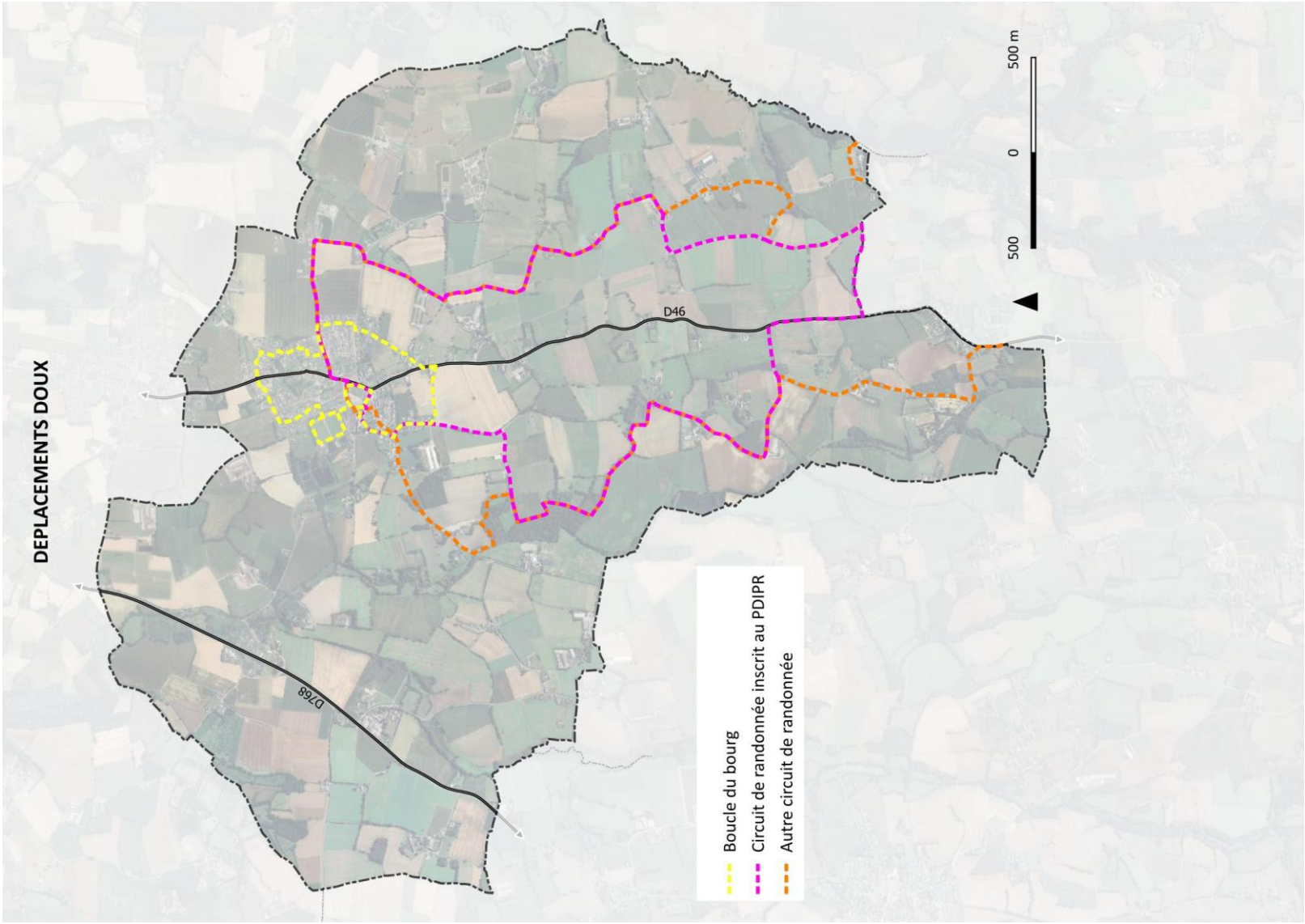
1.13 DES LIAISONS DOUCES BIEN DEVELOPPEES

Les continuités piétonnes sont bien développées dans le centre-bourg. Une part de ces cheminements piétons sont localisés à l'intérieur des lotissements, au travers de chemins en enrobé ou en stabilité. La plupart des connexions permises sont locales, mais certaines permettent des itinéraires continus à l'échelle de l'agglomération, notamment à travers le circuit de randonnée PDIPR qui traverse le bourg de Landéhen en direction des communes de Saint-Trimoël et de La Malhoure. Le bourg de Landéhen offre une très bonne accessibilité piétonne aux différents commerces et équipements présents dans le bourg. On note notamment la présence de cheminement doux à proximité du terrain multisports, du cimetière, entre la rue des Lilas et la rue de Bon Abri…

La commune a récemment balisé la boucle piétonne et cycliste inter quartiers qui permet de traverser l'ensemble du tissu urbanisé du bourg (4 kilomètres) – elle n'est pas classée au PDIPR.

Plusieurs itinéraires offrent une accessibilité au reste du territoire de la commune. Notamment un circuit inscrit au PDIPR qui permet de découvrir le territoire et son patrimoine à la fois naturel et bâti.
Les modes doux ne représentent cependant que 1.4% des déplacements domicile-travail, soit un taux bien inférieur à celui enregistré sur l'intercommunalité (4,2%) tout comme sur le département (5,9%).

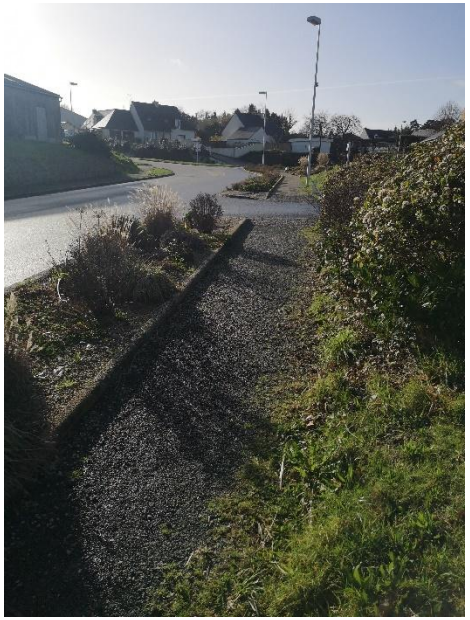



DEPLACEMENTS DOUX
D46
D768
500 m
0
500
Boucle du bourg
Circuit de randonnée inscrit au PDIPR
Autre circuit de randonnée






En centre-bourg, des liaisons douces le long des voiries …

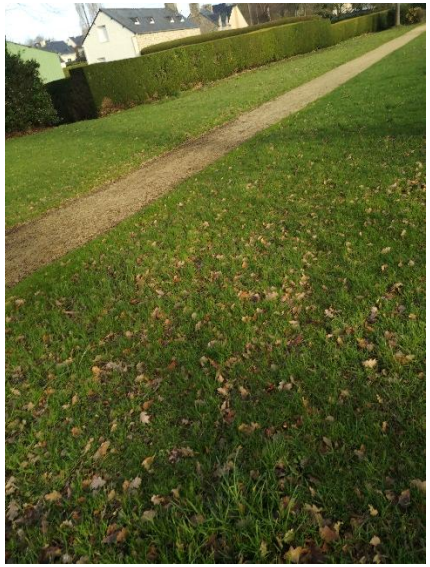


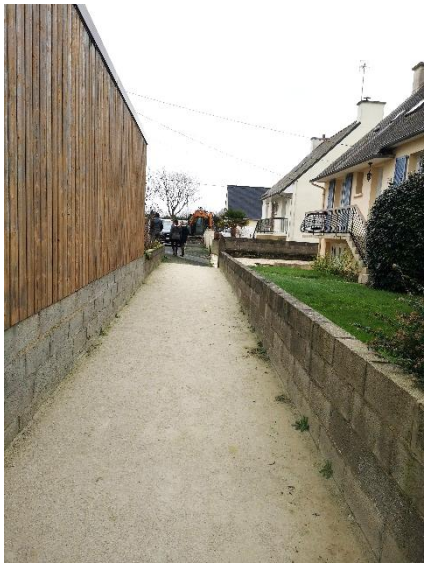




…et des
liaisons
douces en
site propre.







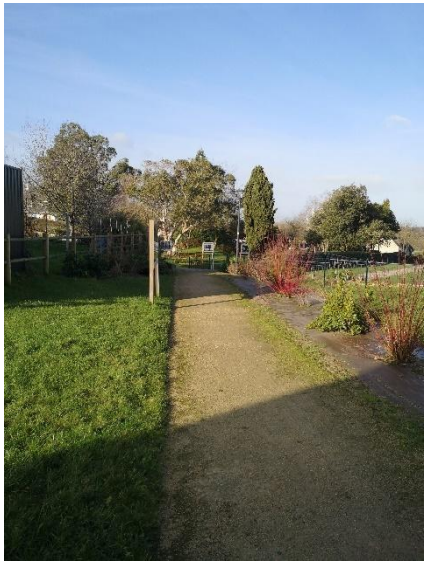












CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LA RESSOURCE « SOLS / SOUS-SOLS »

1.14 LE MILIEU PHYSIQUE

TOPOGRAPHIE :

Le territoire communal, d'une altitude moyenne de 80 mètres, est relativement plat de façon générale. Le point haut est de 108 m d'altitude, à l'extrémité sud-ouest du bourg.

La commune s'étend sur un vaste plateau incliné du sud vers le nord. Ce plateau est longé à l'est par la rivière du Gouessant et est traversé à l'est par celle de la Truite.

La vallée du Gouessant entaille largement le plateau dans sa partie sud est et constitue le seul véritable accident topographique du territoire communal.

L'ensemble hydrologique formé par la Truite et son affluent, le ruisseau des Cas, constitue une sorte de large vallée peu encaissée.

Le bourg ancien est installé entre 100 et 92m

GEOLOGIE :

Le pays de Saint-Brieuc appartient au domaine Domnonéen, nord Armoricain, qui compte parmi les formations géologiques les plus anciennes de France (source : SCOT du Pays de Saint-Brieuc).

Le socle est constitué par des formations d'ortho gneiss d'âge précambrien (2000 MA), très fortement métamorphisés, qui subsistent en lentilles cristallines sous les formations sédimentaires briovériennes plus récentes.

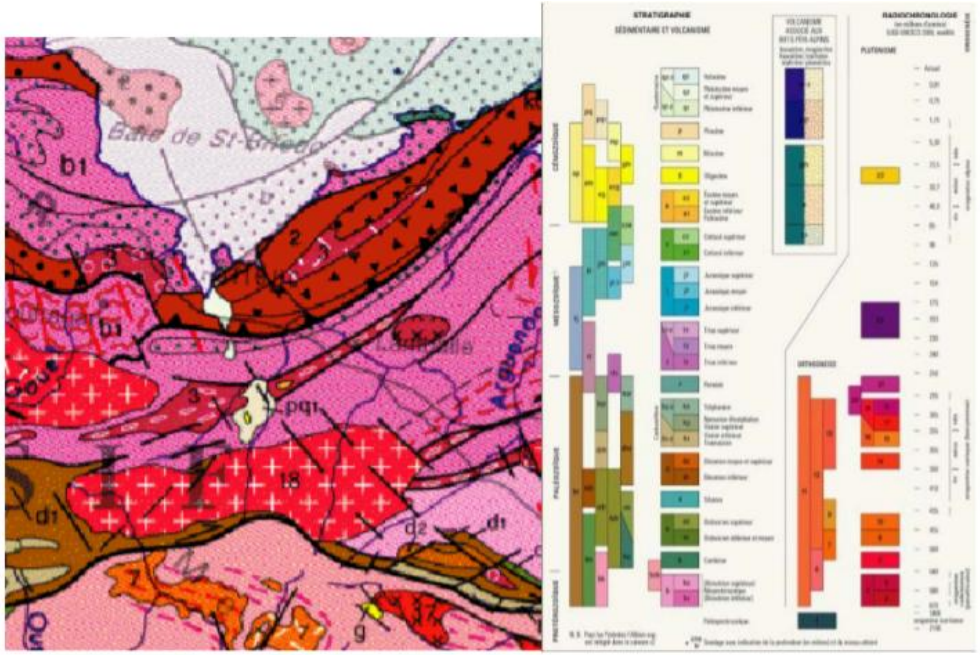
On observe de façon localisée des dépôts de limons de type éolien mis en place beaucoup plus récemment et des sédiments modernes de très faible épaisseur et d'extension latérale généralement modeste, dans toutes les vallées des très nombreux ruisseaux et rivières qui quadrillent le paysage et convergent vers la baie.

La très grande diversité géologique du territoire et l'alternance de formations très dure et de formations plus tendres ont modelé les paysages

A l'échelle de la commune, le sol est constitué de roches plutoniques, essentiellement de la formation **pγ³ « granite porphyroïde de Moncontour à biotite »** (cf. notice géologique de la feuille de Broons n°0280N)

Il s'agit d'une roche assez claire gris bleuté à feldspath alcalin centimétrique maclé Carlsbad, à texture grenue porphyroïde. La matrice est à biotite millimétrique, feldspaths, quartz et muscovite.

Carte géologique du Pays



Source : SCOT du Pays de Saint-Brieuc

DEVELOPPEMENT URBAIN

1.15 LES CARACTERISTIQUES DES TISSUS URBANISES

Le territoire de Landéhen peut être décomposé en plusieurs tissus :

L'urbanisation ancienne : Le noyau originel de Landéhen s'est initialement formé autour de l'église, implantée à proximité du principal axe de communication du territoire communal. La trame ancienne du bourg se caractérise par une architecture traditionnelle constituée de bâtiments mitoyens de niveau rez-de-chaussée +1 (avec ou sans comble), et quelques bâtiments en R+2. Les constructions du tissu ancien sont implantées à l'alignement de la voie principale, sur des parcelles de petites tailles et en lanière. Les limites des espaces dans le tissu ancien sont parfois caractérisées par des murs en pierre. Le bâti reste particulièrement homogène et aéré. La plupart des commerces, services et équipements sont implantés au sein de ce tissu.


Rue de Mauny


Place du Bourg

Les quartiers périphériques : Ces quartiers s'opposent à la trame ancienne du tissu ancien par leur caractère moins dense. Ils correspondent au tissu pavillonnaire de la commune de Landéhen. Ils sont principalement implantés au travers d'opérations d'ensemble sous la forme de lotissements, principalement le long des voies de circulation. Les premières opérations d'ensemble se sont en effet implantées le long de la rue de Bon Abri, l'un des axes principaux en partance du centre-bourg et en direction de l'est du territoire communal. Dans les années 1980 et 1990, le développement pavillonnaire s'est poursuivi, toujours le long des axes de communication majeure, notamment au nord de l'enveloppe urbaine avec le lotissement rue des Ajoncs d'Or, le long de la rue de Maroué, ou encore dans le quartier du Joncheray. Puis, depuis les années 2000, les constructions contemporaines se sont accélérées, principalement dans la partie est du bourg, entre les deux grands axes que sont la rue de Peminier et la rue de Bon Abri. Les voies de desserte de ces quartiers sont généralement d'emprise importante. Ces quartiers ne proposent en général qu'une vocation résidentielle. Ces constructions sont généralement implantées au milieu de leur parcelle ou avec un recul par rapport à la voirie. Ces constructions présentent un aspect plus contemporain notamment par l'utilisation d'enduits lisses et de tons plus claires.





Les bâtiments d'activités artisanale et agricole : Ces éléments bâtis peuvent engendrer un impact visuel relativement important sur le territoire. Ces activités sont principalement localisées au sein de l'espace rural ainsi que de manière très réduite au sein du bourg, rue des artisans. Le bâti se caractérise par une forte emprise au sol et des volumes importants. La simplicité des formes et le traitement minimaliste des façades traduisent la fonctionnalité de ce type de bâti.




Rue des Artisans



D768

Les hameaux et écarts : La plupart des hameaux et écarts sont disséminés au sein des espaces agricoles et sont généralement isolés les uns par rapport aux autres. Le bâti est dense et concentré et s'appuie la plupart du temps sur la présence de corps de fermes implantés au sein des hameaux. De nombreuses constructions aux volumes simples sont accolées les unes aux autres. Les bâtiments anciens sont le plus souvent de plain-pied et de niveau RDC + 1. Ces constructions s'intègrent particulièrement bien dans leur environnement en lien avec une implantation qui respecte les caractéristiques du terrain et l'utilisation de matériaux traditionnels (murs en pierres…).

La fonctionnalité agricole cohabite avec la fonction résidentielle dans certains hameaux. De plus, de nombreux anciens corps de fermes ont été reconvertis en locaux d'habitations.



La Ville Méhen





1972 *(source : Géoportail)*



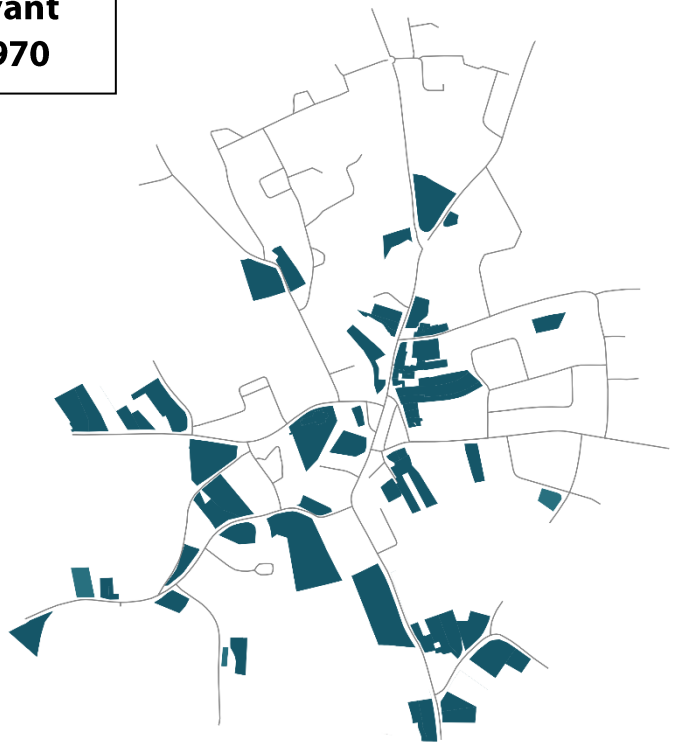
2023 *(source : Géoportail)*

1.16 CONSOMMATION D'ESPACE

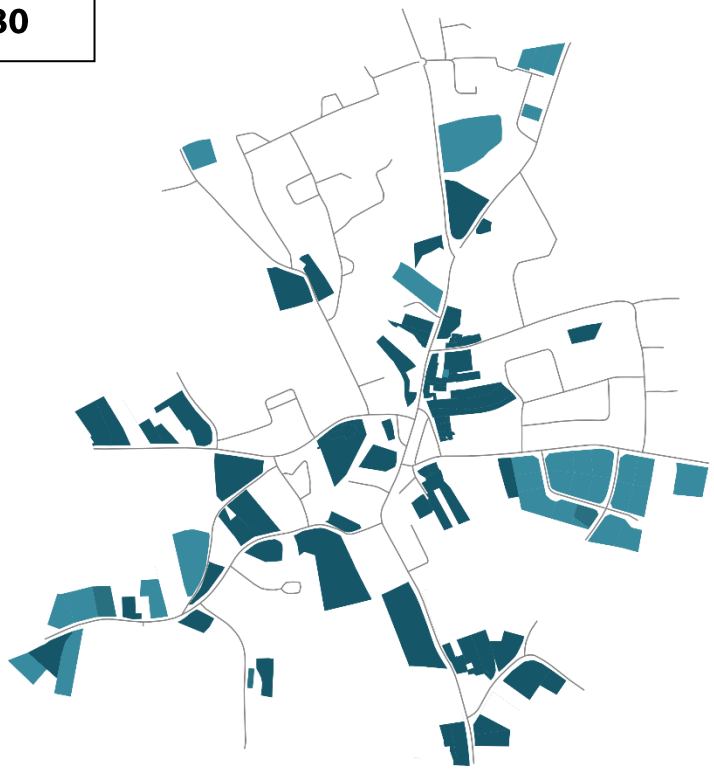
Avant 1960



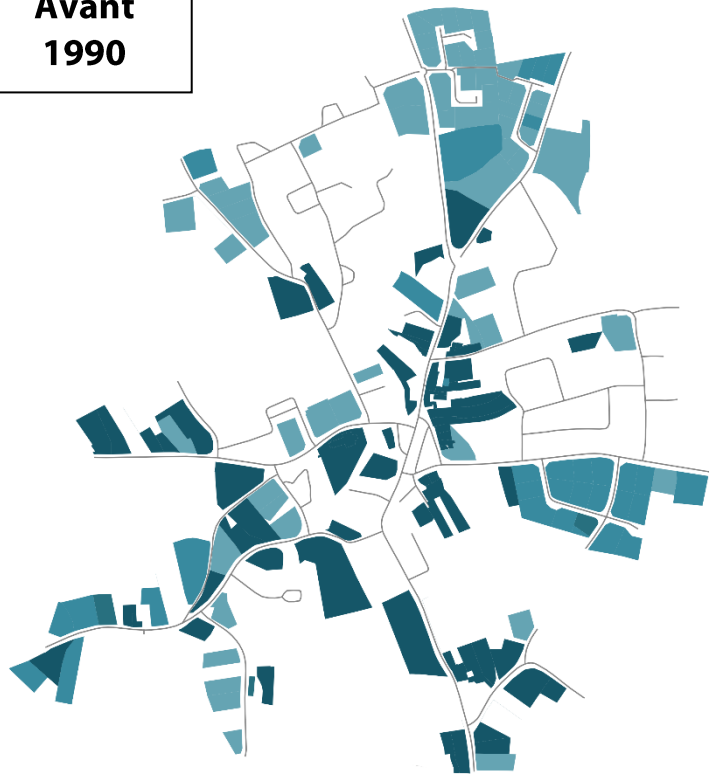
Avant 1970



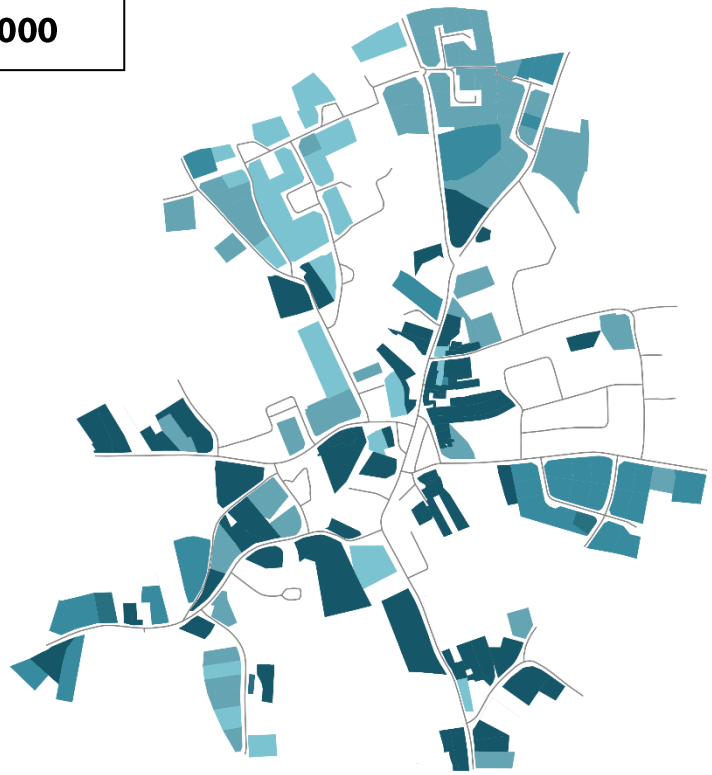
Avant 1980



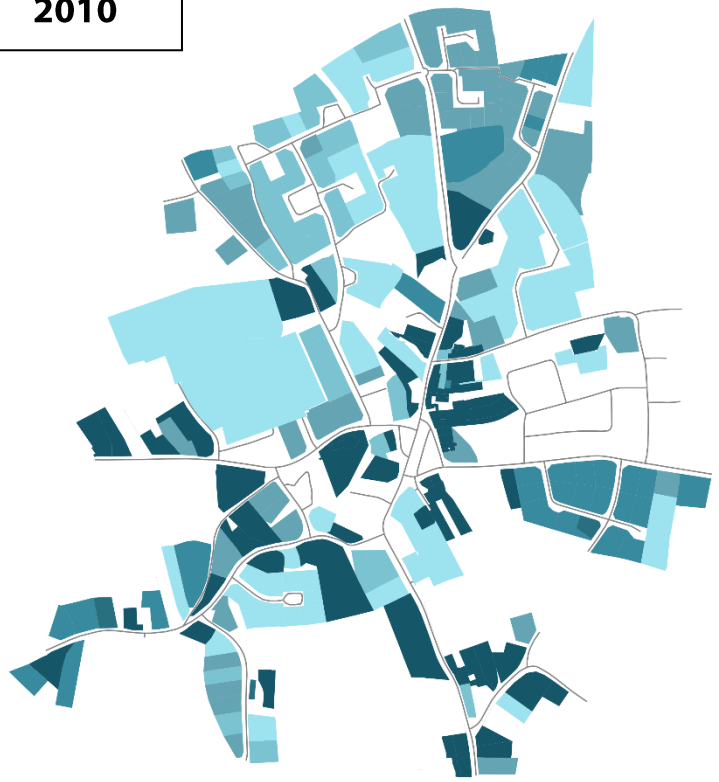
Avant 1990



Avant 2000



Avant 2010



Après 2010



La base de données MAJIC[7] de la commune permet d'identifier les parcelles de la commune à vocation habitat et activités économiques ayant été construites depuis 2011. L'analyse et le retraitement de données à partir de la base MAJIC permettent d'estimer la surface consommée par l'habitat et l'activité économique sur la commune depuis 2011. L'analyse permet de distinguer les surfaces artificialisées au sein et en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine (centre bourg) et les surfaces artificialisées sur le reste de la commune (hameaux et espaces rurales).

La base de données MAJIC n'identifie, en revanche pas, les espaces consommés par les équipements sur la commune. La détermination du foncier consommé à vocation équipement sur le territoire de Landéhen a donc été menée par le biais de la photo-interprétation, confrontée à une phase de terrain ainsi que des échanges avec les élus afin de procéder à des vérifications et ajustement.

La base de données MAJIC a fait l'objet d'un retraitement notamment à l'échelle parcellaire afin de vérifier précisément la surface foncière réellement consommée : par exemple, dans le cas d'une unité foncière urbanisée depuis 2011 au sein de l'espace rural, la base de données MAJIC indiquera automatiquement que la totalité de l'unité foncière est consommée. La vérification du bureau d'études consiste à retravailler avec précision les limites de l'espace réellement artificialisé.

Sur le territoire communal, sur les 10 dernières années, la consommation foncière s'élève à **14.35 hectares**, soit en moyenne 1.4 hectare consommé chaque année depuis 2011. Cette consommation concerne essentiellement le développement de l'habitat (54%), ainsi que de l'activité économique (45%). Seul 1% de la consommation foncière de ces 10 dernières années s'est faite à vocation d'équipements.

1.16.1 BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR LA COMMUNE 2011-2021 :

	Surface (En hectare)	Part dans la consommation
Consommation foncière entre 2011 et 2021	**14,35 ha**	**100 %**
Consommation foncière habitat	**7.74 ha**	**54 %**
Consommation foncière équipements	**0,18 ha**	**1 %**
Consommation foncière activités	**6,43 ha**	**45 %**

HABITAT :

Sur la période 2011-2021, la consommation d'espace à vocation d'habitat s'élève à **7.74 hectares** sur Landéhen, soit une moyenne annuelle de 0,8 hectare.

	Surface (En hectare)	Part dans la consommation
Consommation foncière à vocation habitat	**7.74 ha**	**54 %**
Dans l'enveloppe urbaine de 2011	**1.05 ha**	**8 %**
En dehors de l'enveloppe urbaine de 2011	**6.69 ha**	**46 %**

Il est intéressant de distinguer les opérations réalisées au sein de l'enveloppe urbaine, soit du tissu urbanisé en 2011, de celles réalisées en extension de l'enveloppe urbaine ainsi que sur l'espace rural. Sur ces 7,74 hectares consommés :

- 1.05 hectares ont été consommés au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (soit 8% de la consommation foncière totale)

[7] ***Les fichiers fonciers sont des données issues de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP)***

- 6,69 hectares ont été consommés en extension de l'enveloppe urbaine de 2011 et dans l'espace rural (soit 46% de la consommation foncière finale).

La consommation foncière au sein des enveloppes urbaines s'est principalement réalisée sur 2 secteurs spécifiques :

- Le lotissement rue de l'Hôtel Bon,
- Les nouveaux lotissements rue des Tulipes et rue des Jonquilles,

Les autres constructions réalisées au sein du bourg se sont réalisées au coup par coup, au fil des opportunités foncières, notamment dans le cadre de divisions foncières mais également par comblement de dents creuses.

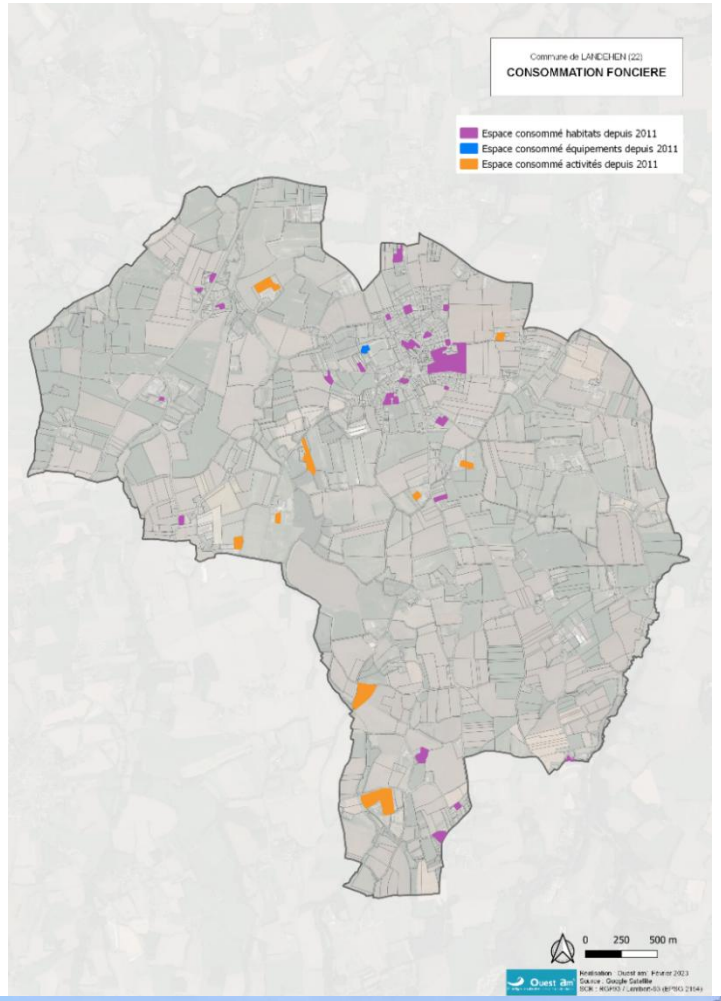
En dehors du tissu déjà urbanisé, la consommation foncière des 10 dernières années à vocation habitat s'est également faite dans l'espace rural (Mauny, la Brossonière, Le Probriend…) ainsi qu'en limite communale au sud du bourg de Maroué.

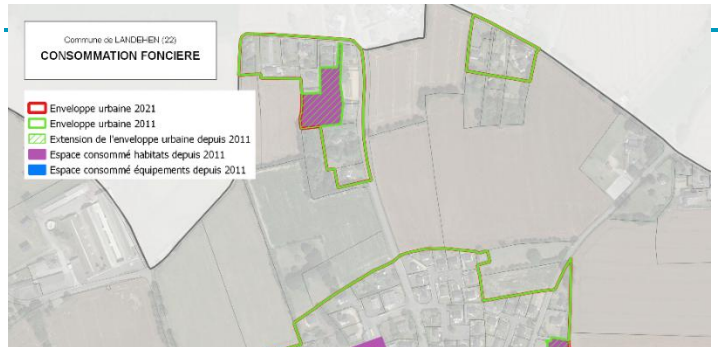
ACTIVITES :

Sur le territoire communal, entre 2011 et 2021, 6,43 hectares ont été consommés à vocation d'activité économique. Ce développement s'est pour l'intégralité effectué à l'extérieur de l'enveloppe urbaine (La Nöé, La Porte Es Bourdais, Les Landes, Le Champ Boucher…)

EQUIPEMENTS :

Sur le territoire communal, entre 2011 et 2021, 0,18 hectare a été consommé à vocation d'équipements. Il s'agit de l'extension du complexe sportif à l'ouest du centre-bourg. Par ailleurs, la commune a également agrandi sa mairie, et doté sa salle communale d'un parking. Ces deux derniers aménagements ne sont pas comptabilisés dans la consommation foncière en équipements puisqu'il s'agit d'agrandissement qui prennent lieux sur des sols en centre-bourg a priori déjà artificialisés.



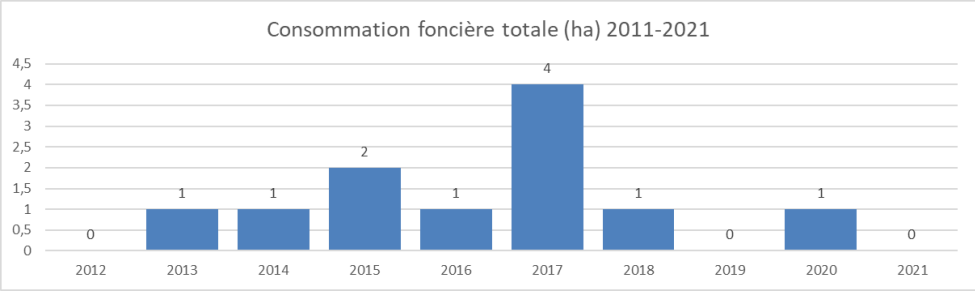






Cette première analyse de la consommation foncière a été réalisée par retraitement des données MAJIC. Un observatoire national de la consommation d'espace a été mis en place[8]. En ce sens, tout en gardant les résultats de l'analyse des données MAJIC, nous avons étudié les données de l'observatoire national de la consommation ENAF à l'échelle de Landéhen entre 2011 et 2021 afin de confronter les résultats.

Le graphique ci-contre se base pour 2011-2021 sur les données actualisées de l'observation de la consommation d'espace à l'échelle de Landéhen. Au total, sur les 10 dernières années, la surface totale consommée correspond à **11 hectares** toute vocation confondue (habitat, activités, mixte, inconnu), soit une moyenne de **1 ha** par an. Ce résultat est inférieur à celui observé d'après le traitement des données MAJIC (14.35ha soit 1.4 ha/an).



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
HABITAT	0	1	1	2	1	4	1	0	1	0	11
ACTIVITES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MIXTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INCONNU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	0	1	1	2	1	4	1	0	1	0	**11**

Source : cartagene.cerema.fr

Une analyse de la consommation foncière entre 2011 et 2021 a été menée à l'échelle de l'intercommunalité de Lamballe Terre et Mer par le syndicat mixte de la Baie de Saint-Brieuc. Ces résultats indiquent que sur la commune de Landéhen, 11.7 hectares ont été consommés sur les 10 dernières années (9.3ha en excluant la consommation à vocation agricole), soit un résultat légèrement inférieur à celui observé avec le traitement des données MAJIC (14.35 hectares)[9].

Les données du MOS régional (Mode d'Occupation des Sols) indiquent une consommation d'espace agricole naturel et forestier (ENAF) de l'ordre de 6.93 hectares sur la période 2011-2021.

[8] L'observatoire de l'artificialisation vise à documenter les données utiles au suivi de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace. Cet observatoire publie ses données sur le portail en ligne de l'artificialisation, ce portail est édité par le Cerema (Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité, et l'Aménagement). Ces données issues du portail de l'artificialisation sont ensuite géotraitées par l'outil gouvernemental SPARTE.

[9] OCS du Pays de Saint-Brieuc

1.16.2 BILAN DE LA CONSOMMATION SUR 2014 -2024

	Surface (En hectare)	Part dans la consommation
Consommation foncière entre 2014 et 2024	**7,3 ha**	**100 %**
Consommation foncière habitat	**5,73 ha**	**78,5 %**
Consommation foncière équipements	**0 ha**	**0 %**
Consommation foncière activités	**1,57 ha**	**21,5 %**

HABITAT :

Sur la période 2014-2024, la consommation d'espace à vocation d'habitat s'élève à **5,73 hectares** sur Landéhen, soit une moyenne annuelle de 0,6 hectare.

	Surface (En hectare)	Part dans la consommation
Consommation foncière à vocation habitat	**5,73 ha**	**78,5 %**
Dans l'enveloppe urbaine de 2011	**0,5 ha**	**6,8 %**
En dehors de l'enveloppe urbaine de 2011	**5,23 ha**	**71,6 %**

Il est intéressant de distinguer les opérations réalisées au sein de l'enveloppe urbaine, soit du tissu urbanisé en 2011, de celles réalisées en extension de l'enveloppe urbaine ainsi que sur l'espace rural. Sur ces 7,3 hectares consommés :

- 0,5 hectares ont été consommés au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (soit 6,8% de la consommation foncière totale)
- 5,23 hectares ont été consommés en extension de l'enveloppe urbaine de 2011 et dans l'espace rural (soit 71,6% de la consommation foncière finale).

ACTIVITES :

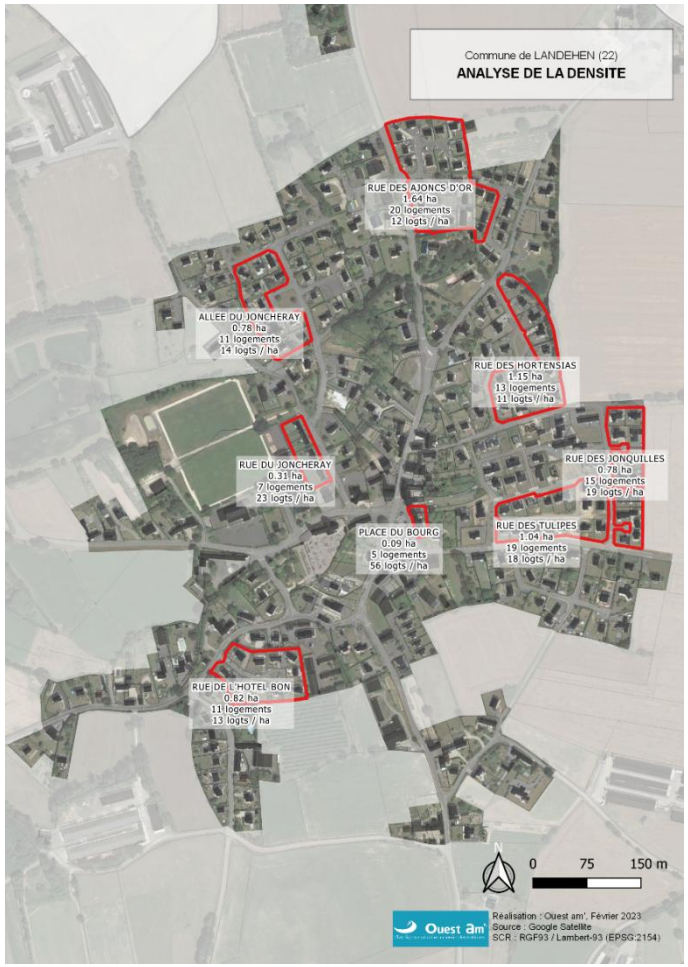
Sur le territoire communal, entre 2014 et 2024, 1,57 hectares ont été consommés à vocation d'activité économique. Ce développement s'est pour l'intégralité effectué à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

1.17 ANALYSE DE LA DENSITE

L'analyse des niveaux de densité a été menée sur plusieurs secteurs du bourg de Landéhen.

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc Approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs de densité à respecter dans le cadre du développement à vocation habitat à l'échelle de chaque commune. Pour la commune de Landéhen, définie comme « commune rurale », le SCOT attribue un objectif précis : respecter une densité minimale de **22 logements par hectare** à l'échelle de l'ensemble des opérations réalisées en extension (incluant les secteurs en densification qui représentent de la consommation foncière) sur la période 2021-2031 et de 30 logements par hectare sur la période 2031-2041.

La carte ci-après révèle que les opérations réalisées il y a plus d'une dizaine d'années, telles que la rue de l'Hôtel Bon ou la rue des Hortensias ont une densité relativement faible, de l'ordre de 11 à 13 logements par hectare. On remarque le travail de renforcement des densités au fil des nouvelles opérations réalisées sur le bourg de la commune : en effet, le nouveau lotissement rue des Jonquilles construit dans les années 2010 propose une densité plus importante, de l'ordre de 19 logements par hectare, plus proche des objectifs fixés par le SCOT en vigueur. Dans sa continuité, le lotissement rue des Tulipes présente lui aussi une densité similaire, de l'ordre de 18 logements par hectare. La densité la plus importante reste autour de la place du bourg (56 logements par hectare) ainsi que le long de la rue du Joncheray bâtie dans les années 1990 (23 logements par hectare).



1.18 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION

Le code de l'urbanisme impose une analyse de la capacité et de densification du tissu urbain existant lors de La révision du PLU. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'espace urbanisé (espaces artificialisés en tissu continu). Le SCOT du Pays Saint-Brieuc défini le principe et la notion d'enveloppe urbaine du territoire intercommunal auquel appartient la commune de Landéhen : « *L'enveloppe urbaine correspond aux espaces bâtis appartenant aux espaces agglomérés du territoire. La vocation de ces espaces bâtis n'est pas un facteur discriminant afin d'appartenir à l'enveloppe urbaine. Ainsi, les zones d'activités, les zones d'équipements collectifs, les infrastructures routières et ferroviaires liées à une agglomération… sont intégrées à l'enveloppe urbaine* ». Dans le cadre de la révision du PLU, un premier repérage des gisements fonciers du territoire a été réalisé afin de définir le niveau de faisabilité de chaque gisement foncier pour connaître le potentiel de logements réalisables au sein des enveloppes urbaines de la commune (**bourg, Maroué, Probriend et Mauny**).

Les résultats de l'étude du potentiel de gisement foncier réalisé sont représentés sous la forme de cartes et d'un tableau statistique.

Les cartes : Elles mettent en avant les potentiels fonciers identifiés sur le territoire en fonction de leurs niveaux de faisabilité (simple, moyen, complexe, non exploitable). Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, contraintes réglementaires (règlement, servitudes…), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition…) :

Simple : L'aménagement du gisement foncier est simple (exemple : le terrain est bien situé, ne présente pas de contrainte technique et dispose d'une accessibilité immédiate).

Moyenne : La faisabilité du gisement foncier est moyenne (exemple : le terrain présente une difficulté technique, un problème en termes d'acquisition ou de desserte).

Complexe : La faisabilité du gisement foncier est complexe (exemple : le terrain présente plusieurs difficultés à la fois techniques, en termes d'acquisition et de desserte).

Non exploitable : La réalisation d'une ou plusieurs constructions sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons. Cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure du gisement foncier pour diverses raisons : parking, terrain de sport, espace public...

L'enveloppe urbaine correspond aux tissus urbanisés de la commune et sont représentées par un contour rouge. Cette enveloppe urbaine correspond au centre-bourg de Landéhen ainsi qu'à la partie sud du bourg de Maroué, située sur le territoire de Landéhen et aux villages de Mauny et du Probriend. Chaque emprise disposant d'un potentiel foncier est identifiée par un numéro permettant de se référer au tableau statistique.

Le tableau statistique : Le tableau permet de synthétiser l'ensemble des caractéristiques de chacun des gisements fonciers identifiés.

- La première colonne correspond au numéro du gisement renvoyant à la carte pour faciliter sa localisation sur le territoire.
- La seconde colonne renseigne le type de gisement (Dent creuse = DC, remembrement parcellaire = RP ou non exploitable = NE).
- La troisième colonne affiche la surface du gisement en hectare.
- La quatrième colonne affiche la surface du gisement en m².
- La cinquième colonne donne le niveau de faisabilité évalué pour chaque gisement en collaboration avec le comité de pilotage.

- La sixième colonne indique le nombre potentiel de logement réalisable sur le gisement en fonction du tissu urbain environnant.
- La septième colonne permet de justifier le choix du niveau de faisabilité du gisement foncier identifié dans la colonne précédente.

Les lignes surlignées en bleu correspondent aux gisements stratégiques sur lesquels une Orientation d'Aménagement et de Programmation sera mise en place. Ce sont ces OAP qui détermineront le nombre de logements réalisables théoriquement au sein de ces gisements.

Le potentiel **théorique** exploitable (**hors gisements stratégiques**) correspond donc à **2.05 hectares** au sein des enveloppes urbaines. Parmi ce potentiel identifié :

- 3.9% des gisements disposent d'une faisabilité simple, soit **0.08 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de **1 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).
- 86.8% des gisements disposent d'une faisabilité moyenne, soit **1.78 hectares**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de **13 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).
- 9.3% des gisements disposent d'une faisabilité qualifiée de « complexe », soit **0.19 hectare**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de **3 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant).

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- 80% des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **1 logements**,
- 40% des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **13 logements**,
- 25% des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **1 logement**.

Au total, **environ 14 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers (hors gisements stratégiques) identifiés dans les 10 prochaines années dont une partie inclue dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dureté foncière	Faisabilité	Surface (ha)	Part (%)	Logements théoriques	Logements pratiques
80%	SIMPLE	0,08	3,9%	1	1
40%	MOYENNE	1,78	86,8%	32	13
25%	COMPLEXE	0,19	9,3%	3	1
	NON EXPLOITABLE	7,07			
		2,05	100,0%	36	**14**

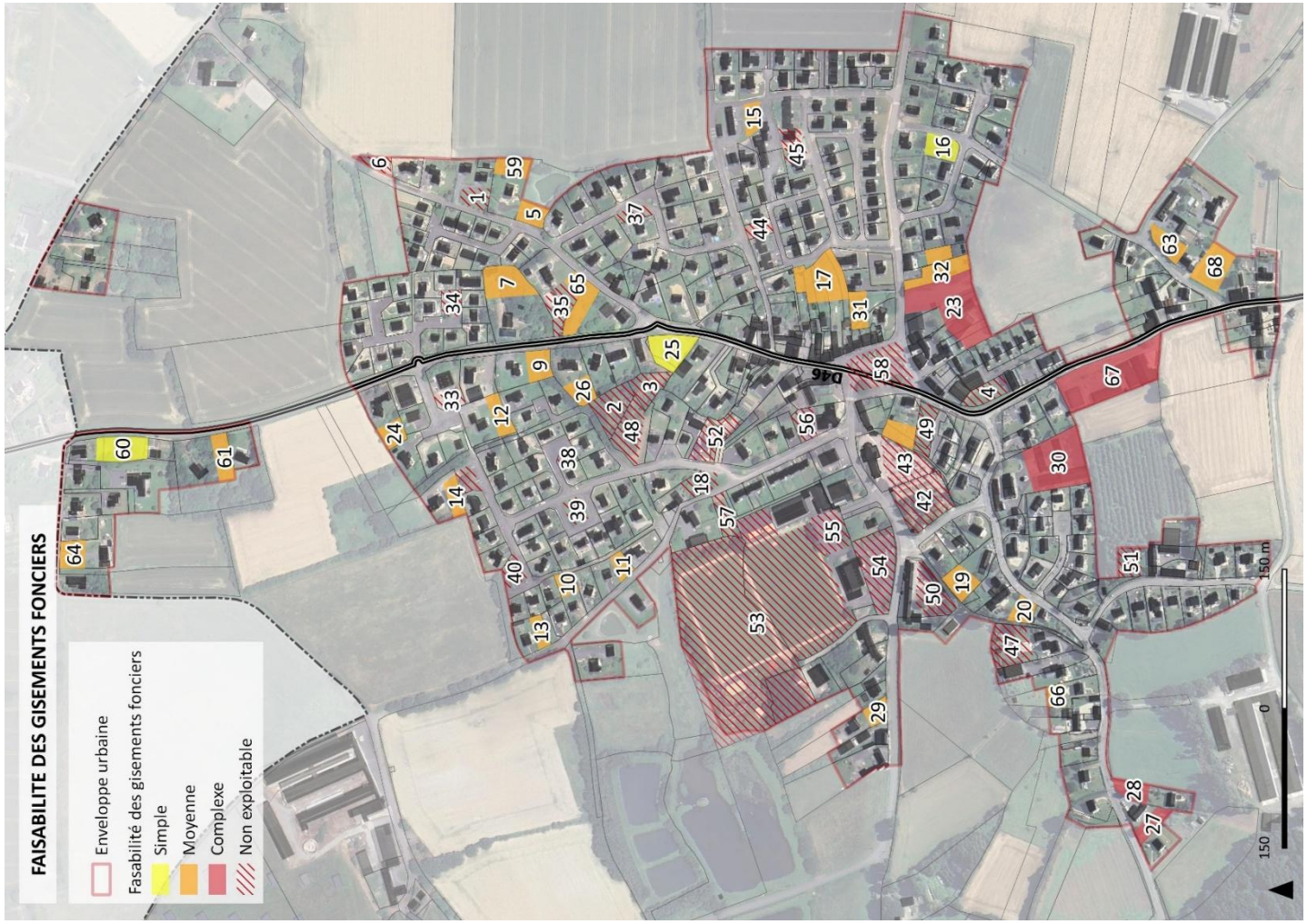
A ces 14 logements réalisables au sein des enveloppes urbaines sur les 10 prochaines années, s'ajoute les logements réalisables au sein **des gisements fonciers stratégiques.**

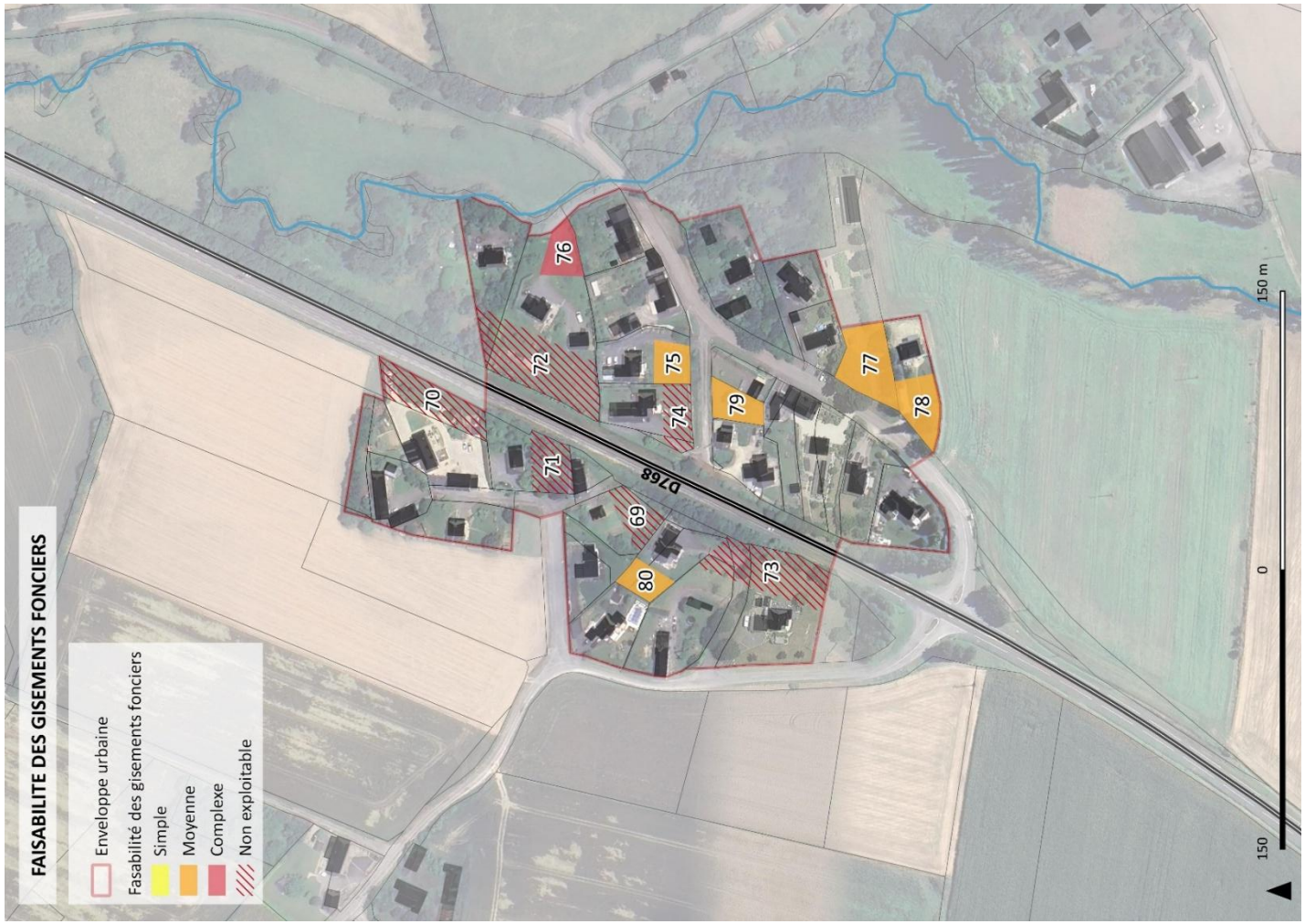
Au total, **10 gisements stratégiques** ont été identifiés dans les enveloppes urbaines. Ces gisements identifiés représentent un potentiel théorique de l'ordre de **88 logements** (en déterminant le nombre de logements pouvant être réalisé sur chaque gisement en fonction du tissu urbain environnant). Une fois le coefficient de dureté foncière attribué en fonction du niveau de faisabilité de chaque gisement (dureté foncière de 80% pour les gisements « simple », dureté foncière de 40% pour les gisements « moyenne », dureté foncière de 20% pour les gisements « complexe »).

Au total, **environ 18 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers stratégiques. Ces gisements seront soumis à une Opération d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer une cohérence d'aménagement sur ces secteurs et assurer une optimisation du foncier en

densification des enveloppes urbaines à travers notamment la mise en place d'objectif de densité à l'échelle de chaque gisement.

A l'échelle du territoire, environ 32 logements sont réalisables sur les 10 prochaines années en densification des tissus urbanisés.




FAISABILITE DES GISEMENTS FONCIERS
Enveloppe urbaine
Fasabilité des gisements fonciers
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
D768
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
150 m
0
150


FAISABILITE DES GISEMENTS FONCIERS
Enveloppe urbaine
Fasabilité des gisements fonciers
Simple
Moyenne
Complexe
Non exploitable
81
D46
150 m
0
150

NUMERO	TYPE DE GISEMENT	SURFACE (ha)	FAISABILITE OPERATIONNELLE	POTENTIEL LOGEMENTS	REMARQUES / JUSTIFICATIONS
5	RP	0,07	MOYEN	1	Division parcellaire
7	RP	0,15	MOYEN	4	Division parcellaire, arbres à préserver
8	RP	0,09	MOYEN	2	Division parcellaire
9	RP	0,08	MOYEN	1	Division parcellaire, canalisation servitude en bas de la parcelle
10	RP	0,05	MOYEN	1	Division parcellaire
11	RP	0,04	MOYEN	1	Division parcellaire
12	RP	0,08	MOYEN	1	Division parcellaire
13	RP	0,05	MOYEN	1	Division parcellaire
14	RP	0,06	MOYEN	1	Division parcellaire
15	RP	0,06	MOYEN	1	Division parcellaire
16	RP	0,08	SIMPLE	1	Pas de contrainte
17	RP	0,22	MOYEN	5	Division parcellaire et nombreux propriétaires
19	RP	0,09	MOYEN	1	Division parcellaire
20	RP	0,06	MOYEN	1	Division parcellaire
22	RP	0,07	MOYEN	1	Division parcellaire
23	RP	0,4	COMPLEXE	10	Division parcellaire et nombreux propriétaires
24	RP	0,07	MOYEN	1	Division parcellaire
25	RP	0,14	SIMPLE	4	Canalisation eau pluviale inconstructible sur une partie du gisement
26	RP	0,07	MOYEN	1	Division parcellaire
27	RP	0,07	COMPLEXE	1	Division parcellaire et proximité immédiate d'une exploitation agricole
28	RP	0,07	COMPLEXE	1	Division parcellaire et proximité immédiate d'une exploitation agricole
29	RP	0,05	MOYEN	1	Division parcellaire
30	RU	0,34	COMPLEXE	8	Ancien poulailler servant actuellement pour stockage caravanes
31	RP	0,08	MOYEN	2	Division parcellaire
32	RP	0,14	MOYEN	2	Division parcellaire
59	RP	0,07	MOYEN	1	Division parcellaire
60	DC	0,15	SIMPLE	3	Pas de contrainte - projet en division 3 lots
61	RP	0,09	MOYEN	2	Division parcellaire
62	RP	0,04	MOYEN	1	Division parcellaire
63	RP	0,08	MOYEN	2	Division parcellaire
64	RP	0,08	MOYEN	1	Division parcellaire
65	RP	0,04	MOYEN	1	Division parcellaire
66	RP	0,05	MOYEN	1	Division parcellaire
67	RP	0,47	COMPLEXE	11	Exploitation agricole arrêtée - ancienne porcherie amiantée
68	RP	0,14	MOYEN	3	Division parcellaire
75	RP	0,04	MOYEN	1	Division parcellaire
76	RP	0,05	COMPLEXE	1	Division parcellaire - proximité cours d'eau - zone humide
77	RP	0,1	MOYEN	2	Division parcellaire
78	RP	0,07	MOYEN	1	Division parcellaire
79	RP	0,05	MOYEN	1	Division parcellaire
80	RP	0,04	MOYEN	1	Division parcellaire
81	RP	0,06	MOYEN	1	Division parcellaire

1	DC	0,06	NON EXPLOITABLE		CU déposé pour 2 maisons
2	DC	0,15	NON EXPLOITABLE		Bassin de rétention
3	DC	0,1	NON EXPLOITABLE		Bassin de rétention
4	DC	0,09	NON EXPLOITABLE		Projet logements sociaux permis de construire accordé
6	RP	0,05	NON EXPLOITABLE		Construit
18	RP	0,08	NON EXPLOITABLE		Permis accordé pour 2 maisons
33	NE	0,05	NON EXPLOITABLE		Vocation artisanale
34	NE	0,06	NON EXPLOITABLE		Espace public
35	NE	0,11	NON EXPLOITABLE		Mare et construction
37	NE	0,05	NON EXPLOITABLE		Espace public
38	NE	0,03	NON EXPLOITABLE		Voirie
39	NE	0,06	NON EXPLOITABLE		Espace public
40	NE	0,06	NON EXPLOITABLE		Espace public
41	NE	0,06	NON EXPLOITABLE		Espace public
42	NE	0,27	NON EXPLOITABLE		Jardin public arboretum
43	NE	0,18	NON EXPLOITABLE		Cimetière
44	NE	0,05	NON EXPLOITABLE		PC accordé - future construction
45	NE	0,04	NON EXPLOITABLE		Construit
46	NE	0,04	NON EXPLOITABLE		Construit
47	NE	0,17	NON EXPLOITABLE		Piscine
48	NE	0,16	NON EXPLOITABLE		Bassin de rétention
49	NE	0,1	NON EXPLOITABLE		En cours de construction
50	NE	0,15	NON EXPLOITABLE		Cours école
51	NE	0,08	NON EXPLOITABLE		Piscine
52	NE	0,15	NON EXPLOITABLE		Construit
53	NE	3,23	NON EXPLOITABLE		Complexe sportif
54	NE	0,28	NON EXPLOITABLE		Stationnement
55	NE	0,14	NON EXPLOITABLE		Stationnement
56	NE	0,07	NON EXPLOITABLE		Stationnement
57	NE	0,08	NON EXPLOITABLE		Cheminement doux
58	NE	0,27	NON EXPLOITABLE		Place de l'église avec stationnement
69	NE	0,05	NON EXPLOITABLE		Marge de recul départementale
70	NE	0,1	NON EXPLOITABLE		Marge de recul départementale
71	NE	0,06	NON EXPLOITABLE		Marge de recul départementale
72	NE	0,19	NON EXPLOITABLE		Marge de recul départementale
73	NE	0,15	NON EXPLOITABLE		Marge de recul départementale
74	NE	0,05	NON EXPLOITABLE		Marge de recul départementale

MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

1.19 LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS DU TERRITOIRE

La commune est caractérisée par plusieurs types de milieux :

- **Les milieux boisés** composés des quelques petits boisements et bosquets notamment aux abords du lieu-dit La Cassoire et le long du Chauchix.
- **Les milieux ouverts** avec les cultures céréalières, les prairies cultivées qui alternent temporairement avec les cultures accueillent une flore assez diversifiée.
- **Les milieux humides** à travers les bois humides présents en bordure de la majorité des ruisseaux (La Truite, Le Chauchix, Le Gouessant).
- **Les milieux urbanisés** où des espèces particulières poussent à proximité des habitations dans des espaces tels que les jardins, murs, trottoirs, terrains vagues…

COURS D'EAU :

La commune est bordée par 3 cours d'eau principaux :

- Les rivières de la Truite et du Chauchix traversent la partie ouest du territoire communal. La Truite longe la frange nord-ouest du territoire, et traverse le village de Mauny, puis le lieu-dit de Saint-Maudez, avant de rejoindre Saint-Trimoël. Le Chauchix prend quant à lui la direction de La Cassoire, jusqu'à La ville Hervé, en partant du village de Mauny.
- Un des principaux affluents de la rivière du Gouessant longe la frange sud-est du territoire communal.

Les cours d'eau représentent, sur le territoire communal de Landéhen, un linéaire d'environ **14.7 kilomètres**.

ZONES HUMIDES :

Le référentiel hydrographique du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc est constitué des données produites par les structures maîtresses d'ouvrage des programmes de bassins versants, lors des inventaires des cours d'eau et des zones humides. Ces inventaires sont validés par chaque commune (Dernière validation par le Conseil Municipal de Landéhen le 13 avril 2023 suite à des modifications rue du Joncheray) et par la Commission Locale de l'Eau (CLE) de la baie de Saint-Brieuc (**L'arrêté de mise en application du SAGE de la Baie de Saint Brieuc** a été validé par la CLE le 21 septembre 2012).

Dans le contexte armoricain (socle cristallin imperméable, pluviométrie importante), l'eau sature relativement facilement la couche de sol au-dessus de la roche et permet l'installation des milieux dits humides. Ces milieux accompagnent l'émergence de l'eau puis son écoulement jusqu'à la mer.
Les zones humides forment ainsi un corridor dans l'idéal quasi-continu le long du réseau hydrographique qui peut, si les milieux sont préservés dans leur fonctionnement, assurer plusieurs rôles essentiels au sein des bassins-versants : continuité écologique, soutien d'étiage, étalement des crues, blocage/piégeage de polluants, dénitrification, dégradation des pesticides.
A l'inverse, soumis à des pressions, des aménagements ou des pratiques inadéquates (travail du sol, épandage, traitements phytosanitaires, décapage, remblai…), ces milieux, du fait qu'ils sont étroitement connectés au cours d'eau et/ou à la nappe, sont susceptibles de devenir sources de pollution rapide des masses d'eau.

La carte ci-après reprend les données fournies par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc. Les zones humides effectives correspondent aux zones humides au sens de la loi sur l'eau et de l'Article L 211-1 du Code de l'Environnement : « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». L'identification de ces zones humides répond aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles sont visées par les dispositions de la rubrique 3.3.1.0 de l'article R 214-1 du code de l'environnement (assèchement, mise en eau, remblais de zones humides) ainsi que par le Règlement du SAGE (Article 4) qui en interdit la destruction.

Sur la commune de Landéhen, ces zones humides effectives représentent une surface totale de l'ordre de **104,4 hectares**. Ces zones humides sont principalement localisées sur

- Le long de La Truite, du Chauchix, et des différents ruisseaux associés,
- À l'extrémité nord-ouest du territoire communal, au sud du verger de Kermauny,
- À l'ouest du territoire communal à proximité de La Ville Méen et de Fontenoy,

Elles correspondent principalement (40%) à des prairies naturelles semi-humides à humides ainsi qu'à des terres humides en culture à hauteur de 20.3%, localisés majoritairement à l'ouest du territoire. Ces zones humides liées aux ruisseaux sont comblées à certains endroits par des saulaies et par des boisements de feuillus. La végétation y est dense et l'espace très fermé.

Le Référentiel Hydrographique dans sa version de diffusion complète rassemble au sein de cette couche d'information, l'ensemble du réseau d'écoulement, c'est-à-dire les cours d'eau au sens réglementaire du terme ainsi que le réseau d'écoulements secondaires.

Types de zones humides	Surface (ha)	Part (%)
Terres Artificialisées	4,42	4,2%
Bois humides, Ripisylve	11,87	11,3%
Terres humides en culture	21,26	20,3%
Mégaphorbiaies	1,72	1,6%
Formations nitrophiles humides	1,90	1,8%
Prairies humides artificielles	4,13	3,9%
Prairies naturelles semi-humides à humides	42,48	40,5%
Prairies naturelles humides	8,59	8,2%
Peupleraie	3,81	3,6%
Plantations de feuillus	0,11	0,1%
Plantations de résineux	1,70	1,6%
Etangs, retenues d'eau, mares et bordures	0,01	0,0%
Terres inondables en culture	1,43	1,4%
Prairies inondables	0,10	0,1%
Bois tourbeux	0,02	0,0%
Saulaies	1,38	1,3%

Source : SAGE Baie de Saint-Brieuc

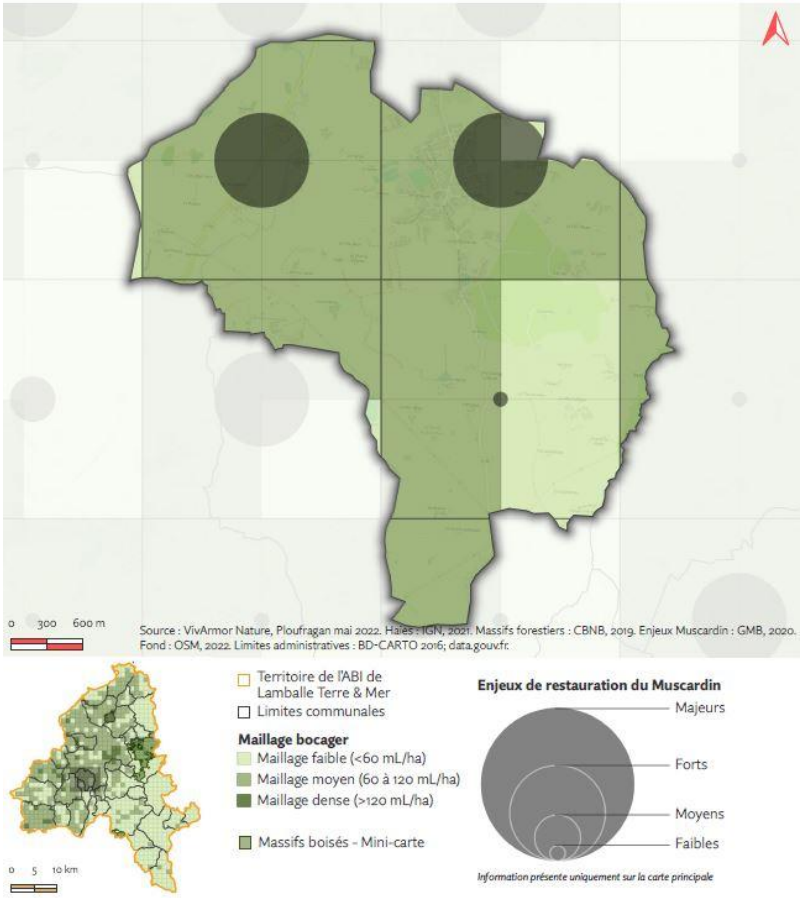
BOISEMENTS :

Couvert essentiellement par les terrains agricoles, le territoire de la commune possède peu d'espaces boisés. On remarque tout de même quelques boisements situés le long du cours d'eau « *Le Chauchix* », particulièrement au niveau du lieu-

dit « *La Cassoire* » à l'ouest du territoire communal. On note aussi la présence de 3 boisements plus importants ponctuant l'espace agricole : au nord-ouest de la commune à proximité des lieux-dits du Breuil et de Mauny, ainsi qu'au sud-ouest du bourg à proximité du lieu-dit du Clos Neuf.

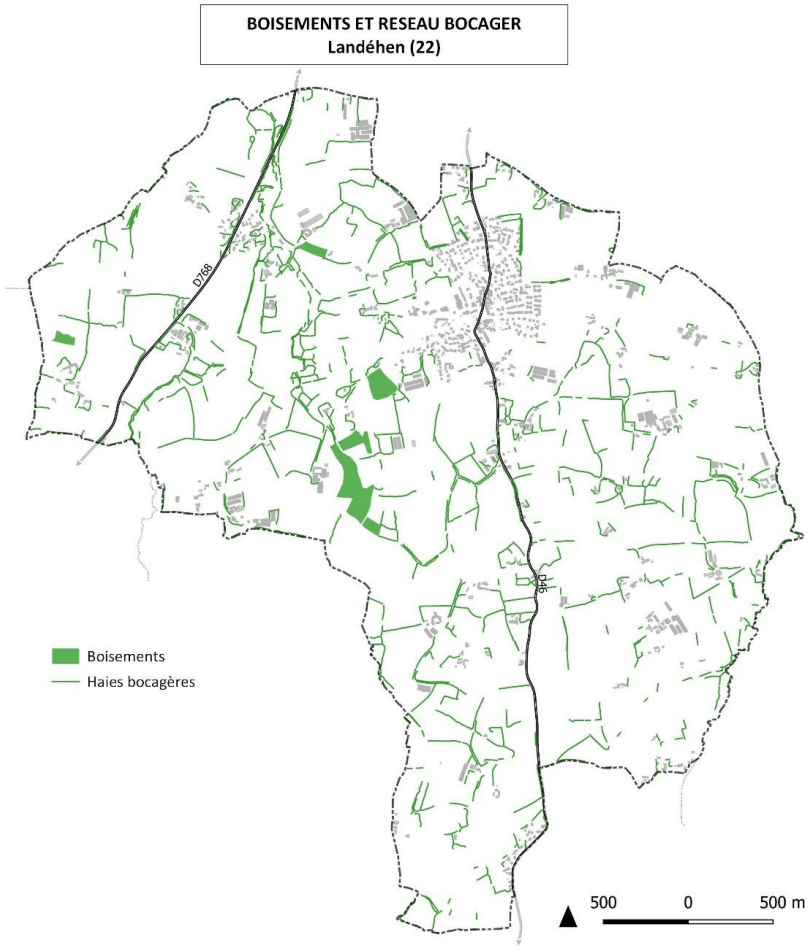
RESEAU BOCAGER :

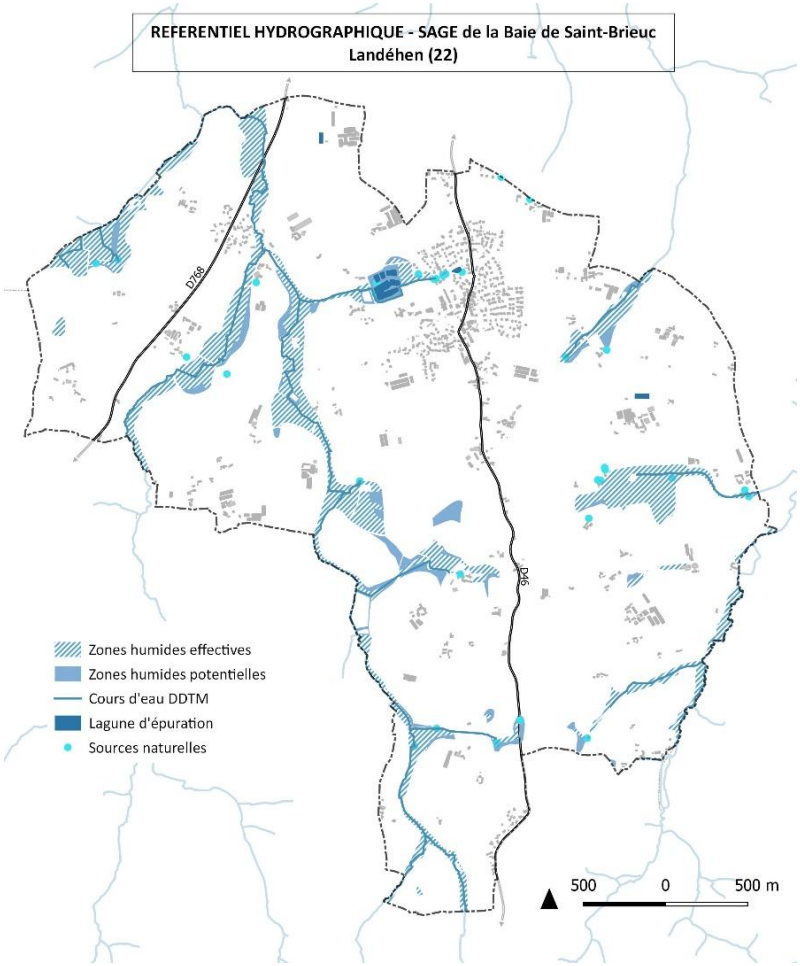
Un inventaire du réseau bocager a été menée sur tout le territoire de Lamballe Terre et Mer dans le cadre du programme Breizh Bocage (mise à jour 2023). Cet inventaire a permis de recenser un total de **90 kilomètres linéaire** de haies sur la commune. L'inventaire bocager révèle un maillage bocager faible à moyen sur le territoire de Landéhen. En effet, la densité bocagère est comprise entre 60 et 120mètre linéaire par hectare sur la quasi-totalité du territoire communal (maillage bocager moyen) et inférieur à 60 mètre linéaire par hectare sur la partie sud-est du territoire communal (maillage faible).



Carte C6b-1 : *Réseau des haies existantes sur la commune de Landéhen*

Source : Atlas de la biodiversité Lamballe Terre et Mer

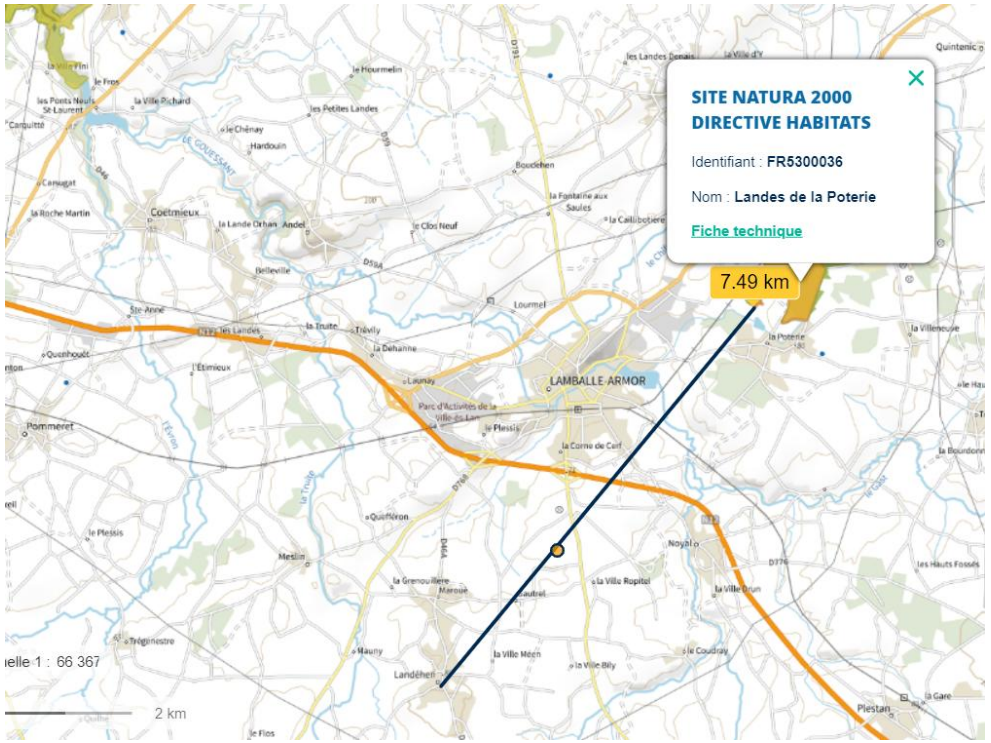

BOISEMENTS ET RESEAU BOCAGER
Landéhen (22)
D768
D46
Boisements
Haies bocagères
500
0
500 m


REFERENTIEL HYDROGRAPHIQUE - SAGE de la Baie de Saint-Brieuc
Landéhen (22)
D768
D46
Zones humides effectives
Zones humides potentielles
Cours d'eau DDTM
Lagune d'épuration
Sources naturelles
500
0
500 m

1.20 LE PATRIMOINE NATUREL RECONNU

NATURA 2000 :

La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire de type **Natura 2000**. Le site le plus proche du territoire communal se situe à environ 7.5 km du bourg de Landéhen, en direction du nord-est, sur le territoire communal de Lamballe-Armor. Il s'agit du site Natura 2000 FR5300036 « **Landes de la Poterie** ». Le site est reconnu en tant que site d'intérêt pour les habitats.



Source : Géoportail

ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUES :

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

On distingue 2 types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Aucune ZNIEFF n'est relevée à l'échelle de la commune de Landéhen. La ZNIEFF la plus proche du territoire landéhennais se situe à environ 7.5 km du bourg de Landéhen, en direction du nord-est, sur le territoire communal de Lamballe-Armor. Comme pour le site Natura 2000, il s'agit d'une ZNIEFF de type I 530005960 « **Landes de la Poterie**.

ESPACE NATUREL SENSIBLE

Dans le cadre de la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la politique des espaces naturels sensibles (ENS), les Conseils départementaux peuvent créer des zones de préemption à l'intérieur desquelles les départements bénéficient d'un droit de préemption pour acquérir prioritairement les biens mis en vente.
Les ENS des départements sont un outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place dans le droit français et régis par le code de l'urbanisme. **La commune de Landéhen n'est concernée par aucun Espace Naturel Sensible (ENS).**

ZICO

Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) ont été désignées dans le cadre de la directive « Oiseaux ». Les ZICO n'ont pas de statut juridique particulier, mais les plus appropriées à la conservation des oiseaux les plus menacés sont classées totalement ou partiellement en ZPS. **La commune de Landéhen n'est concernée par aucune ZICO.**

ARRETES DE BIOTOPE

L'arrêté préfectoral de protection de biotope est un outil réglementaire en application de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il poursuit deux objectifs :

- La préservation des biotopes ou toutes autres formations naturelles nécessaires à la survie (reproduction, alimentation, repos et survie) des espèces protégées inscrites sur la liste prévue à l'article R.411-1 du code de l'environnement (article R.411-15 du code de l'environnement),
- La protection des milieux contre des activités pouvant porter atteinte à leur équilibre biologique (article R.411-17 du code de l'environnement).

Afin de préserver les habitats, l'arrêté peut interdire certaines activités ou pratiques pour maintenir l'équilibre biologique du milieu. **La commune de Landéhen n'est concernée par aucun arrêté de biotope.**

Le site le plus proche du territoire landéhennais concerné par un arrêté de biotope se situe à environ 7.5 km du bourg de Landéhen, en direction du nord-est, sur le territoire communal de Lamballe-Armor. Comme pour le site Natura 2000 et la ZNIEFF de type I, il s'agit de l'arrêté de protection du biotope FR3800299 « **Landes de la Poterie**.

ESPECE VEGETALE REMARQUABLE



L'épipactis à larges feuilles (Epipactis helleborine) est une espèce de plantes herbacées vivaces de la famille des Orchidacées que l'on rencontre en forêt ou spontanément dans les parcs et jardins des villes et campagnes. Il s'agit d'une espèce rare et menacée mais non protégée qui a été repérée sur la commune de Landéhen par le Conservatoire Botanique National de Brest. Cette espèce est inscrite sur la liste rouge armoricaine, c'est-à-dire la liste des plantes vasculaires rares et en régression en Bretagne. Elle a été observée en 2012 dans le bois de Lorgerie. Cet épictatis se trouve dans les sous-bois frais, surtout dans les peupleraies, et très localement sur des sables dunaires sous pinède.

Répandu dans l'Est des Côtes d'Armor où il semble en expansion, il est beaucoup plus localisé par ailleurs. Sa station floristique est localisée dans la partie est du territoire communal.

1.21 LA TRAME VERTE ET BLEUE

« La trame verte et bleue vise à maintenir ou à reconstituer un réseau d'échanges sur les territoires pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes assurer leur survie. »[10]

La Trame Verte et Bleue constitue un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Ces deux composantes forment un tout indissociable qui trouve son expression dans les zones d'interface (zones humides et végétation de bords de cours d'eau notamment). Les lois Grenelle définissent la Trame Verte et Bleue comme composée de trois grands types d'éléments : les « réservoirs de biodiversité », les « corridors écologiques » et la « Trame bleue ».

Ces trames contribuent notamment à :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique,
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques,
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages,
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages,
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

La trame verte comprend :

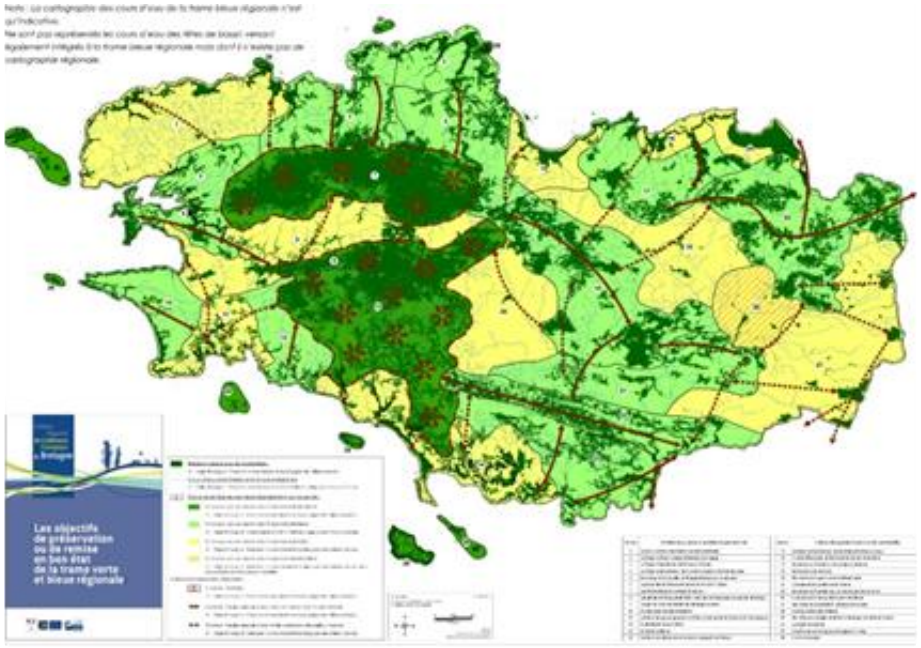
[10] *www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr*

- Tout ou partie des espaces protégés ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité,
- Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires (haies bocagères) ou ponctuelles (arbres remarquables), permettant de relier les espaces mentionnés ci-avant,

La trame bleue comprend :

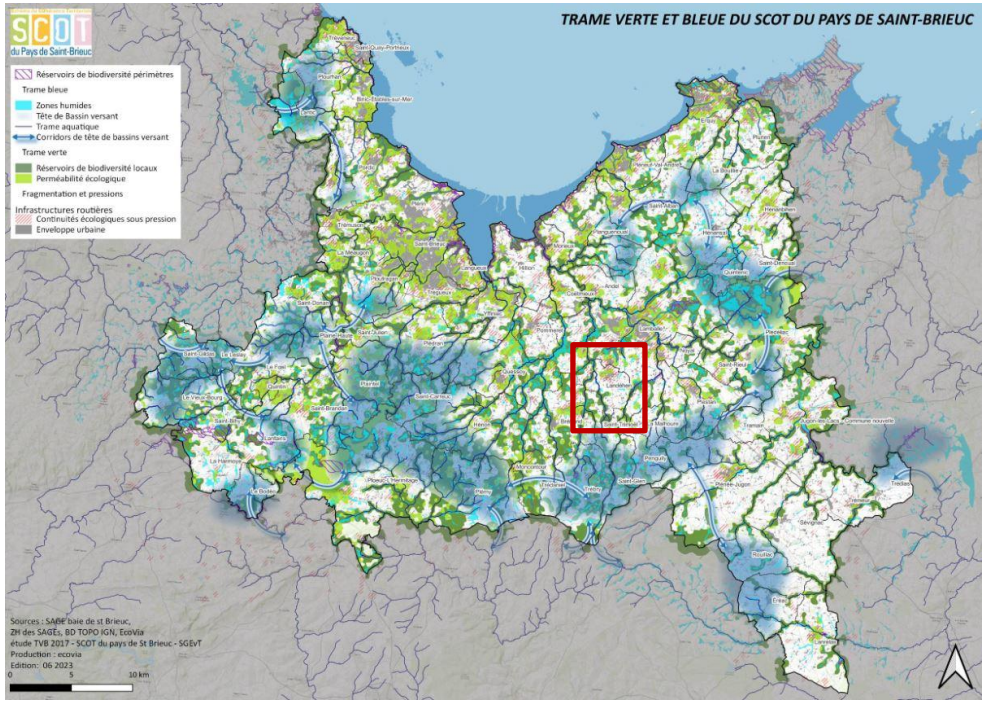
- Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne a été a été approuvé par arrêté du préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021. Celui-ci intègre les enjeux régionaux relatifs à la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources (anciennement traités par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique – SRCE – désormais intégré au SRADDET).

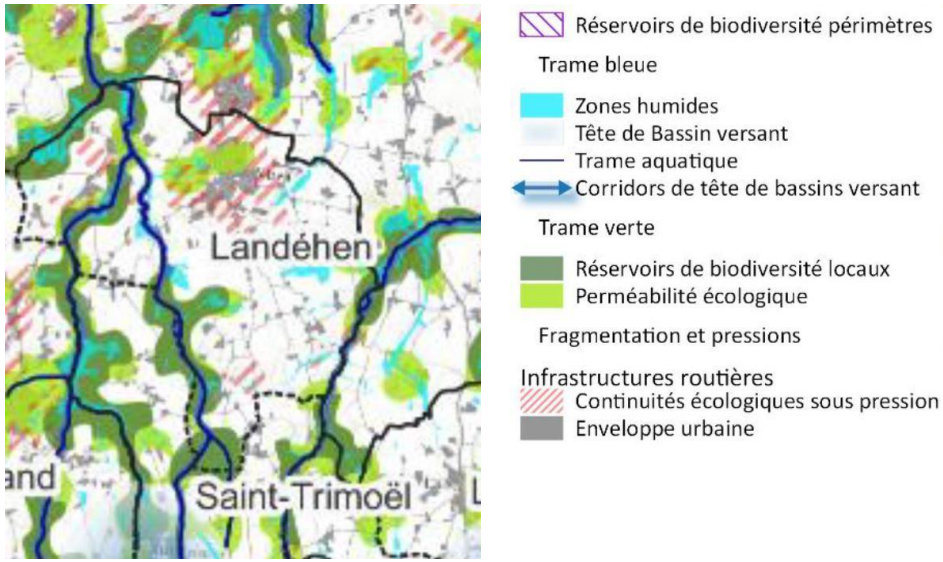


Source : SRCE Bretagne

Cette carte ci-dessus repère un niveau de connexion des milieux naturels faible pour l'ensemble de la zone dont fait partie la commune de Landéhen.



Source : DOO du SCOT du Pays de Saint-Brieuc – Trame verte et bleue



Source : DOO du SCOT du Pays de Saint-Brieuc – Trame verte et bleue

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc illustre la trame verte et bleue à l'échelle du périmètre du SCOT et identifie ses principales composantes. La carte de la TVB du SCOT du Pays de Saint-Brieuc met en avant plusieurs éléments composants la TVB de Landéhen :

- Des continuités écologiques sous pression *(milieux subissant une pression urbaine, liée à la proximité immédiate des secteurs urbanisés ou à urbaniser, des infrastructures de transports et de déplacements, des ICPE ou de projets potentiels. La pression exercée sur ces continuités présente un risque de détérioration de leurs fonctionnalités écologiques[11])* correspondant aux secteurs aux abords du tissu urbanisé du bourg de Landéhen,
- Des réservoirs de biodiversité locaux, correspondant sur Landéhen, à la frange sud-est du territoire communal caractérisée par le Gouessant, la vallée de la Truite qui traverse la partie ouest du territoire ainsi que le Chauchix.
- Plusieurs secteurs de perméabilité *(espaces qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie[12])*, notamment localisé sur la partie nord-ouest du tissu urbanisé du bourg.

IDENTIFICATION DE LA TVB A L'ECHELLE COMMUNALE

Méthode :

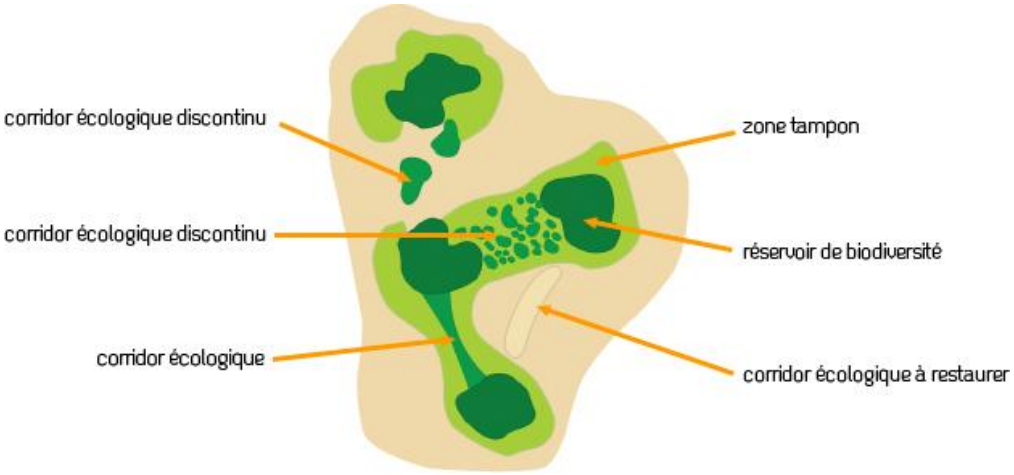
La description d'un réseau écologique sur le territoire communal cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Pour mémoire, un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

- **Les réservoirs :** milieux naturels de bonne qualité et de surface suffisante pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les zones de développement,** constituées par des espaces transformés ou dégradés mais qui restent potentiellement favorables à la présence des espèces spécialisées.
- **Les continuums écologiques,** formés par des ensembles d'espaces privilégiés dans lesquels peuvent se développer des métapopulations[13] grâce à des échanges permanents (cf. ci-dessous).
- **Les zones d'extension,** potentielles intéressantes pour la faune mais actuellement non accessibles.
- **Les corridors biologiques**, constitués par les espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

[11] *Définition du SCOT dans le DOO*

[12] *Définition du SCOT dans le DOO*

[13] *Une **métapopulation** est un groupe de populations séparées spatialement des mêmes espèces, lesquelles réagissent réciproquement à niveau quelconque.*



L'ensemble des informations recueilli au cours de l'étude ont été capitalisées et conservées dans une base de données informatique. Ces données ont été intégrées dans une couche SIG sous la dénomination sous-trames. Ces sous-trames intègrent les espaces protégés (ZNIEFF I et II, Natura 2000…), les espaces boisés, le réseau bocager, les zones humides, les cours d'eau, les landes…

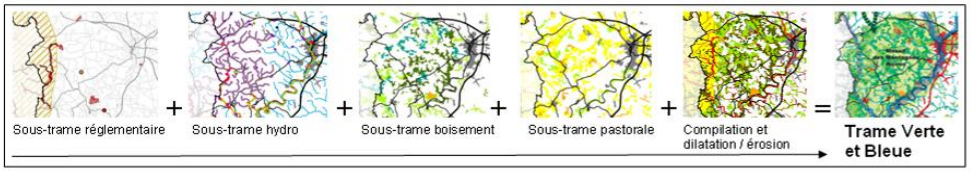
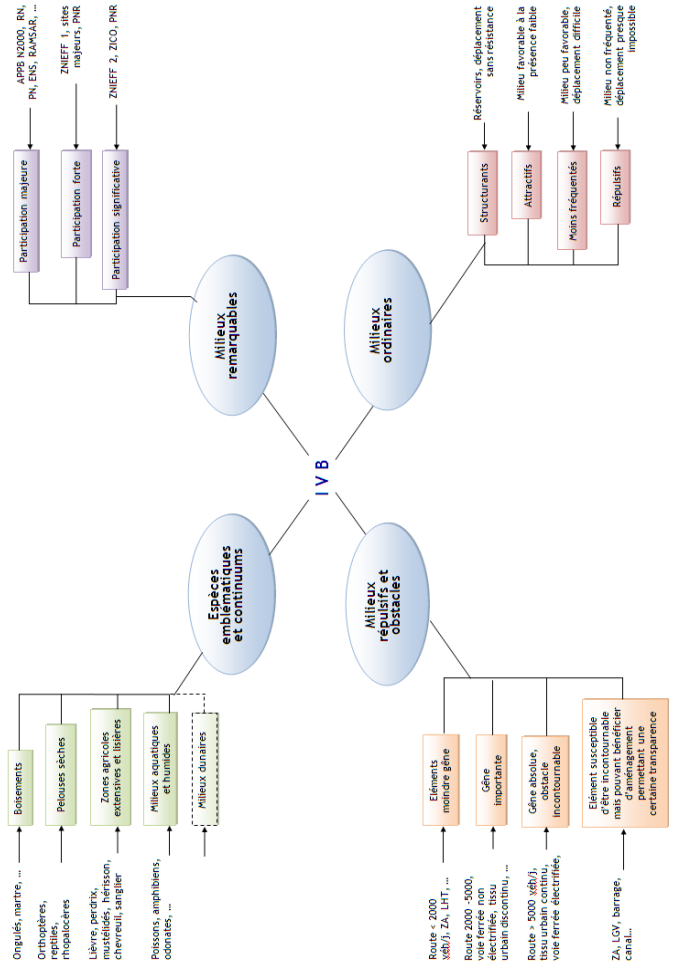


Schéma de principe de la méthode



L'analyse des milieux naturels de la commune de Landéhen a montré différents espaces naturels remarquables localisés le long des cours d'eau de La Truite et du Chauchix à l'ouest du territoire communal, et dans la vallée du Gouessant à l'extrême sud-est. Ces espaces naturels structurent la trame verte et bleue du territoire landéhennais. On remarque la présence de boisements éparses sur la frange ouest du territoire. Ces derniers sont reliés entre eux par des haies bocagères.

On note aussi la présence d'éléments fragmentant pour les espèces, correspondant principalement sur le territoire de Landéhen aux voies départementales et dans une moindre mesure, communales, ainsi que les tissus urbanisés tels que le bourg et les hameaux d'importance (Mauny, Le Probriend), mais aussi les zones agricoles à grandes cultures.

Les principaux milieux naturels d'intérêt pour le fonctionnement écologique du territoire sont les vallées (Chauchix, Truite, Gouessant) ainsi que les secteurs présentant des enjeux patrimoniaux forts, tels que les prairies humides, les boisements naturels, le terrain de moto cross, le secteur de la Cassoire…



Boisement aux abords du lieu-dit La Cassoire, à l'ouest du territoire communal, inscrit dans un réseau bocager structurant.
Source : Google Maps (2023)



Boisement au sud-ouest du bourg de Landéhen
Source : Google Maps (2023)



Boisements, haies bocagères, et zones humides effectives visibles en vue aérienne au niveau du village de Mauny
Source : Google Maps (2023)

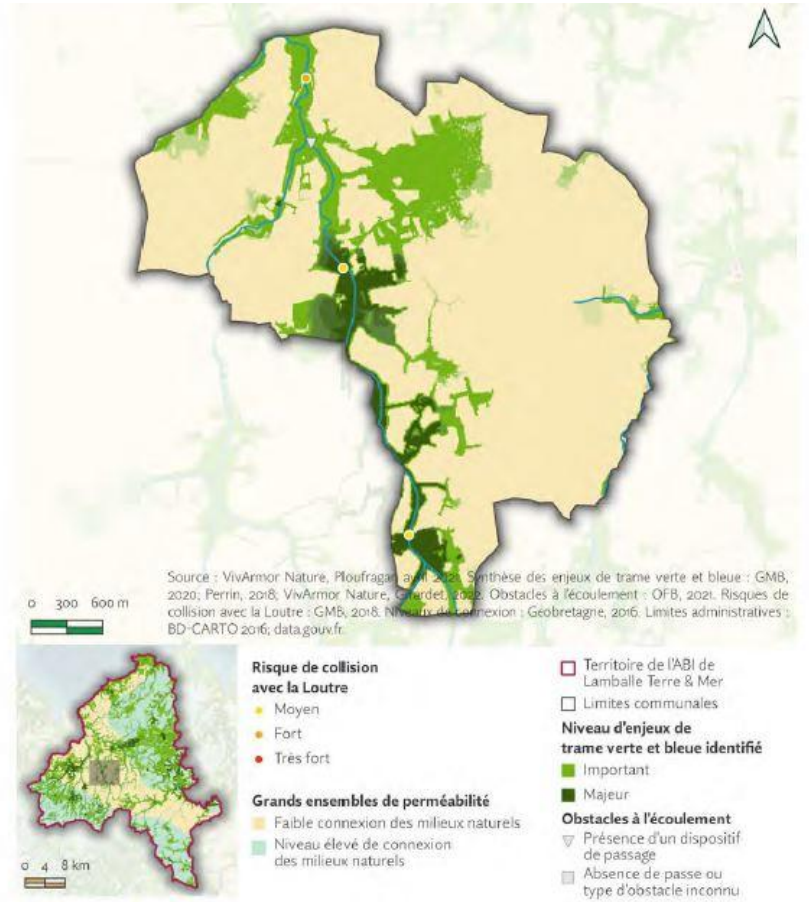


Maillage bocager dense aux abords sud-ouest du bourg
Source : Google Maps (2023)



Ecrin boisé aux abords du site de motocross au sud du territoire
Source : Google Maps (2023)

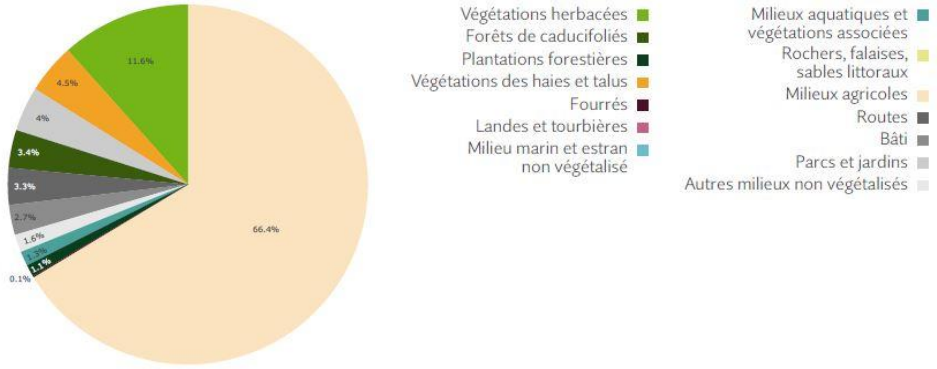
A l'échelle de la communauté d'Agglomération de Lamballe Terre et Mer à laquelle appartient la commune de Landéhen, un atlas de biodiversité a été réalisé. Ce dernier indique que le territoire de Landéhen se situe dans la partie du territoire défini par l'objectif : « Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels ». Plus précisément, l'ABI défini la commune de Landéhen au sein d'un GEP (Grand Ensemble de Perméabilité) présentant en moyenne une faible connexion des milieux naturels.



Carte 6 : Place de la commune au regard du niveau de connexion entre milieux naturels par grands ensembles de perméabilité et éléments de Trame verte et bleue identifiés à l'échelle de la commune

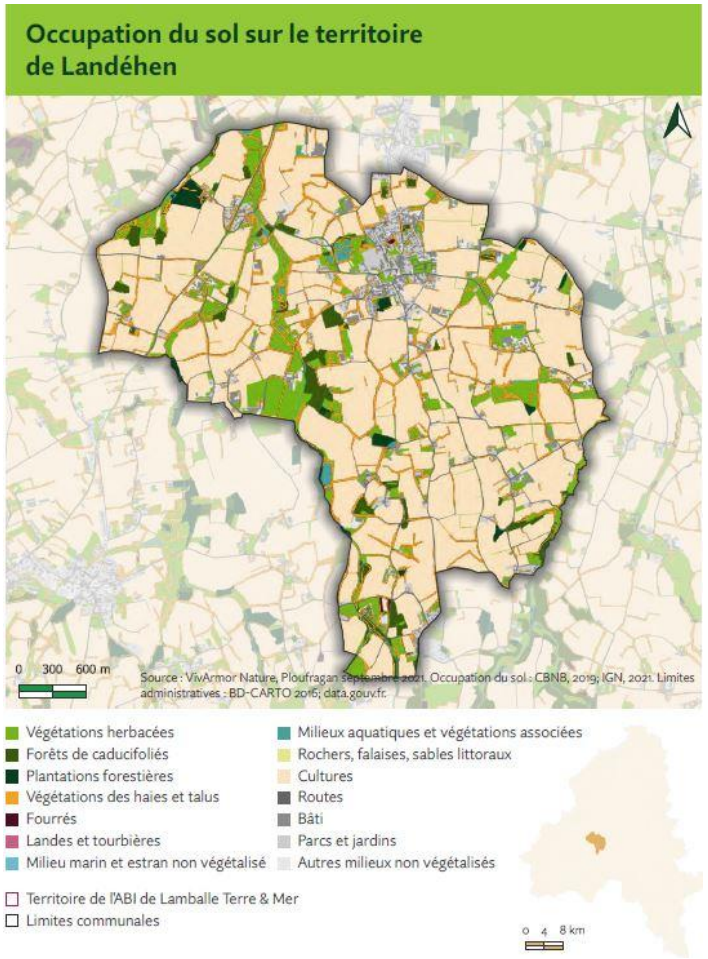
Source : Atlas de la biodiversité Lamballe Terre et Mer

A l'échelle du territoire de l'expérimentation, les résultats de la cartographie des habitats montrent un territoire déséquilibré en faveur des habitats agricoles et artificiels. En effet, les cultures occupent 66 % du territoire de Landéhen. A cela s'ajoute les milieux urbanisés, ainsi que les parcs et jardins qui y sont associés (proche de la moyenne régionale), ce qui laisse peu de place aux milieux naturels et seminaturels. Ils ne représentent qu'environ 15 % de sa superficie, dont 5 % de haies et talus.

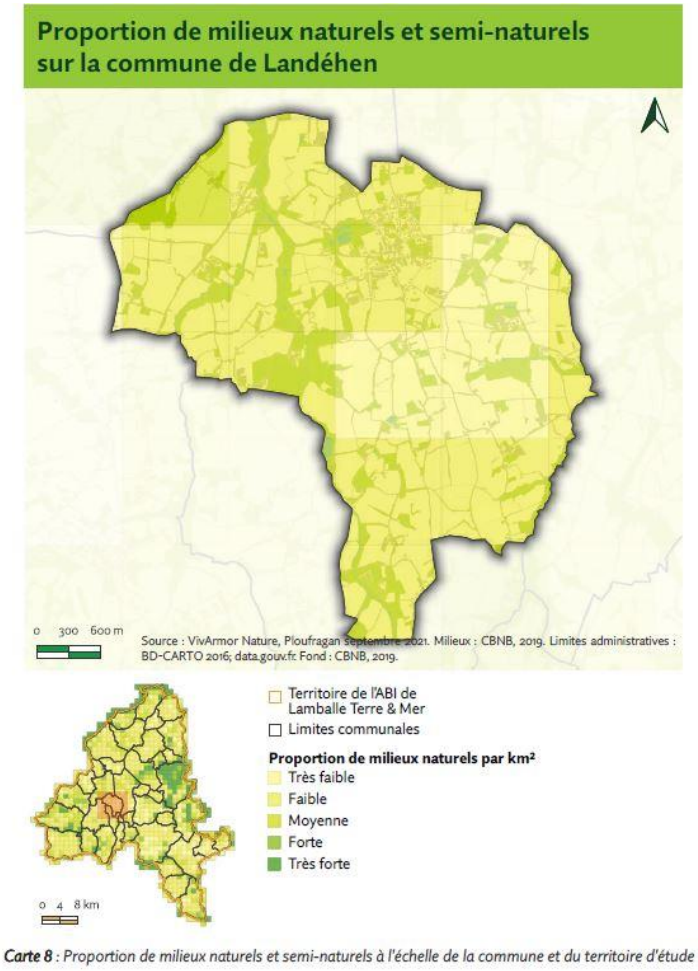


Occupation des sols à Landéhen / Source : ABI de Lamballe Terre & Mer (2022)

La commune de Landéhen présente une des plus faibles parts d'habitats naturels et semi-naturels à l'échelle de Lamballe Terre et Mer. Même le long des cours d'eau, où généralement se maintiennent des zones moins exploitées, les pratiques agricoles intensives ont rogné ces espaces. Quelques taches d'habitats à caractère plus naturel parsèment le territoire, mais sans former d'étendue présentant un fort intérêt en matière de potentiel d'accueil de la biodiversité. Paradoxalement, le secteur présentant peut-être le plus de potentialités se situe autour du terrain de motocross.

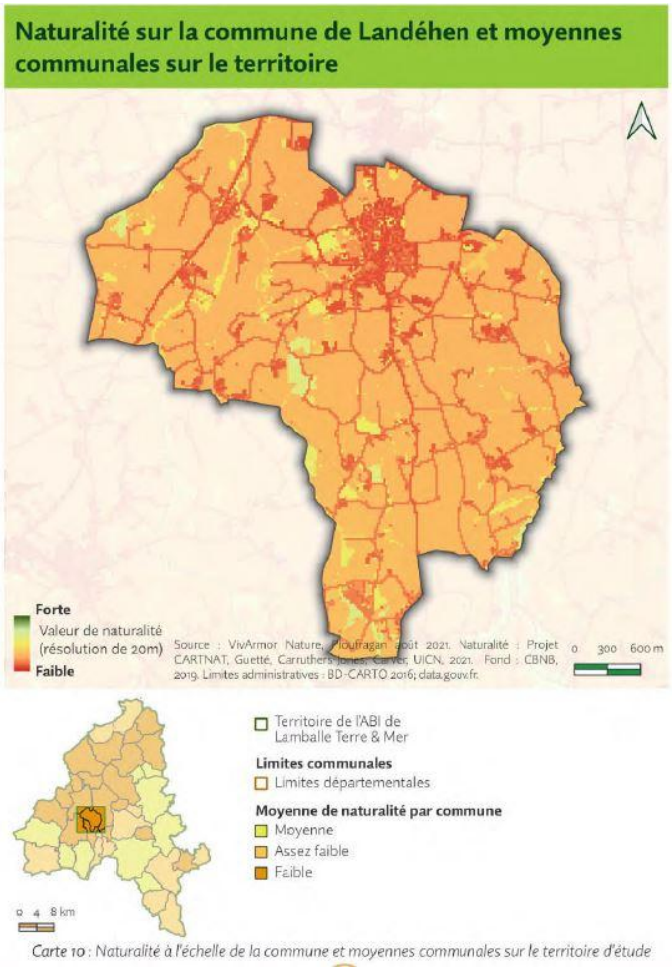


Source : Atlas de la biodiversité Lamballe Terre et Mer



Carte 8 : Proportion de milieux naturels et semi-naturels à l'échelle de la commune et du territoire d'étude

Source : Atlas de la biodiversité Lamballe Terre et Mer



Carte 10 : Naturalité à l'échelle de la commune et moyennes communales sur le territoire d'étude

Source : Atlas de la biodiversité Lamballe Terre et Mer

Dans le cadre de la réalisation de l'ABI de Lamballe Terre et Mer, les inventaires ont été réalisés dans toutes les communes afin d'améliorer ces connaissances naturalistes. En complément des jeux de données disponibles, ce travail permet d'obtenir une liste d'espèces présentes à cette échelle communale. La synthèse de ces listes donne une vision assez fine des connaissances sur l'ensemble du territoire d'expérimentation. Cette synthèse peut être considérée comme un indicateur de progrès en termes d'acquisition de connaissances naturaliste.

Sur la commune de Landéhen, des progrès restent à faire en termes de connaissance, bien qu'il ne subsiste à ce jour que peu de milieux naturels et semi-naturels (voir carte 8). Compte-tenu de l'effort d'échantillonnage important déployé pour la flore au cours de l'ABI, c'est le groupe le mieux connu du territoire. Les enjeux de biodiversité identifiés dans les cartes 13, 14 et 16 qui suivent, sont basés sur ces connaissances mobilisées.

Informations naturalistes sur les groupes étudiés :

999 : nombre de taxons (ou données, selon la ligne) récentes. (99) : nombre de taxons récents observés sur l'ensemble du territoire de Lamballe Terre & Mer.

+ 9 : nombre de taxons (ou données) anciennes (s'il y en a). NP : Absence de prospection du groupe taxonomique.

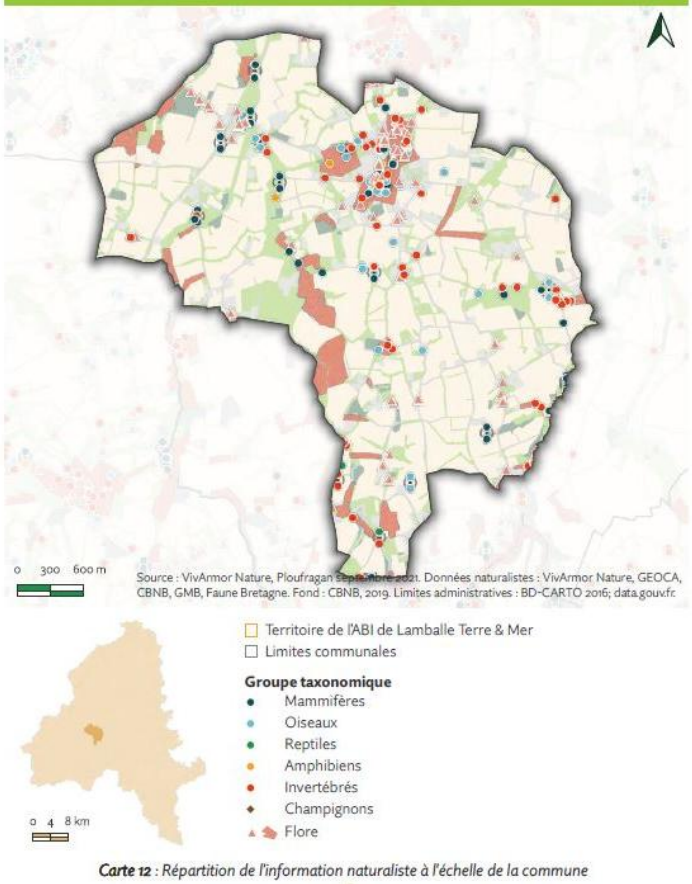
Données anciennes : < 2011 pour le règne animal et < 1991 pour la flore et les champignons)

Groupe taxonomique	Oiseaux	Invertébrés	Amphibiens	Mammifères
Nombre de taxons	39 (238)	59 (692)	4 (15)	16 (53)
Nombre de données	116	144	7	60

Groupe taxonomique	Reptiles non aviens	Flore	Champignons	Poissons
Nombre de taxons	2 (7)	375 (1340)	NP (30)	NP
Nombre de données	2	2013	NP	NP

Source : ABI de Lamballe Terre & Mer (2022)

Répartition de l'information naturaliste recueillie sur la commune de Landéhen



Carte 12 : Répartition de l'information naturaliste à l'échelle de la commune

Source : Atlas de la biodiversité Lamballe Terre et Mer

La démarche de patrimonialité des espèces permet de hiérarchiser les enjeux de conservation afin de mieux guider les gestionnaires et les décideurs dans leur stratégie d'aménagement du territoire pour être en adéquation avec la préservation de la biodiversité. Les enjeux liés aux espèces patrimoniales identifiées dans le cadre du travail d'Atlas de la biodiversité intercommunale sont indiqués dans la carte ci-après. Ce travail ayant été mené à l'échelle de 38 communes, il n'est pas exhaustif.

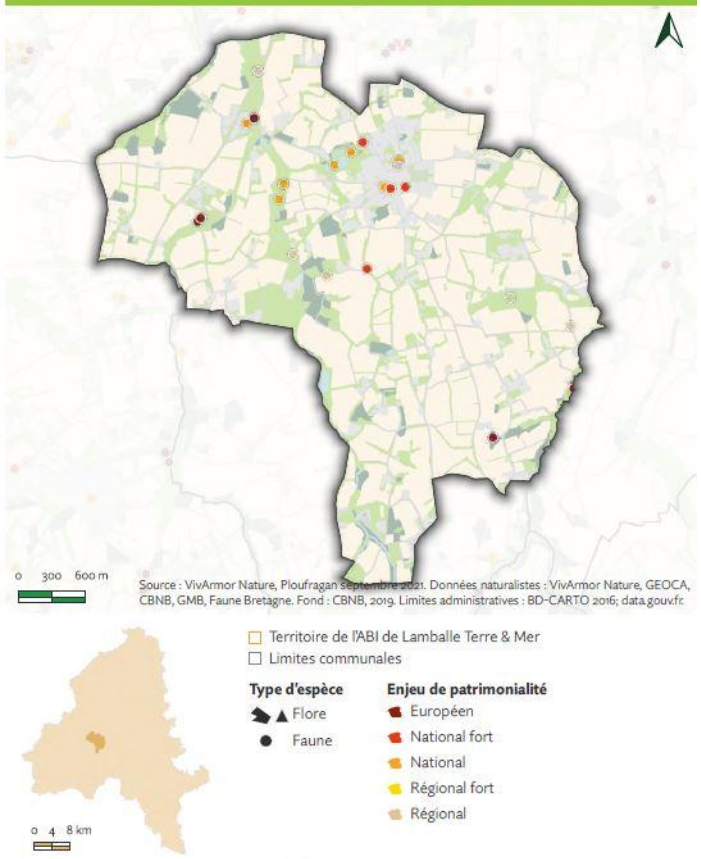
Espèces d'enjeu patrimonial connues sur la commune de Landéhen : 14

Enjeu européen	Enjeu national fort
• **Grand Murin -** *Myotis myotis* (Borkhausen, 1797) • **Loutre d'Europe -** *Lutra lutra* (Linnaeus, 1758)	• **Chardonneret élégant -** *Carduelis carduelis* (Linnaeus, 1758) pr • **Verdier d'Europe -** *Chloris chloris* (Linnaeus, 1758) pr

Enjeu national	Enjeu régional fort	Enjeu régional
• **Rainette verte -** *Hyla arborea* (Linnaeus, 1758) • **Noctule de Leisler -** *Nyctalus leisleri* (Kuhl, 1817) • **Alouette des champs -** *Alauda arvensis* Linnaeus, 1758 pr* • **Gobemouche gris -** *Muscicapa striata* (Pallas, 1764) pr* • **Hirondelle de fenêtre -** *Delichon urbicum* (Linnaeus, 1758) ce • **Martinet noir -** *Apus apus* (Linnaeus, 1758) po	Pas d'enjeu connu	• **Lièvre d'Europe -** *Lepus europaeus* Pallas, 1778 • **Murin à moustaches -** *Myotis mystacinus* (Kuhl, 1817) • **Muscardin -** *Muscardinus avellanarius* (Linnaeus, 1758) • **Écureuil roux -** *Sciurus vulgaris* Linnaeus, 1758

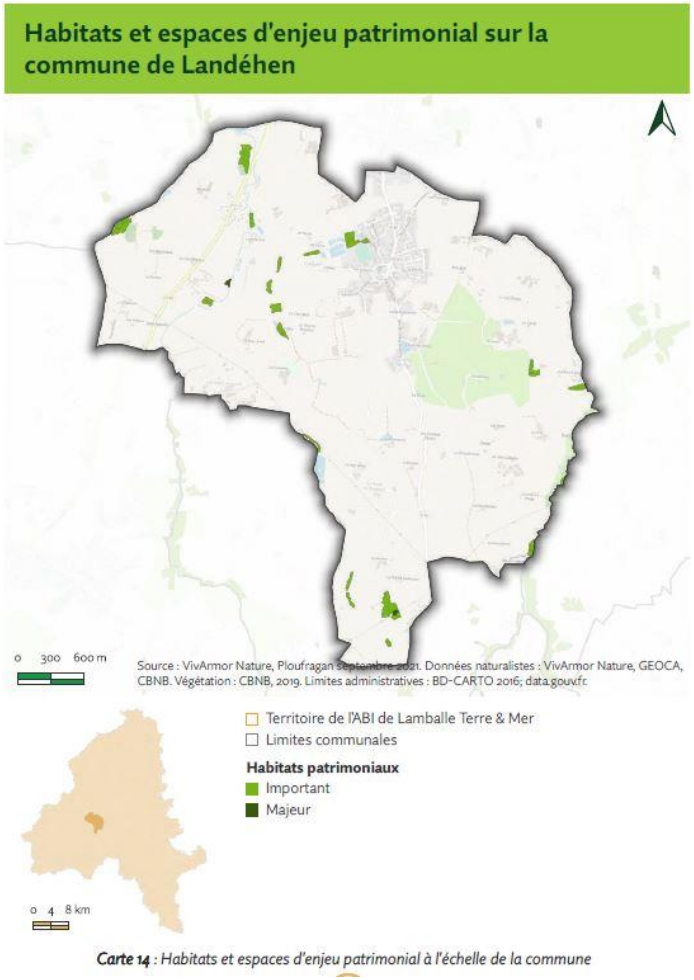
Source : Atlas de la biodiversité Lamballe Terre et Mer

Répartitions des observations d'espèces patrimoniales sur la commune de Landéhen



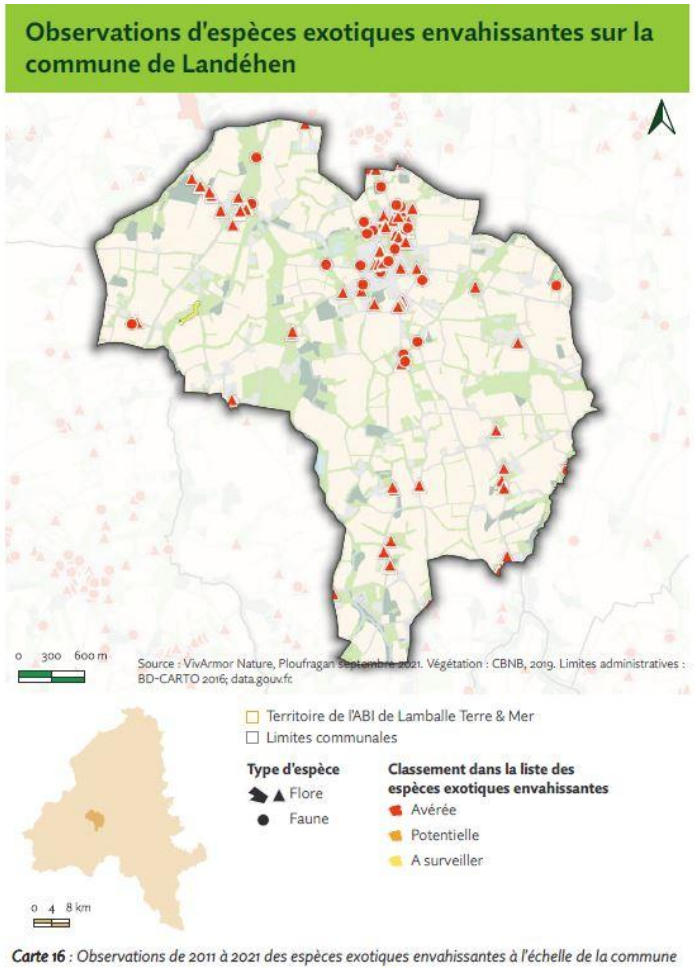
Carte 13 : Observations de 2011 à 2021 des espèces d'intérêt patrimonial à l'échelle de la commune

Source : Atlas de la biodiversité Lamballe Terre et Mer



Carte 14 : *Habitats et espaces d'enjeu patrimonial à l'échelle de la commune*

Source : Atlas de la biodiversité Lamballe Terre et Mer



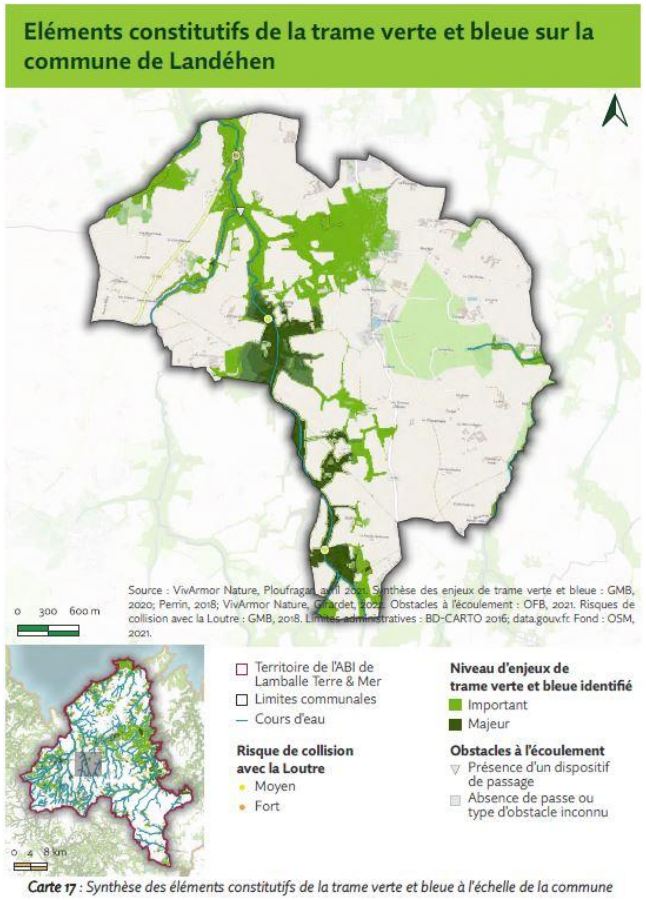
Carte 16 : *Observations de 2011 à 2021 des espèces exotiques envahissantes à l'échelle de la commune*

Source : Atlas de la biodiversité Lamballe Terre et Mer

Avérée	Potentielle	À surveiller
• **Coccinelle asiatique** – *Harmonia axyridis* (Pallas, 1773) • **Frelon asiatique** - *Vespa velutina* Lepeletier, 1836 • **Ragondin** – *Myocastor coypus* (Molina, 1782) • **Rat musqué** - *Ondatra zibethicus* (Linnaeus, 1766) • **Rat surmulot** – *Rattus norvegicus* (Berkenhout, 1769) • **Herbe de la Pampa** - *Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900 • **Laurier-palme** - *Prunus laurocerasus* L., 1753	• **Epilobe cilié** - *Epilobium ciliatum* Raf., 1808 • **Érable sycomore** - *Acer pseudoplatanus* L., 1753	• **Brome de willdenow** – *Bromus willdenowii* Kunth, 1829 • **Corne-de-cerf didyme** - *Lepidium didymum* L., 1767 • **Panic des rizières** – *Panicum dichotomiflorum* Michx., 1803 • **Vergerette de sumatra** - *Erigeron sumatrensis* Retz., 1810 • **Vergerette à fleurs nombreuses** - *Erigeron floribundus* (Kunth) Sch.Bip., 1865

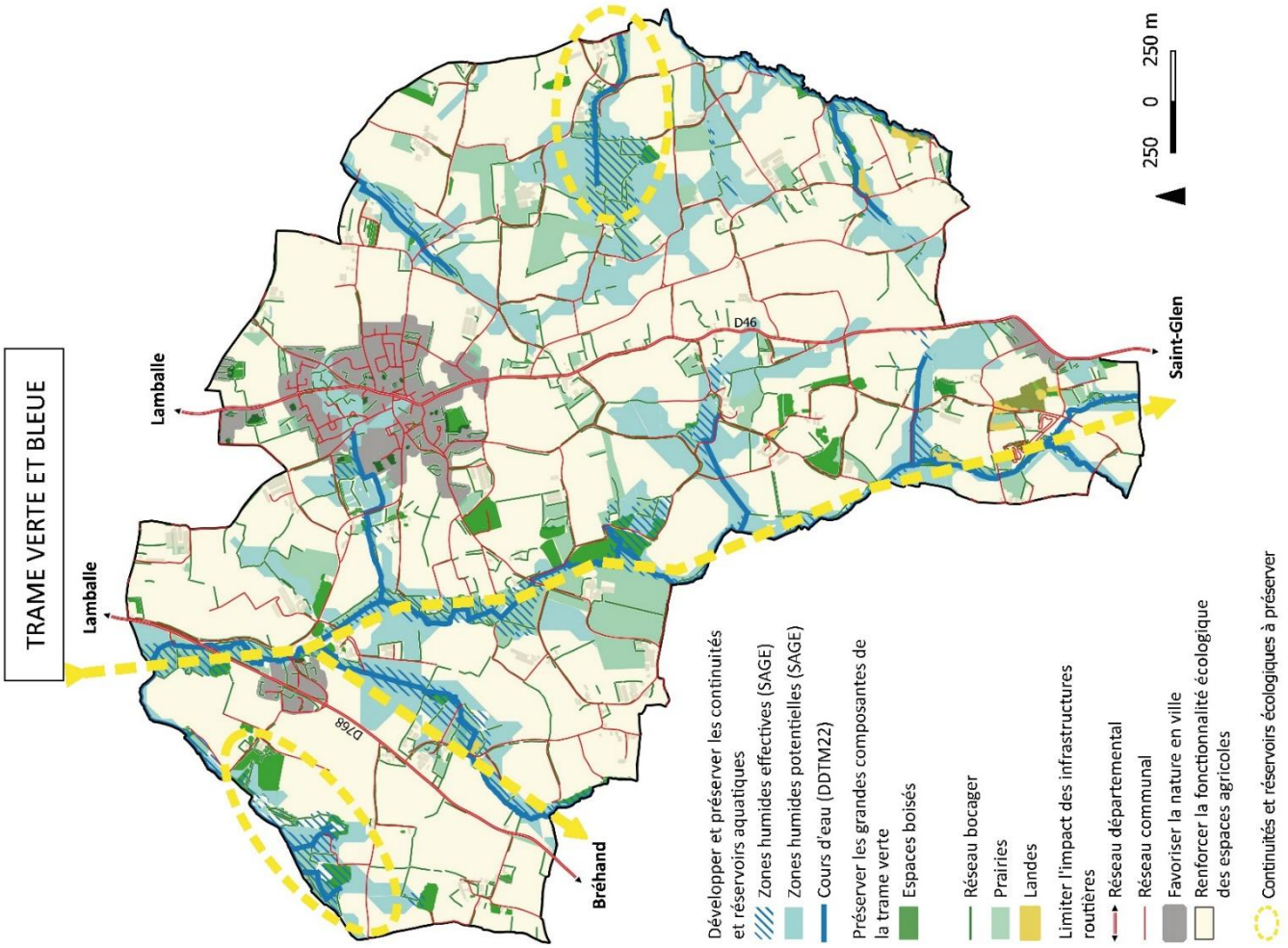
Source : Atlas de la biodiversité Lamballe Terre et Mer

Comme dans le reste du territoire d'étude, ce sont les cours d'eau qui portent la part la plus importante des réseaux écologiques au sein de la commune. Ainsi, à Landéhen, l'essentiel des enjeux de TVB se situe le long du ruisseau de la Truite et de ses affluents à l'ouest, mais aussi du Gouessant sur la frange est de la commune. Un obstacle à l'écoulement et un ouvrage présentant un risque fort de collision pour la Loutre d'Europe ont été identifiés. D'importants efforts de replantation de haies ont été réalisés sur la commune. Cependant, au-delà de l'aspect quantitatif, il est nécessaire de rappeler ici que la qualité d'un habitat est aussi importante - si ce n'est plus - en matière d'accueil de la biodiversité. Dans le cas des haies, il est évident qu'une jeune haie n'a pas le même potentiel qu'une haie centenaire. Pour améliorer l'accueil de la biodiversité, il faut continuer à encourager la conservation des haies et la plantation de nouvelles, en cohérence avec les éléments de TVB identifiés.



Carte 17 : Synthèse des éléments constitutifs de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune

Source : Atlas de la biodiversité Lamballe Terre et Mer


TRAME VERTE ET BLEUE
Lamballe
Lamballe
Saint-Glen
Bréhand
D46
D768
250 0 250 m
Développer et préserver les continuités et réservoirs aquatiques
Zones humides effectives (SAGE)
Zones humides potentielles (SAGE)
Cours d'eau (DDTM22)
Préserver les grandes composantes de la trame verte
Espaces boisés
Réseau bocager
Prairies
Landes
Limiter l'impact des infrastructures routières
Réseau départemental
Réseau communal
Favoriser la nature en ville
Renforcer la fonctionnalité écologique des espaces agricoles
Continuités et réservoirs écologiques à préserver

CYCLE DE L'EAU

1.22 GESTION DE L'EAU

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a mis en place deux outils de la gestion des eaux par bassin : les SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) établis à l'échelle du district hydrographique et leur déclinaison à l'échelle locale, les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le PADD devra être compatible avec les prescriptions du SDAGE et du SAGE Pour les masses d'eau qui le concernent.

SDAGE

La commune de Landéhen appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 adopté le 3 mars 2022 par le comité de bassin et approuvé le 18 mars 2022 par arrêté du préfet coordonnateur de bassin.
Ce document stratégique pour les eaux du bassin Loire-Bretagne fixe comme objectif d'atteindre 61 % des eaux de surface en bon état écologique d'ici 2027 et définit des orientations et des règles de travail qui vont s'imposer à toutes les décisions administratives dans le domaine de l'eau, y compris aux documents d'urbanisme.

SAGE[14]

Un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un outil de gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle d'un territoire cohérent, une unité hydrographique.

C'est un plan d'action à long terme constitué de 2 documents :

- Le PAGD (Plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques qui exprime le projet politique, expose les enjeux et définit les priorités (document opposable à l'administration)
- Le règlement qui renforce les mesures prioritaires du PAGD par des règles opposables aux tiers et à l'administration

La commune de Landéhen est intégrée au bassin versant du Gouessant et couverte par le SAGE « Baie de Saint-Brieuc » approuvé par arrêté préfectoral le 30 janvier 2014 et modifié le 25 août 2016.

Les objectifs généraux détaillés dans le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) qui ont des répercussions sur l'urbanisme sont :

<u>Dispositions :</u>

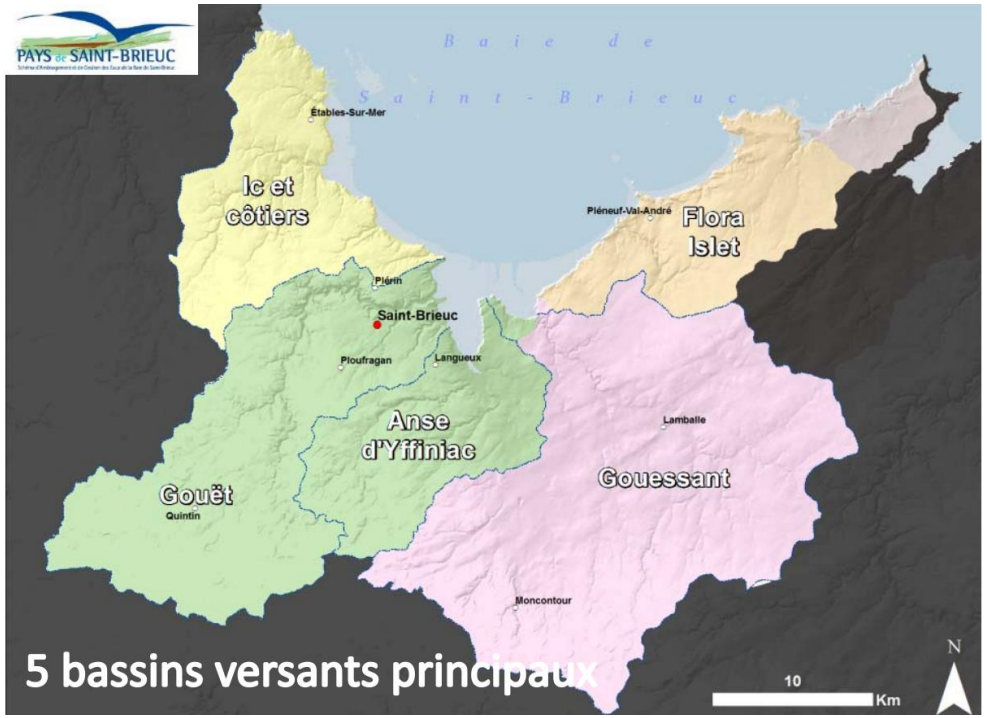
- Prescription 4 QE-5 (page 52 du PAGD) : objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols dans l'urbanisme ;
- Prescription 1, 2 et 3 QE-8 (page 57 du PAGD) : identification, protection et information vis à vis des éléments bocagers ;

[14] *Source : SAGE Baie de Saint-Brieuc - http://www.pays-de-saintbrieuc.org/*

- Prescription 2 QM-2 (page 70 du PAGD) : amélioration de la qualité morphologique en contexte urbain du Gouët, du Gouëdic et du Douvenant ;
- Prescription 2 et 3 QM-8 (page 74 du PAGD) : classement et protection des zones humides ;
- Recommandation 1 QM-1 (page 77 du PAGD) : intégration des cours d'eau et des zones humides dans la trame bleue du SCOT ;
- Prescription 2, 3 et 4 QM-12 (page 79 du PAGD) : prise en compte des continuités écologiques ;
- Prescription 2 SU-3 (page 88 du PAGD) : mettre en adéquation le développement urbain et économique avec les capacités de collecte et de traitement ;
- Prescription 1 et recommandation 2, 3 IN-2 (page 92 du PAGD) : la gestion des eaux pluviales ;

<u>A ces dispositions s'ajoutent les articles du règlement suivants :</u>

- Prescription 1, 2 et 3 QE-11 (page 60 du PAGD) : améliorer l'assainissement des eaux usées ;
- Prescription 4 QE-16 (page 65 du PAGD) : en compte de la problématique du désherbage et de l'entretien sans l'utilisation de produits phytosanitaires ;
- Prescription 1 et 2 SU-2 (page 87 du PAGD) : améliorer les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales



Périmètre du SAGE - Source : SAGE baie de Saint-Brieuc

CONTRAT TERRITORIAL

Un Contrat Territorial de Bassin Versant a été porté par Lamballe communauté de 2009 à 2015 parallèlement à un Contrat Territorial de Milieux Aquatiques. Aujourd'hui pour coïncider avec le territoire du SAGE et assurer la cohérence des actions, un seul et même contrat à l'échelle de la Baie de Saint-Brieuc (2017-2021) remplace les anciens contrats en intégrant le Plan de lutte contre les algues vertes.

Outre le volet milieux aquatiques, la stratégie d'action du contrat territorial contient notamment les volets bocages, assainissement et gestion des eaux pluviales et inondations qui concernent les documents d'urbanisme.

SAGE et Contrat de Territorial sont deux outils complémentaires, l'un établissant un "projet commun pour l'eau" assorti de règles de bonne conduite, l'autre programmant concrètement des actions (au service de ce projet commun lorsqu'un Contrat Territorial fait suite à un SAGE) et permettant le financement de ces actions.

1.23 PLACE DE L'EAU SUR LE TERRITOIRE

HYDROGRAPHIE[15]

D'après la fiche de la commune établie par le BRGM et le SIGES Bretagne, Le linéaire de cours d'eau de la commune est de 10,07 km ; toutefois, l'inventaire mis à jour des cours d'eau par la DDTM à octobre 2021 fait état de 14.7 ml de cours d'eau sur la commune. Ce linéaire correspond principalement aux cours d'eau suivants :

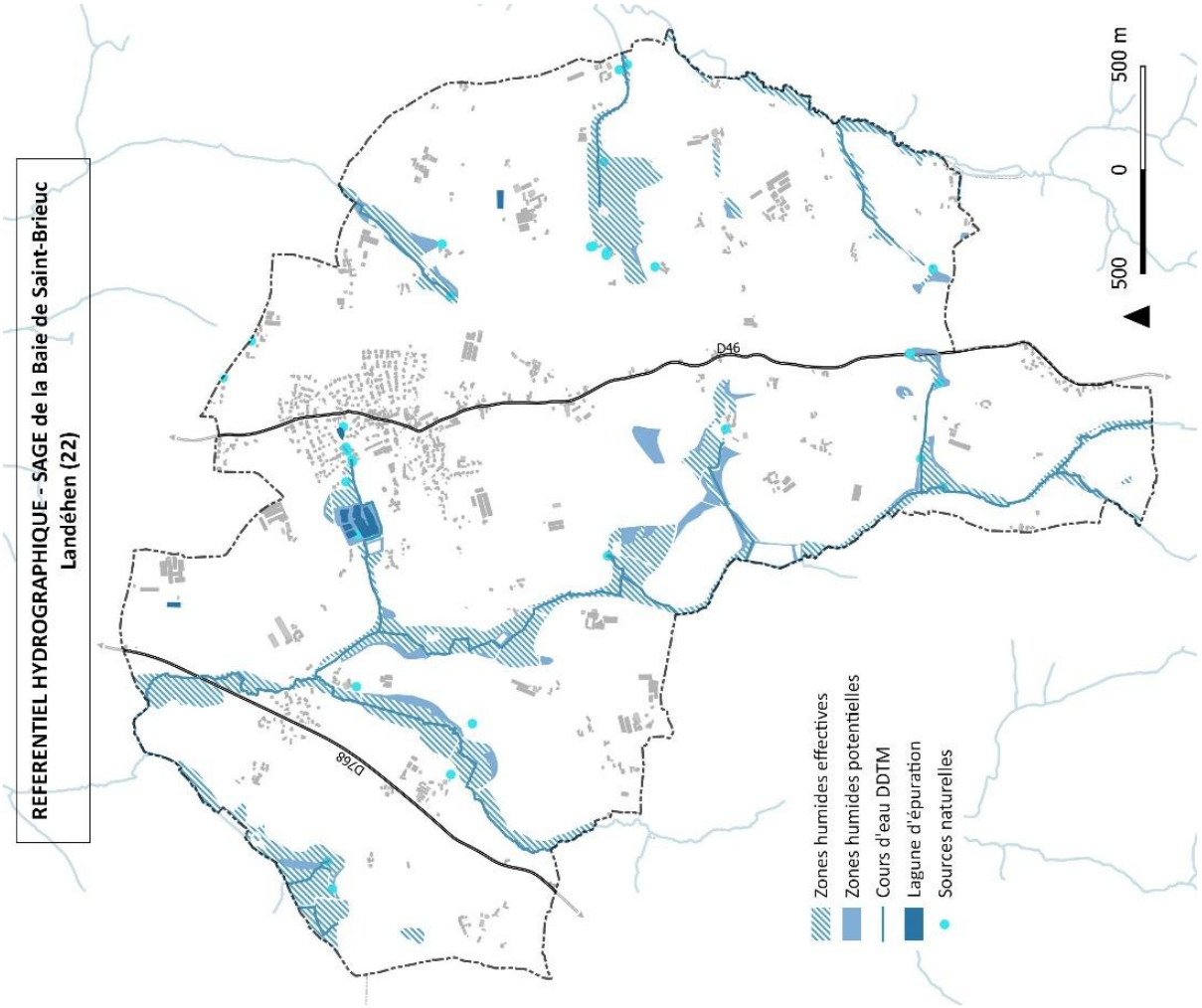
- Le Gouessant, Fleuve côtier qui parcourt environ 850 m sur le territoire communal en longeant la limite administrative avec Lamballe Armor.
  Le Fleuve prend sa source près de Collinée (22) et se jette 41 km plus loin dans la baie de Saint-Brieuc.
- La Truite, affluent du Gouessant qui travers le Nord-Ouest du territoire communal selon une direction Sud/Nord sur un peu moins de 3 km. Elle se jette dans le Gouessant au Nord sur le territoire communal de Coëtmieux.
- Un ruisseau sans nom, affluent de la Truite qui traverse l'ensemble du territoire communal sur environ 4,4 km du Sud au lieu-dit le Moulin de Mauny Où il rejoint la Truite. Le ruisseau prend sa source sur la commune voisine de Saint-Trimoël.

Enfin deux petits affluents de la truite parcourent tous deux moins d'un kilomètre sur le territoire communal au Nord-Ouest et au Sud et un petit affluent du Gouessant est également présent à l'Est entre Fonteminy et la Roche Richard.

La commune se trouve sur le bassin versant du Gouessant, qui se jette dans la baie de Saint-Brieuc. Le territoire

La commune est concernée par la masse d'eau de surface **FRGR0038b « Le Gouessant et ses affluents depuis Lamballe jusqu'à la mer » (cours d'eau)**

[15] *Source : SIGES Bretagne*


REFERENTIEL HYDROGRAPHIQUE - SAGE de la Baie de Saint-Brieuc
Landéhen (22)
D46
D768
500 m
0
500
Zones humides effectives
Zones humides potentielles
Cours d'eau DDTM
Lagune d'épuration
Sources naturelles

HYDROLOGIE[16]

La commune de Landéhen s'inscrit dans le bassin versant du Gouessant, débouchant dans la Baie de Saint-Brieuc à hauteur de l'anse de Morieux.

Le fleuve côtier draine les eaux d'un bassin versant d'environ 425 km². La pente moyenne du Fleuve est d'environ 6,5‰. Entre Lamballe et la mer, son lit majeur a une largeur d'environ 15 m et une pente de 1‰.

Son bassin versant au relief peu marqué et est occupé par de nombreuses surfaces agricoles et cultivées (environ 86% de sa superficie).

Les données de la banque hydro aux stations de jaugeage les plus proches sont les suivantes :

Code station	Nom	Module interannuel (m³⁄s)	Crues QJ 10 (m³⁄s)	Etiages QMNA 5 (m³⁄s)
J1324010	Evron à Coëtmieux	1,12	16,00	0,024
J13213010	Le Gouessant à Andel	1,54	36,00	0,072

Les débits naturels du cours d'eau sont influencés par les ouvrages hydrauliques sur le territoire de Lamballe et en Aval de la commune notamment le barrage des ponts neufs et le barrage du Pont Rolland.

HYDROGEOLOGIE

La géologie influence le régime hydrographique des cours d'eau et donc les transferts de nutriments et de polluants.

Le bassin versant du Gouessant repose sur des entités géologiques imperméables et favorables au ruissèlement (schistes, granites, gneiss…

La Commune de Landéhen se trouve sur la **masse d'eau souterraine FRGG009 « Golfe de Saint-Brieuc ».** Il s'agit d'une masse d'eau de type socle à écoulement libre sujette aux intrusions salines d'une superficie de 1 246 km². Elle est affleurante à 100%.

1.24 USAGES DE L'EAU

La gestion de l'eau est administrée directement par les services de Lamballe Terre & Mer, du prélèvement jusqu'à la restitution au milieu naturel.

EAU POTABLE

La communauté d'agglomération a repris la compétence eau potable sur l'ensemble de son territoire le 1er janvier 2019. Pour la commune de Landéhen, ce service est exploité en régie. Elle a la maitrise des investissements et la propriété des ouvrages.

La production d'eau potable est assurée pour 27 000 abonnés par 6 captages, un forage et des importations de collectivités voisines.

[16] *Source : Inter-SAGE Baie du Mont-Saint-Michel « Profils de vulnérabilité des zones conchylicoles et des zones de pêche à pied » - janvier 2021*

L'alimentation des 622 abonnés[17] de la commune de Landéhen est un mélange de l'eau du captage de la station de Bréha - Les Trois Croix en SAINT-GLEN (eau souterraine) et de la station de La Ville Hatte (eau superficielle) à Pléven.
Le contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine réalisé sur l'année 2021 a mis en évidence la conformité de l'eau distribuée pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques et bactériologiques analysés.

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est géré par la communauté d'agglomération.

L'assainissement collectif est géré par la communauté d'Agglomération sur l'ensemble de son territoire et en régie pour la commune de Landéhen.

La commune de Landéhen dispose d'une STEP de type « lagunage naturel » mise en service le 30/09/1989 et d'une capacité de 500 équivalents par habitants. La Somme des charges entrantes pour 2021 est de 183 Equivalent Habitant :

Station d'épuration communale	500 équivalents par habitant (EH)
Bassin versant de rejet	Le Gouessant (ruisseau de la Chauvais puis la Truite)
Conformité du fonctionnement de l'ouvrage	Bilan 2021 : conforme en équipement et en performance
Fonctionnement des réseaux	Non connu
Zonage d'assainissement	Zonage validé – Non connu.
Sensibilité du milieu récepteur vis-à-vis du rejet STEP (notamment usages aval)	NC
Acceptation de nouveaux raccordements	NC

Une nouvelle station d'une capacité de 2 500 Equivalent-Habitants sera construite et destinée à traiter les eaux usées des bourgs de Maroué, Meslin et de la commune de Landéhen. 3 kilomètres de réseaux entre le bourg de Landéhen et la nouvelle station. Cette station sera localisée entre le bourg de Maroué et celui de Meslin, à proximité de la Truite, au lieu-dit Les Champs Urbants.



[17] *Chiffres l'INFeau 2020*

Un nouveau poste de refoulement sera construit au niveau du Joncheray à Landéhen. Cette nouvelle station basée sur Maroué devrait être mise en service courant 2025.

La commune de Landéhen n'a pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP). Le réseau d'eau pluviales (canalisations dans le bourg et douves en campagne) est géré par la commune. La carte du réseau est annexée au PLU dans les annexes sanitaires.

AUTRES USAGES DE L'EAU

Le littoral de la Baie de Saint-Brieuc compte :

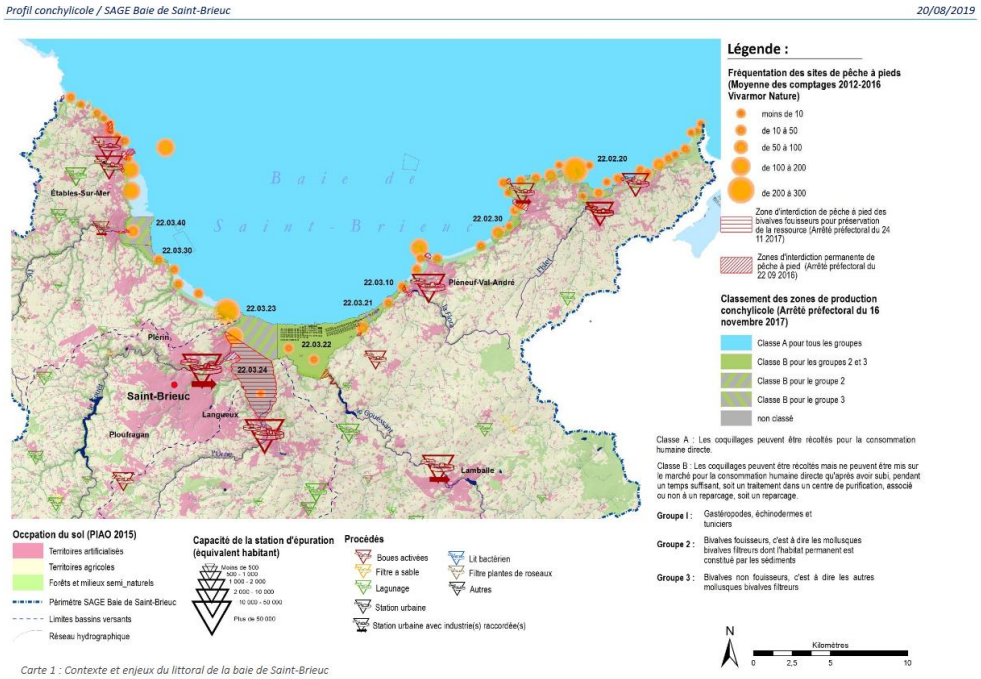
- De nombreux sites de pêche à pied de loisirs de configuration diverses.
- Un gisement de coque exploité par une trentaine de pêcheurs à pied professionnels.
- Une importante production mytilicole à l'anse de Morieux (18 entreprises / 90 km de bouchots).
- Des gisements d'huitres potentiellement exploitables.

Par ailleurs, la baie accueille des loisirs nautiques et des sites de baignade. Notamment sur l'Anse de Morieux la plage de Lermot où la qualité de l'eau a été testée bonne sur les prélèvements de l'année 2022 et la plage de Béliard où la qualité de l'eau est bonne en 2022 selon le site du ministère de la Santé, sauf épisodes de précipitations importantes (interdiction de baignade provisoires notamment par arrêté préfectoral en septembre 2022 « ***compte tenu de l'incidence potentielle des précipitations sur la dégradation de la qualité des eaux littorales*** ».

Aucune zone de baignade n'est répertoriée à l'amont de l'anse de Morieux.

La fédération départementale de pêche ne propose pas de parcours de pêche spécifique sur La Truite classée en 1ère catégorie piscicole et toutefois répertoriée sur les guides de pêche. La fédération indique par ailleurs que l'amont du barrage sur le Gouessant est en réserve de pêche par arrêté préfectoral au titre de la protection des carnassiers.

L'agriculture a un impact à la fois sur les prélèvements d'eau et sur la qualité des eaux. La pression de l'agriculture sur le bassin versant du Gouessant est importante (élevages bovins et porcins dominants).



Carte 1 : Contexte et enjeux du littoral de la baie de Saint-Brieuc

Source : SAGE Baie de Saint-Brieuc – profil conchylicole 2019

1.25 QUALITE DE L'EAU[18]

La Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 fixe à tous les Etats membres, l'obligation d'atteindre **un bon état des eaux et des milieux aquatiques en 2015, 2021 ou 2027.**

En accord avec cette directive Le programme d'action 2022-2027 du SDAGE Loire-Bretagne a mis en place des objectifs de qualité pour les cours d'eau (équivalent à l'objectif de qualité 1B du SEQ-Eau pour l'aspect physico-chimique).

Les cours d'eau présentent des qualités physico chimiques et bactériologique particulières, fonction de la nature des activités humaines sur leur bassin versant, mais également fonction de la taille du bassin versant, et de la gestion des écoulements par les ouvrages de régulation. La qualité physico chimique permet de caractériser rapidement les grandes pressions sur le territoire.

Le suivi de la qualité de l'eau à hauteur du Pont Rolland pour le Gouessant, et des ouvrages en amont de l'exutoire pour les autres cours d'eau a permis de montrer la faible contribution du Gouessant aux apports bactériologiques du fond de baie par rapport aux autres cours d'eau.

Les flux contaminants sont notamment influencés par la gestion des différents ouvrages hydrauliques qui créent de nombreuses zones de décantation avant le rejet en baie et jouent le rôle de zones tampon. La synthèse des résultats de qualité des eaux basée sur des données 2012 à 2017 pour les masses d'eau concernée par la commune sont repris dans le tableau suivant :

Masse d'eau	Pression significative risque de non atteinte	Évaluation état des lieux 2019[19]	Objectif SDAGE 2022/2027
Cours d'eau			
FRGR0038b « Le Gouessant et ses affluents depuis Lamballe jusqu'à la mer »	Pollutions ponctuelles (bactéries) pollutions diffuses (pesticides, nitrates, phosphores), hydrologie et morphologie	Moyen (3)	OMS 2027 (faisabilité technique)
Côtière			
FRGC05 « Fond de baie de Saint-Brieuc »	Nitrates	Médiocre (4)	OMS 2027 pour l'état écologique (faisabilité technique)
Souterraine			
FRGG009 « Golfe de Saint-Brieuc »	Nitrates	bon état quantitatif état chimique médiocre	Bon état chimique (nitrates) 2027

OMS= Objectifs Moins Stricts

[18] *Sources : Inter-SAGE Baie du Mont-Saint-Michel et SAGE bassin côtier de la région de Dol-de-Bretagne*

[19] *Source : Agence de l'eau Loire Bretagne – état des lieux 2019*

On constate donc qu'en raison de difficultés d'ordre techniques pour aboutir au bon état écologique, le Fond de Baie de Saint-Brieuc bénéficie d'objectifs moins stricts à l'horizon 2027. Il s'agit d'un objectif d'état moyen pour 2017 l'élément déclassant concerné étant les Macro-algues. Par ailleurs, il est indiqué pour la masse d'eau souterraine « Golfe de Saint-Brieuc » pourrait bénéficier de dérogation au titre des conditions naturelles (CN).

La Masse d'eau cours d'eau FRGR0038b bénéficie également pour raisons techniques d'objectifs de qualité moins stricts à atteindre pour 2027. L'objectif à atteindre est moyen et vise le critère « faune benthique invertébrés ».

Les masses d'eau concernées par le territoire communal restent sensibles aux pollutions chimiques. Une attention particulière devra être portée sur les causes de pollution potentielles (principalement les nitrates et pesticides).

PAYSAGES & PATRIMOINE

1.26 GRANDS ELEMENTS PAYSAGERS

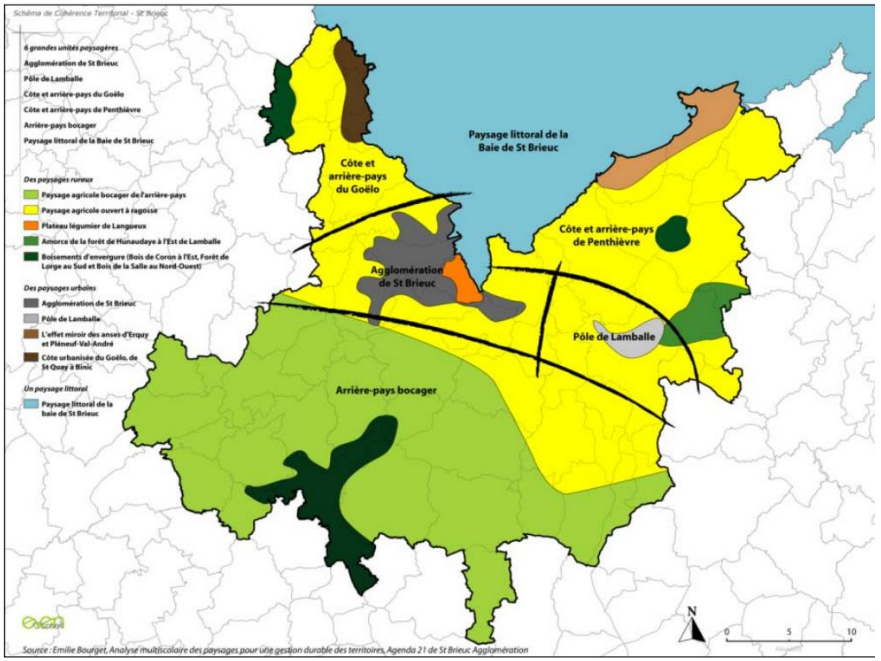
Le Pays de Saint-Brieuc présente une grande diversité de paysage, du littoral à l'arrière-pays bocager. Il est ainsi découpé en six grandes unités paysagères que sont : le paysage littoral de la Baie de Saint-Brieuc, l'agglomération de Saint-Brieuc, la côte et l'arrière-pays du Goëlo, la côte et l'arrière-pays de Penthièvre, le pôle de Lamballe et l'arrière-pays bocager.

La commune de Landéhen appartient ainsi à l'unité de paysage du pôle de Lamballe : le territoire se caractérise par un paysage agricole ouvert.

Quatre grandes unités paysagères ont pu être définies :

- **Le bourg** : pôle d'urbanisation principal, comprenant le centre bourg ancien et les extensions périphériques. On y retrouve un espace bâti d'architecture traditionnelle avec des maisons de rue alignées aux voies construites à proximité de l'église. Les espaces non bâtis sont mis en valeur par un traitement paysager soigné. Il s'agit du pôle de concentration des principaux commerces et services.
  Les extensions du centre-bourg ancien réalisées le long des voies ou sous forme de lotissements présentent une faible mixité de formes urbaines.

- **L'espace agricole ouvert**. L'espace agricole est marqué par la polyculture et l'élevage. Les parcelles sont de taille moyenne à grande avec un maillage bocager résiduel dans certains secteurs. Le paysage est ouvert offrant une vue sur les fonds de vallées. On y retrouve un habitat traditionnel dispersé et une forte présence du bâti agricole.
- **Les vallées**. Les rivières et ruisseaux créent des vallées humides notamment en limite communale. Les fonds de vallées sont boisés, encaissés et en vue cloisonnées. On y retrouve des prairies humides à la végétation diffuse.
- **Les boisements.** Ces petites entités boisées marquent des ruptures dans le paysage agricole ouvert, elles sont principalement localisées au nord-ouest du bourg. La végétation y est essentiellement composée de feuillus et de résineux.



Source : SCOT du Pays de Saint-Brieuc - Tome 3 p.28

LES SITES NATURELS INSCRITS ET CLASSES

Depuis la mise en place de la première loi de 1906 relative à la protection des monuments naturels et des sites, complétée et confortée par la loi du 2 mai 1930, la politique des sites a connu des évolutions significatives, notamment grâce à la création d'une administration dédiée, en 1970. Ainsi, on est passé progressivement, au fil des décennies, du classement de sites ponctuels à celui de grands ensembles paysagers et d'une politique de conservation pure à une gestion dynamique des sites.

Les sites classés sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés.

La commune de Landéhen n'est pas concernée par les sites naturels classés et inscrits[20].

1.27 LE PATRIMOINE

La commune ne dispose d'aucun monument protégé au titre des Monuments Historiques sur son territoire. En dehors des monuments protégés, le territoire dispose tout de même de sites possédant une qualité architecturale forte notamment à travers la présence de l'église Saint-Guéhen en cœur de bourg, et de plusieurs manoirs (Manoir La Cassoire, Manoir des Salles, Manoir La Ville Tanet…).

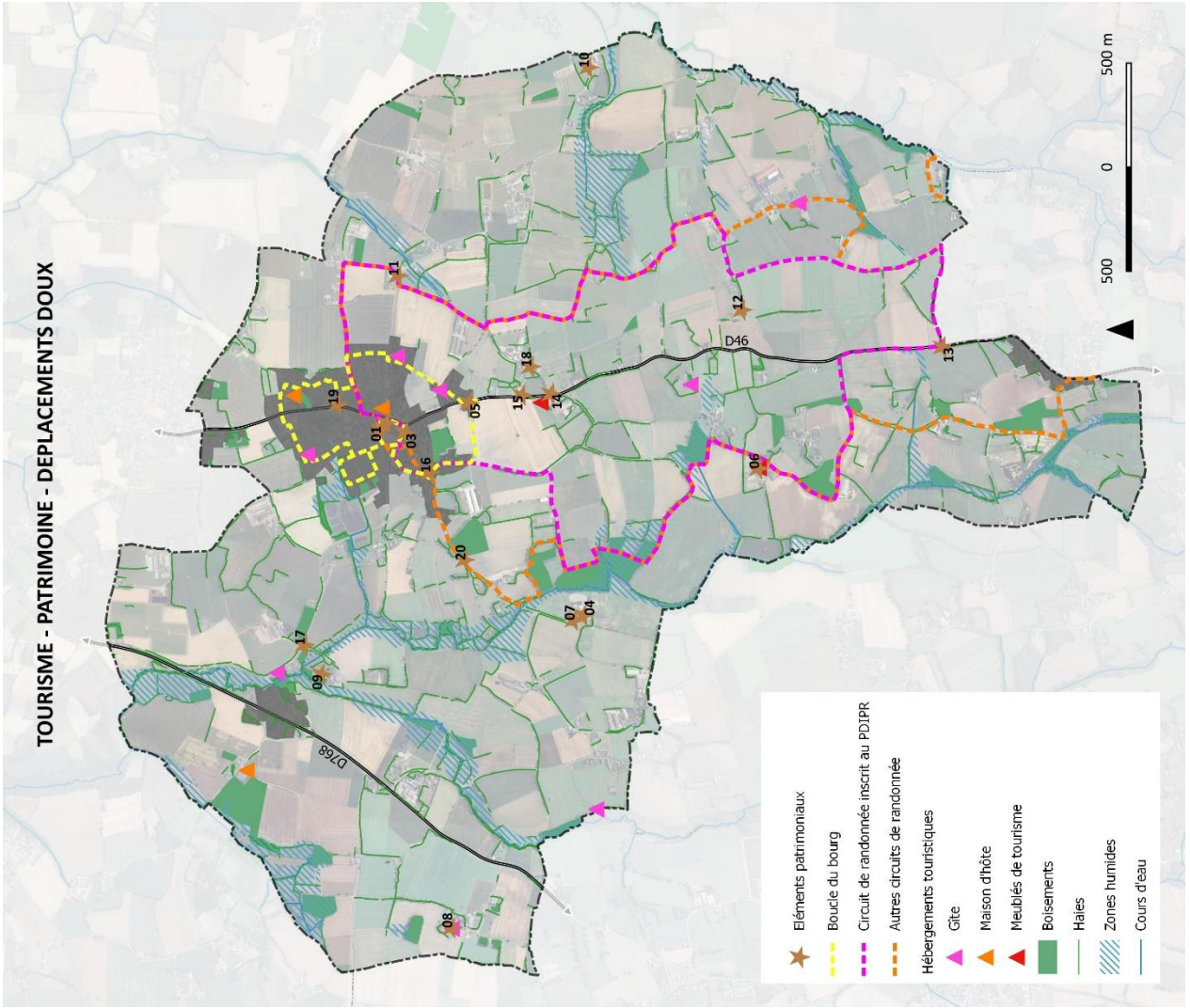
Ces grands éléments du patrimoine bâti sont complétés par un ensemble de « petits » patrimoines bâtis correspondant au patrimoine local comme les calvaires, les fontaines... L'ensemble de ce patrimoine est réparti sur le territoire communal et principalement dans l'espace rural, notamment au sein des hameaux.

NUMERO	NOM	TYPE
01	Monument	PETIT PATRIMOINE
02	Croix de l'enclos	PETIT PATRIMOINE
03	Manoir des Salles	MANOIR
04	Fontaine Saint-Guihen	PETIT PATRIMOINE
05	Manoir	MANOIR
06	Manoir La Ville Tanet	MANOIR
07	Manoir La Cassoire	MANOIR
08	Manoir	MANOIR
09	Manoir	MANOIR
10	Ancien manoir	MANOIR
11	Croix - Bon abri	PETIT PATRIMOINE
12	Croix - La croix d'eau	PETIT PATRIMOINE
13	Croix - La Maison neuve	PETIT PATRIMOINE
14	Croix - La Croix verte	PETIT PATRIMOINE
15	Croix cochon - L'Euche	PETIT PATRIMOINE
16	Croix de la mission - rue des Perrières	PETIT PATRIMOINE
17	Croix de Mauny - Mauny	PETIT PATRIMOINE
18	La Lande Simon - Croix	PETIT PATRIMOINE
19	Croix mérovingienne - rue de Péminier	PETIT PATRIMOINE
20	Croix de la bruyère	PETIT PATRIMOINE

[20] PAC 2022

L’ensemble de ces éléments ont été repérés précisément et cartographiés lors d’un atelier de travail dédié.

Il est intéressant de noter que sur l’ensemble des édifices remarquables de la commune, une partie se situe le long des sentiers de randonnées existants, notamment le long du trajet du futur sentier de randonnée en cœur de bourg. Il existe donc une opportunité pour la commune et l'intercommunalité de développer des itinéraires pédestres en lien avec cet intéressant patrimoine local.


TOURISME - PATRIMOINE - DEPLACEMENTS DOUX
500 m
0
500
D46
D768
Eléments patrimoniaux
Boucle du bourg
Circuit de randonnée inscrit au PDIPR
Autres circuits de randonnée
Hébergements touristiques
Gite
Maison d'hôte
Meublés de tourisme
Boisements
Haies
Zones humides
Cours d'eau



Manoir des Salles



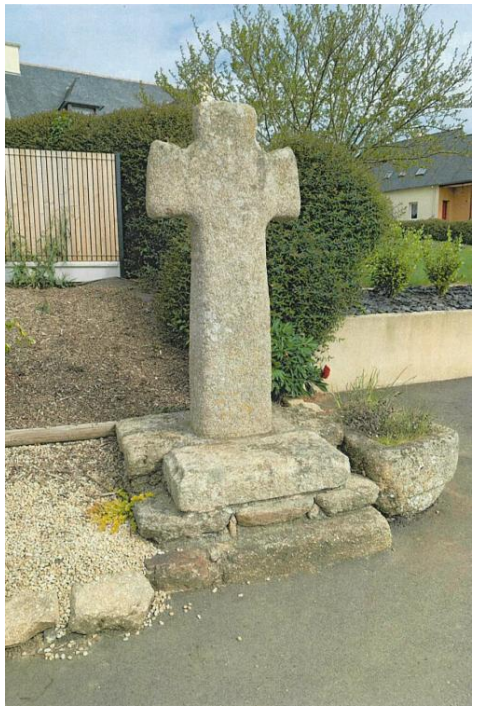
Eglise Saint-Guéhen



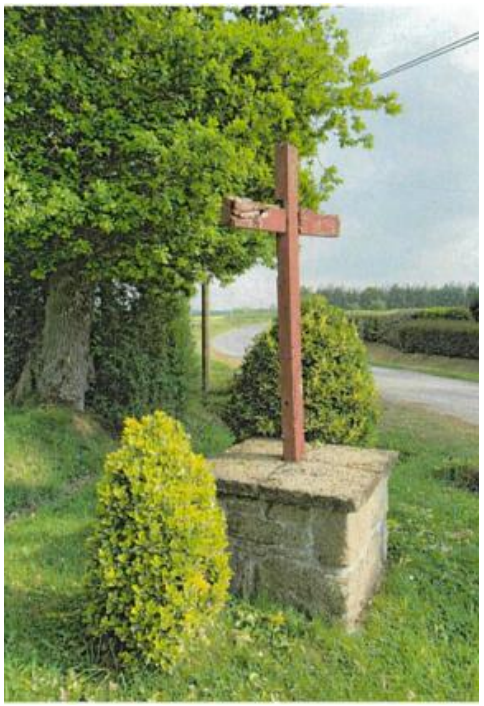
Manoir La Cassoire - Source : Google Maps (2022)



Manoir La Ville Tanet - Source : Booking.com (2002)



Croix de la Rue de Péminier
Source : Inventaire des croix de chemins de la commune de Landéhen (2022)



Croix de La Lande Simon
Source : Inventaire des croix de chemins de la commune de Landéhen (2022)

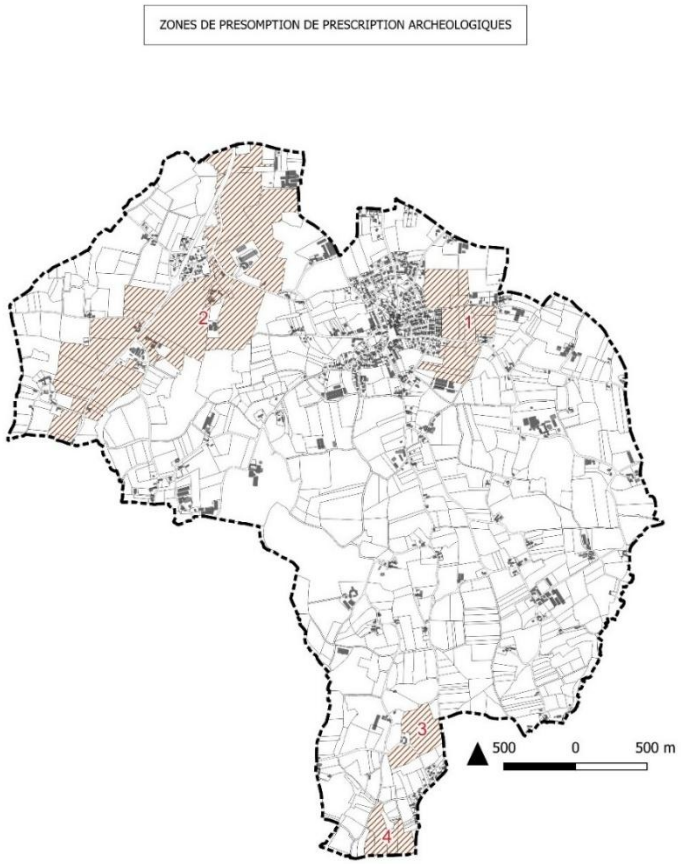
1.28 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La code du patrimoine prévoit la possibilité d'établir, commune par commune, des zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) dans lesquelles s'appliquent des dispositions particulières, spécifiques à chacune d'entre elles et précisées dans un arrêté préfectoral.
La commune de Landéhen est concernée pas 4 sites de ZPPA[21].

Identifiant	Numéro de zone	Date d'arrêt	Numéro arrêté
16104	1	15/09/2022	ZPPA-202260070
16105	2	15/09/2022	ZPPA-202260070
16106	3	15/09/2022	ZPPA-202260070
16107	4	15/09/2022	ZPPA-202260070

Les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, installations et de travaux divers, autorisations de lotir, décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté) situées à l'intérieur des zones définies par ces arrêtés doivent être communiquées au préfet de Région (direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie). Des mesures d'archéologie préventive prévues par le code du patrimoine pourront être prescrites.

[21] *Source : PAC 2022*



CLIMAT, AIR, ÉNERGIE

1.29 EVALUATION DE LA QUALITE DE L'AIR22

L'indice de la Qualité de l'air est un indicateur chiffré de 1 à 10 qui permet de caractériser de manière simple et globale la qualité de l'air d'une agglomération urbaine. Deux indices de qualité de l'air peuvent être distingués selon la taille de l'agglomération :

- L'indice ATMO, obligatoirement calculé dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants,
- L'indice de qualité de l'air "simplifié" (IQA), calculé dans les agglomérations ou les zones géographiques de moins de 100 000 habitants.

Ces indices sont calculés conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 22 juillet 2004, modifié par l'arrêté du 21 décembre 2011. Ils sont déterminés à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations de fond représentatives de la pollution générale de l'agglomération et ne prennent donc pas en compte les stations de mesure directement liées au trafic. Ils intègrent les polluants atmosphériques réglementés et mesurés en continu sur les stations, traceurs des activités urbaines : transport, tertiaire (chauffage), industries…

- Le dioxyde d'azote (NO2) : émis essentiellement par les transports,
- Les particules fines (PM10) : d'origine agricoles, résidentielles ou tertiaires,
- L'ozone (O3) : polluant secondaire, photochimique, formé sous l'action des Ultra-Violets en périodes d'ensoleillement et de chaleur élevés.

[22] *Airbreizh.asso.fr*

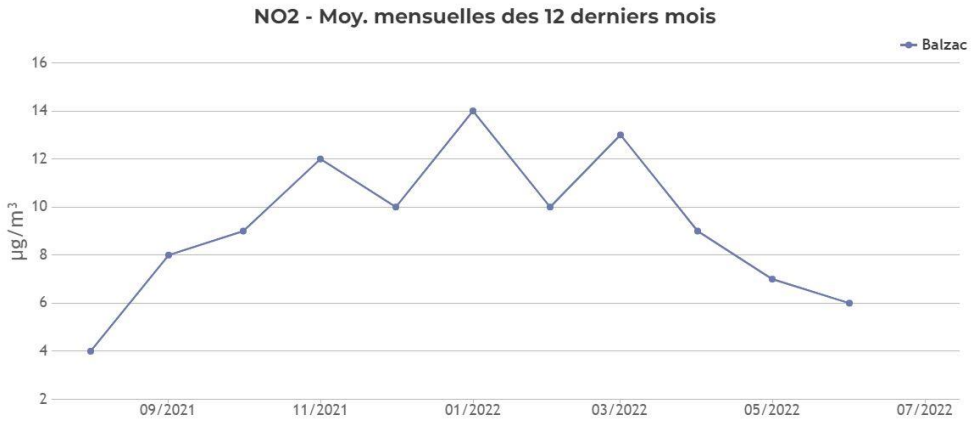
L'indice est ainsi déterminé, pour chaque agglomération disposant d'une station de mesure, à partir des 3 polluants considérés : NO2 (valeur horaire maximale du jour), PM10 (valeur moyenne journalière) et O3 (valeur horaire maximale du jour).

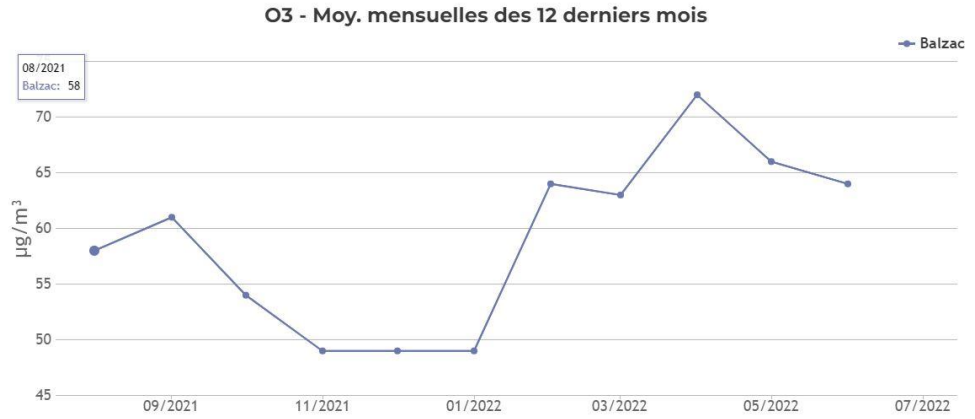
- Un sous-indice est calculé pour chacun des 3 polluants définis, à partir de la moyenne des concentrations maximales relevées aux stations, et ajusté en fonction de l'évolution à venir pour la journée (J) et le lendemain (J+1).
- Ces valeurs moyennes sont classées sur une échelle spécifique à chacun des polluants, comportant 10 paliers dont les niveaux sont fixés par la réglementation en vigueur.

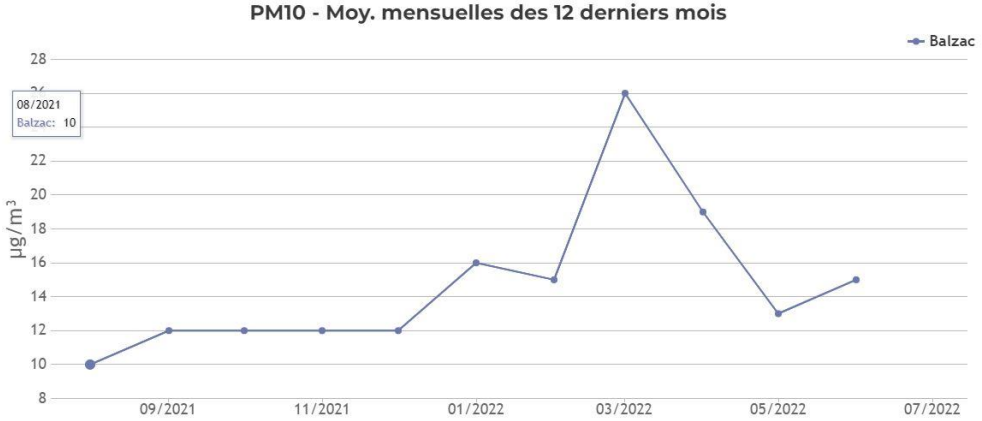
Tableau des indices selon arrêté du 22 juillet 2004 modifié par l'arrêté du 21 décembre 2011

Grilles de calcul des sous-indices				
Qualificatif	Indice	PM 10	NO2	O3
		Moyenne des moyennes journalières des différents sites	Moyenne des maximas horaires des différents sites	Moyenne des maximas horaires des différents sites
		Concentrations en µg/m3		
Très bon	1	0-6	0-29	0-29
Très bon	2	7-13	30-54	30-54
Bon	3	14-20	55-84	55-79
Bon	4	21-27	85-109	80-104
Moyen	5	28-34	110-134	105-129
Médiocre	6	35-41	135-164	130-149
Médiocre	7	42-49	165-199	150-179
Mauvais	8	50-64	200-274	180-209
Mauvais	9	65-79	275-399	210-239
Très mauvais	10	> = 80	> = 400	> = 240

Les graphiques suivants indiquent les concentrations moyennes des 3 polluants atmosphériques sur les 12 derniers mois sur la station Balzac implantée à Saint-Brieuc. La station Balzac, créée en 2000, implantée au nord-est du centre de Saint-Brieuc, sur le toit d'un établissement scolaire et à proximité d'un axe routier très fréquenté (RN12). L'objectif de cette station est donc de mesurer en continu la qualité de l'air en milieu urbain assez dense.







Ces 3 graphiques montrent que les concentrations moyennes enregistrées à Saint-Brieuc sont toujours inclues dans des indices entre 1 et 4, soit bon à très bon, témoignant d'une bonne qualité de l'air. Aucune donnée plus précise n'est disponible à l'échelle de Landéhen mais les indicateurs sur Saint-Brieuc permettent d'extrapoler une qualité de l'air bonne sur le territoire communal, d'autant plus au regard du positionnement géographique de Landéhen caractérisée par un tissu urbain beaucoup moins dense que celui de l'agglomération de Saint-Brieuc

1.29.1 LE PCAET DE LAMBALLE TERRE & MER

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a rendu obligatoire l'établissement d'un bilan d'émissions de gaz à effet de serre ainsi que l'approbation d'un **Plan Climat-Énergie Territorial (PCET**) pour la plupart des collectivités de plus de 50 000 habitants. La **Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV)** du 17 août 2015 a remplacé les PCET par les Plan Climat-**Air**-Énergie Territorial (**PCAET)**, définis à l'article L.229-26 du Code de l'Environnement.

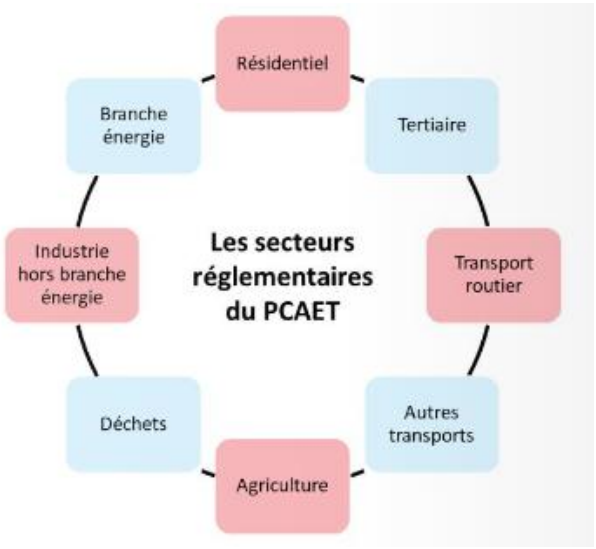
Ce document cadre de la politique énergétique et climatique de la collectivité est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire, ainsi que la préservation de l'environnement et le renforcement d'une indépendance énergétique du territoire français.

L'agglomération de Lamballe Terre & Mer a arrêté par son conseil communautaire le 24 octobre 2023 son PCAET, dit « *Stratégie climat* ».

Ce dernier décline 3 axes dans son plan d'action :

- **Axe 1** : Adopter et promouvoir des usages sobres et décarbonés
- **Axe 2** : Préserver les ressources du territoire et développer les énergies renouvelables

- **Axe 3** : Aménager pour s'adapter aux effets du réchauffement climatique et protéger les habitants



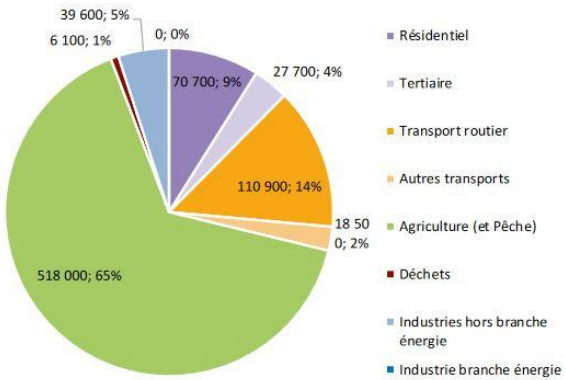
1.29.2 LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE (GES)

Les gaz à effet de serre (GES) sont les gaz qui absorbent et redistribuent une partie des rayons solaires sous forme de radiations au sein de l'atmosphère terrestre (phénomène de l'effet de serre). L'augmentation de leurs concentrations dans l'atmosphère terrestre, principalement en lien avec les activités anthropiques est à l'origine du réchauffement climatique.

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) et la stratégie nationale bas carbone fixent des objectifs de réduction des émissions de GES au niveau national :

- Réduction de 40% des émissions de GES en 2030,
- Atteinte de la neutralité carbone en 2050 (zéro émissions nettes).

Les ressources mises à disposition par l'OREGES Bretagne montrent la répartition suivante des émissions de GES par secteur règlementé du PCAET :



Répartition des émissions directes de GES part secteur (données en TeqCO2)
Source : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

Les émissions sont en majorité d'origine non-énergétique (61%) et proviennent essentiellement de l'agriculture. Les secteurs les plus émetteurs sont ensuite, le transport (voyageurs et fret) et le secteur du bâti (résidentiel et tertiaire). Ces secteurs émettent des GES d'origine énergétique principalement en lien avec la combustion de carburants pour les transports et de combustibles pour le secteur résidentiel.

Les principaux enjeux dans le secteur agricole se situent au niveau des émissions non-énergétiques avec des émissions liées :

- A la fermentation entérique de l'élevage bovin et porcin,
- A la gestion des effluents d'élevage, porcins principalement (fuites de méthanes et problématiques liées à l'épandage : lessivage, volatilisation et fuite lors de l'épandage),
- A la fertilisation azotée des sols pour les cultures.

Ces enjeux sont fortement liés à la typologie d'agriculture particulièrement intensive pratiquée sur le territoire.

Le transport (transport de voyageurs et fret) représente le second poste d'émissions de GES sur le territoire avec 129 480 teqCO2 en 2010, soit 16% des émissions (contre 23% sur les territoires bretons au profil similaire et 24% à l'échelle régionale). Les principaux enjeux dans le secteur transport se situent au niveau de :

- La dépendance à la voiture individuelle dans la mobilité quotidienne et exceptionnelle. Les trajets domicile-travail sont particulièrement marqué par ce phénomène,
- La faible part modale des modes de déplacements doux,
- L'importance du transport routier de produits agricoles et alimentaires entrants (dépendance aux importations d'intrants et d'aliments en lien avec le caractère intensif de l'agriculture pratiquée sur le territoire) et sortants du territoire (exportations importantes de produits agroalimentaires).

Les secteurs résidentiel et tertiaire sont responsables de 98 332 teqCO2, soit 12% des émissions du territoire. 72% de ces émissions sont issues du secteur résidentiel. Les principaux enjeux dans le secteur résidentiel se situent au niveau de :

- L'ancienneté du bâti (faible isolation des bâtiments, consommation énergétique élevée…),
- La part importante des modes de chauffage polluant.

1.29.3 LA SEQUESTRATION CARBONE SUR LE TERRITOIRE

La séquestration carbone correspond au captage et au stockage du CO2 dans les écosystèmes (sols, haies et forêts). Chaque type de sol a une capacité de stockage différente (en tonnes de carbone par ha).

Les principaux enjeux autour de la séquestration carbone se situe autour :

- Du maintien, de l'entretien et de la gestion des forêts du territoire,
- De la limitation de l'artificialisation des sols,
- De la modification de certaines pratiques agricoles intensives (mise en culture de prairies permanentes, destruction du bocage, labours fréquents…),
- De l'introduction de nouvelles pratiques agricoles (agroforesterie, limitation du labour, couverture permanente des sols…

Le secteur agricole, particulièrement émetteur de GES et occupant une majorité des sols du territoire a un rôle fort à jouer dans l'accroissement des flux carbone vers les sols et la biomasse et la limitation des pertes. Les réflexions autour de l'aménagement du territoire, entre limitation de l'artificialisation des sols pour l'habitat, les activités économiques et les infrastructures de transport et introduction des matériaux bois dans les constructions et les rénovations constituent l'autre levier d'actions pour la séquestration sur le territoire au regard de l'importance des consommations d'espaces agricoles et naturels (dans une moindre mesure).

1.29.4 BILAN ENERGETIQUE DU TERRITOIRE DE LTM

La consommation d'énergie finale du territoire intercommunal s'élève à 1 577 000 MWh, soit 1 577 GWh, ce qui représente une consommation énergétique d'environ 24 MWh par habitant.

Le secteur le plus consommateur est le secteur résidentiel (31%), très présent sur

le territoire. Il est suivi du secteur des transports routiers (27%) et de l'industrie hors branche énergie).
Le territoire consomme en majorité des produits pétroliers, à hauteur de 55% du mix énergétique. Ceci est dû à une consommation encore remarquable de fioul dans le secteur résidentiel, et à la consommation importante du secteur des transports routiers (voyageurs et fret).

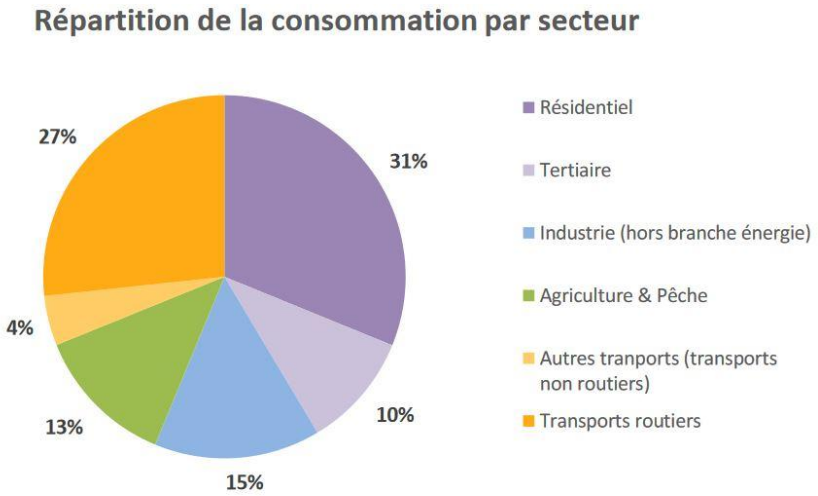
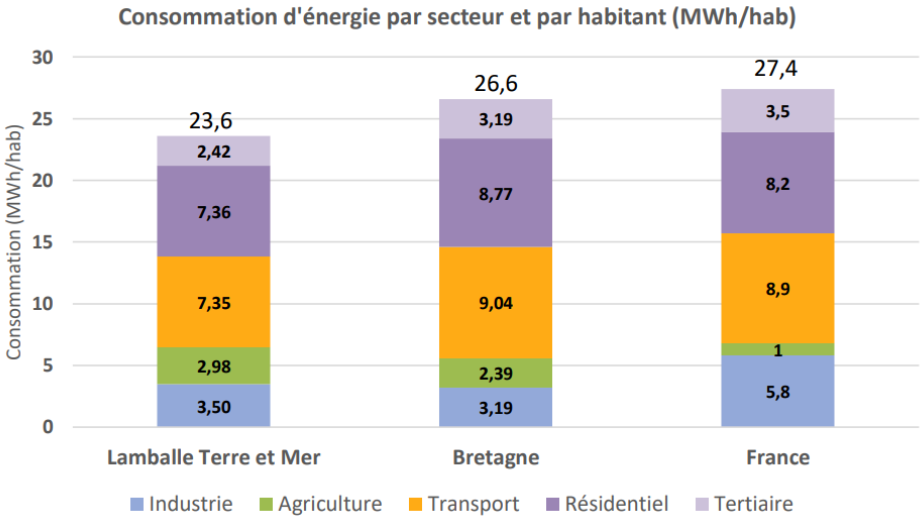


Figure 24 : Répartition de la consommation par secteur
Source : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

La consommation d'énergie finale du territoire de Lamballe Terre & Mer s'élève à **1 577 GWh**, ce qui représente une consommation énergétique d'environ 24 MWh par habitant. Lamballe-Armor est la commune la plus consommatrice d'énergie du territoire, et ce, quel que soit l'énergie concernée.
En comparaison avec la région Bretagne ou la France, cette consommation est assez faible comme on peut le voir sur le graphique ci-dessous. On remarque notamment que la plupart des secteurs ont une consommation plus faible que la moyenne française ou régionale : le secteur du tertiaire, du résidentiel et du transport. Le secteur industriel est moins consommateur qu'à l'échelle française mais plus consommateur qu'à l'échelle régionale. En revanche, le secteur agricole est fortement plus consommateur qu'à l'échelle nationale (+66,5%).

LE SECTEUR RÉSIDENTIEL



En première position on retrouve le secteur **résidentiel**, responsable de près de 31% de la consommation énergétique du territoire communautaire (chauffage, alimentation en électricité des ménages).
Le diagnostic de Landéhen portant sur le parc de logements a permis de constater que les résidences principales sont relativement récentes :

- 17% des résidences principales ont été construites avant 1945 ;
- 38.1% des résidences principales ont été construites entre 1946 et 1990 ;
- 45.9% des résidences principales ont été construites après 1990.

Ainsi, environ 56% du parc de résidences principales a moins de 30 ans (données INSEE de 2021) : ces résultats indiquent que le parc est relativement peu énergivore.

Sur le territoire de Lamballe Terre & Mer, environ 43% des logements ont été construits avant 1975, l'année de la première réglementation thermique : leur consommation d'énergie primaire est donc bien supérieure à 330 kWh/m²/an s'ils n'ont pas encore été rénovés. L'objectif national de rénovation de 500 000 logements par an à partir de 2017 représente, rapporté au nombre total de logements sur le territoire intercommunal, la rénovation d'environ 350 logements par an. Dans ces logements, la priorité concerne les passoires thermiques, c'est-à-dire les bâtiments très consommateurs. Il s'agirait entre autres d'effectuer leur rénovation énergétique, à la fois au niveau de l'enveloppe du bâtiment en les isolant, mais aussi au niveau des équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire en remplaçant les installations vieillissantes par des nouvelles technologies plus efficaces (chaudière à condensation, ballon thermodynamique par exemple) ou des énergies renouvelables.

LE SECTEUR TERTIAIRE

La branche enseignement est la moins consommatrice par rapport à sa surface dans le secteur tertiaire. Leur ratio de consommation est de 147 kWh/m². Ceci est principalement dû à l'intermittence importante sur ce type d'établissement.

Les cafés et hôtels sont les plus consommateurs du secteur, devant fonctionner toute l'année sans interruption.

Le secteur tertiaire consomme en majorité de l'électricité pour le chauffage, et pour l'électricité spécifique (bureautique, éclairage…).

La consommation de 34% produits pétroliers pour le chauffage des locaux reste importante pour le secteur : les bâtiments concernés seront des leviers pour décarboner le mix en remplaçant les chaudières fioul par des appareils de combustion plus performants et consommant des énergies renouvelables.

LE SECTEUR INDUSTRIEL

Le secteur industriel consomme 233 GWh, qui correspond à 15% de la consommation totale. Le gaz naturel représente 44% de la consommation du secteur industriel. Cela s'explique notamment par la présence d'une industrie raccordée directement sur le réseau de transport de gaz (géré par GRTGaz), à Quessoy, qui nécessite des consommations de chaleur pour leurs procédés industriels très importantes. La seconde énergie consommée est l'électricité, à hauteur de 37%.

LE SECTEUR DE L'AGRICULTURE

L'agriculture et la pêche représente 13% des consommations d'énergie de la communauté de commune de Lamballe Terre et Mer. Le secteur de l'agriculture consomme majoritairement des produits pétroliers, que ce soit en agriculture classique ou en pêche.

LE SECTEUR DES TRANSPORTS

Le secteur des transports dans sa globalité représente 31% de la consommation totale. La majorité de la consommation est due au transport de personnes quotidien. C'est donc sur cet usage de la voiture individuelle quotidiennement qu'il faudra agir pour réduire la consommation du secteur. Cette prévalence se justifie par la traversée du territoire par des axes routiers stratégiques (RN12, RN176) desservant différents pôles d'emploi majeurs (St Brieuc, Dinan, Rennes), et par la prépondérance de l'usage de la voiture individuelle.

A l'échelle communale, l'équipement automobile des ménages de Landéhen est particulièrement élevé :

- Environ 94.9% des ménages ont au moins une voiture ;
- Environ 54% des ménages ont 2 voitures ou plus.

Ces données sont à mettre en relation avec la dépendance de la commune vis-à-vis des territoires voisins, notamment sur le plan des commerces et services, ou encore sur celui de l'emploi ainsi qu'avec l'offre de transport en commun réduite sur le territoire.

Le diagnostic a aussi permis de souligner que l'offre d'emploi locale est inférieure au nombre d'actifs résidant sur le territoire communal. En effet, selon les données INSEE 2021, la commune de Landéhen compte 139 emplois pour 688 actifs résidant sur le territoire, soit 495 actifs pour 100 emplois : cette différence induit nécessairement des déplacements domicile-travail quotidiens hors du territoire communal. Plus précisément, seulement 12.4% des actifs résidant à Landéhen travaillent sur le territoire communal, tandis que 87.6% travaillent à l'extérieur de la commune. Etant donné que l'offre en transports collectifs est réduite, cette augmentation implique un renforcement du recours au véhicule personnel.

1.29.5 ANALYSE COMMUNALE

Consommation par secteur et par commune sur le territoire de Lamballe Terre et Mer

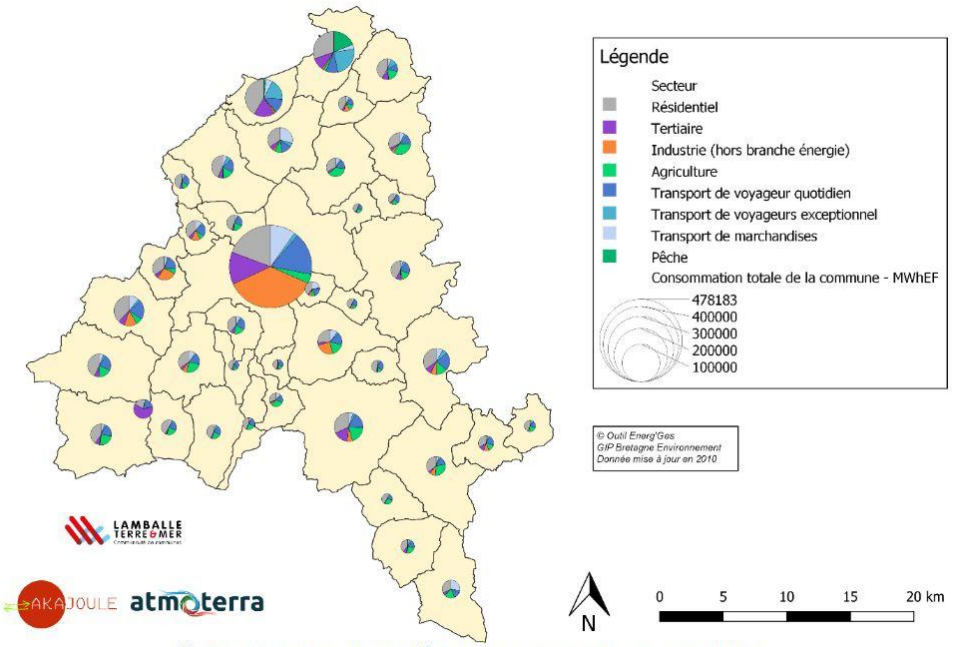


Figure 42 : Consommation par secteur et par commune
Source : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

L'analyse de la consommation énergétique à l'échelle de chaque commune par secteur indique :

- Pour le résidentiel, la commune la plus consommatrice est Lamballe. Les communes de Pléneuf-Val-André et Erquy sont également très consommatrices. La commune de Landéhen a consommé entre 5 000 et 10 000 MWh pour le secteur résidentiel.
- Pour le tertiaire, la commune la plus consommatrice est Lamballe. Les

communes de Pléneuf-Val-André et Moncontour sont également très consommatrices. La commune de Landéhen a consommé entre 1 000 et 10 000 MWh pour le secteur tertiaire.

- Pour l'industrie, la commune la plus consommatrice est Lamballe. Elle représente à elle seule 74% des consommations totales du secteur. La commune de Landéhen n'a pas consommé puisqu'elle ne dispose pas d'industrie sur son territoire.
- Pour l'agriculture, les communes les plus consommatrices sont Lamballe, Plénée-Jugon et Hénanbihen. La commune de Landéhen a consommé entre 2 000 et 5 000 MWh pour le secteur agricole.

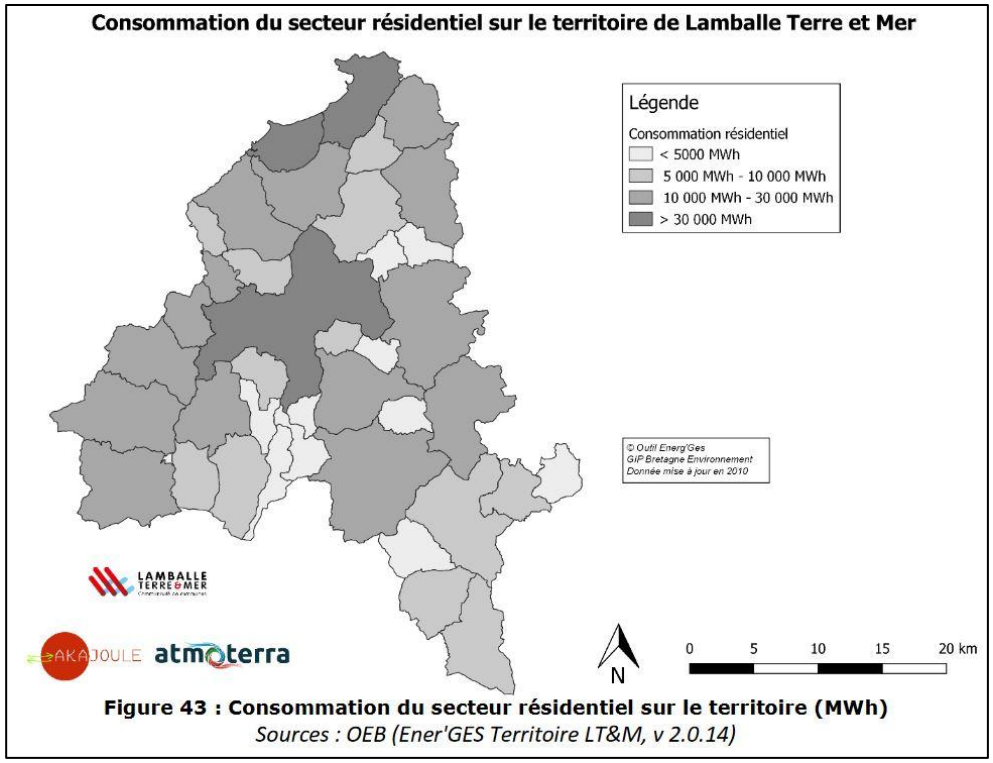


Figure 43 : Consommation du secteur résidentiel sur le territoire (MWh)
Sources : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

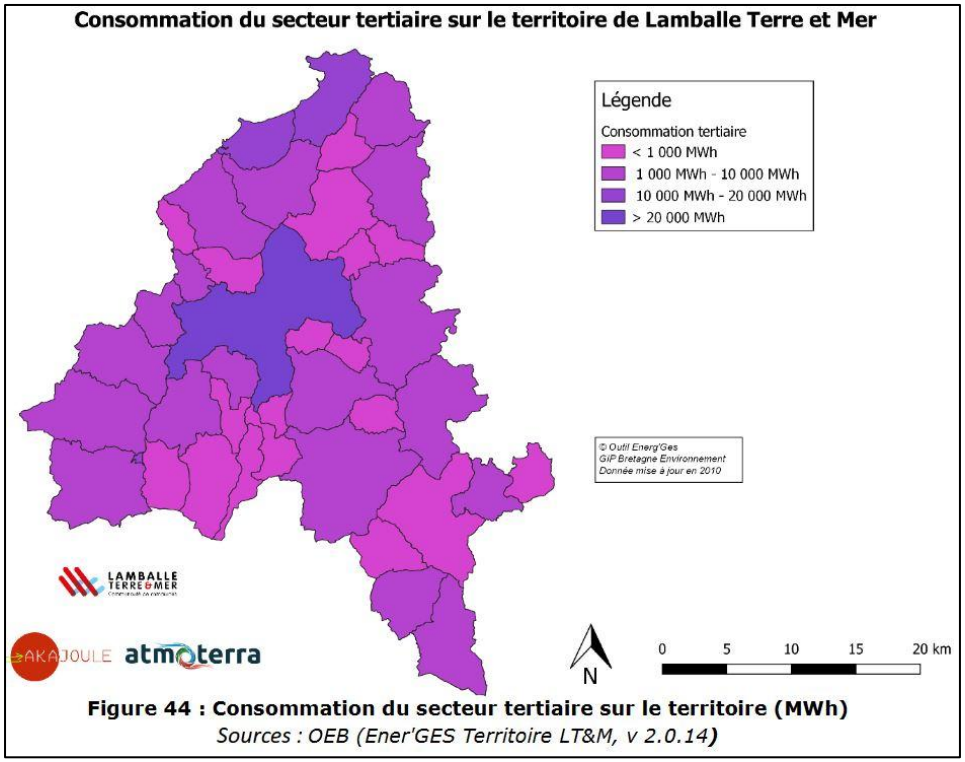


Figure 44 : Consommation du secteur tertiaire sur le territoire (MWh)

Sources : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

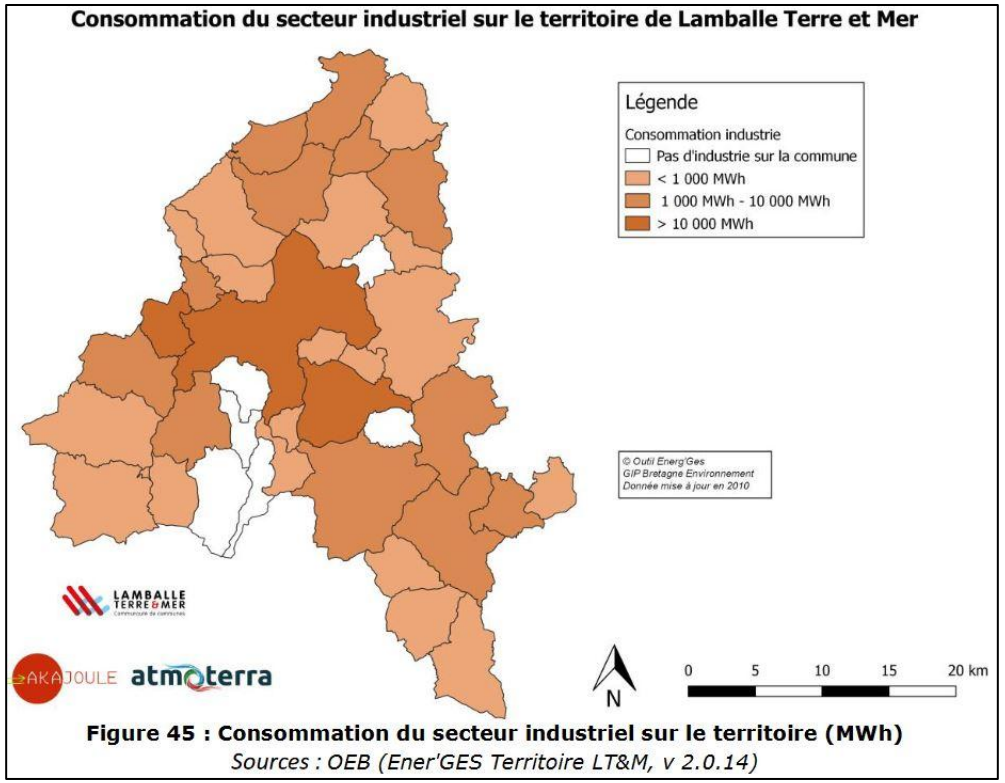


Figure 45 : Consommation du secteur industriel sur le territoire (MWh)

Sources : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

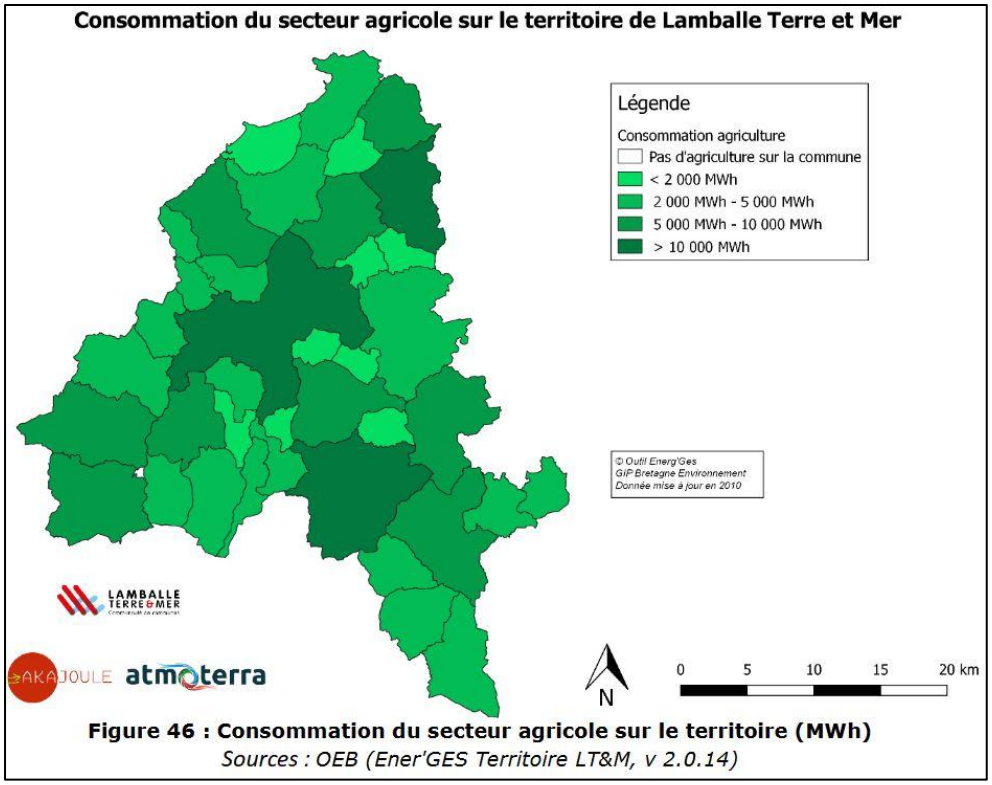


Figure 46 : Consommation du secteur agricole sur le territoire (MWh)

Sources : OEB (Ener'GES Territoire LT&M, v 2.0.14)

1.29.6 LA PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

À l'échelle de l'intercommunalité de Lamballe Terre & Mer, la production d'énergie renouvelable était de **183 000 MWh en 2014,** soit 12% de la consommation totale d'énergie sur le territoire. À noter que 45% de la production d'énergie renouvelable sur le territoire de Lamballe Terre & Mer est issue du bois bûche et granulé des particuliers, et 41% de la production d'électricité renouvelable par les parcs éoliens du territoire.

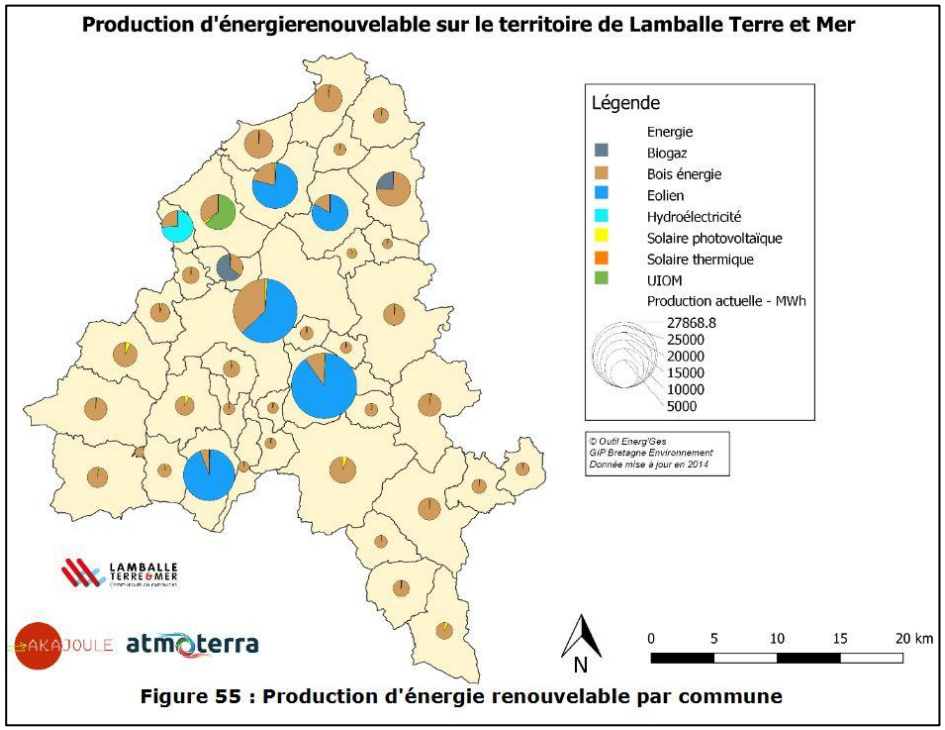


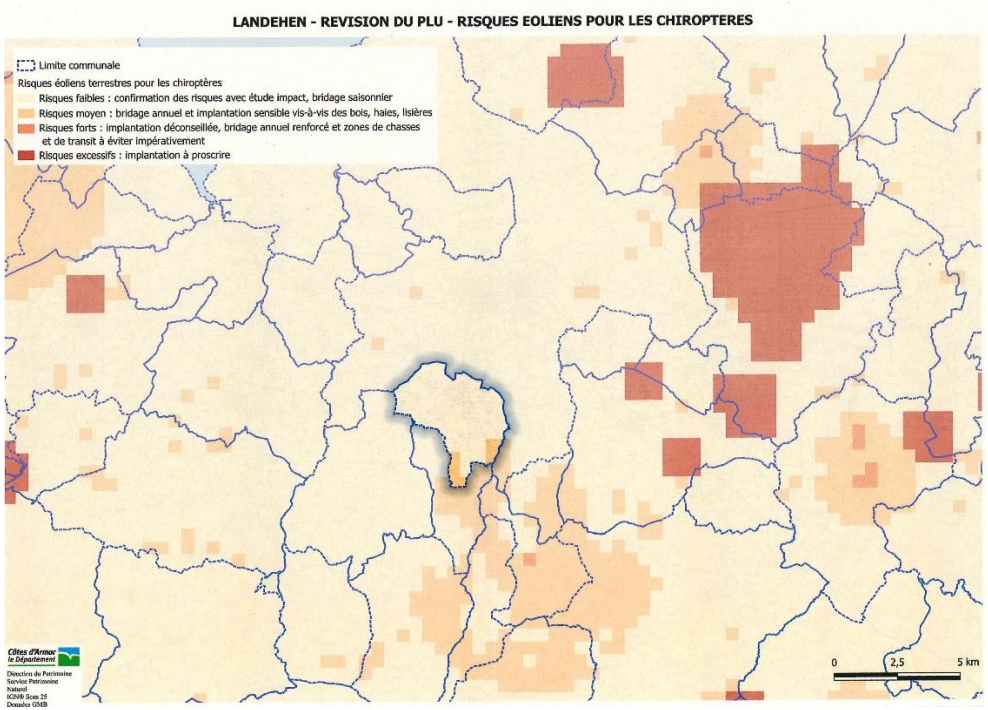
Figure 55 : Production d'énergie renouvelable par commune

L'ÉOLIEN

Étant donné sa proximité avec la côte océanique, et son relief limité, le territoire de Lamballe Terre & Mer est propice à la mise en place d'éoliennes terrestres.
Il existe sur le territoire 6 sites d'**éoliennes terrestres** (Hénansal, Lamballe, Plestan, Saint-Alban, Trébry), aucun d'entre eux n'est situé à Landéhen. La production

d'énergie issue de l'éolien sur l'ensemble du territoire intercommunal est de 75 290 MWh.
Le PCAET de Lamballe Terre & Mer arrêté en octobre 2023 précise les contraintes d'implantation éolienne sur le territoire. Bien que Landéhen ne soit concernée par aucune zone Natura 2000 ou ZNIEFF, la présence de nombreuses habitations ne rend pas le territoire communal propice au développement éolien (périmètre de 500m autour des habitations).
Sur l'ensemble du territoire intercommunal, le potentiel net total de production d'électricité issue de l'éolien est estimé à 60 GWh/an.

A noter que le Groupement Mammalogique breton a réalisé une carte d'alerte des risques éoliens pour les chiroptères. Celle-ci permet de montrer que la commune de Landéhen est concernée dans sa partie sud et sud-est par deux zones à risque moyen. Une implantation d'éoliennes dans ces secteurs nécessiterait un bridage annuel des machines et présenterait un caractère sensible vis-à-vis des bois, des haies et des lisières présents. En effet, les différentes études européennes montrent que la mise en place d'éoliennes dans les boisements ou à proximité immédiate augmente considérablement le risque de collision avec les chauves-souris. Ces milieux sont des zones de chasse importantes pour toutes les espèces et des sites d'accouplement pour les espèces migratrices.



L'HYDROÉLECTRICITÉ

Il existe 2 **installations hydroélectriques** sur Lamballe Terre et Mer. La concession de ces barrages est échue depuis 2010. EDF a cependant continué l'exploitation des barrages jusqu'en 2014. La production d'énergie issue de l'hydraulique sur l'ensemble du territoire est de 4 830 MWh.

LE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE

La production d'énergie issue du **solaire photovoltaïque** sur l'ensemble du territoire de Lamballe Terre & Mer est de 2 610 MWh. On dénombre au total plus de 450 installations (aucune centrale photovoltaïque au sol).
Sur l'ensemble du territoire intercommunal, le potentiel net total de production d'électricité issue de l'éolien est estimé à près de 415 MWh/an.

BOIS-ÉNERGIE

La **production de chaleur issue du bois** est séparée suivant deux catégories de combustibles : le bois déchiqueté (qui alimente généralement des chaufferies bois collectives), et les granulés ou le bois bûche (qui entrent le plus souvent dans la catégorie bois individuel). La production d'énergie issue du bois sur l'ensemble du territoire intercommunal est de 90 070 MWh.

LE SOLAIRE THERMIQUE

Trois principaux types de systèmes de **solaire thermique** sont recensés sur le territoire intercommunal :

- 13 Chauffe-Eaux solaires Collectifs (CES) et 89 Individuels (CESI) qui ne produisent que l'eau chaude sanitaire dans un bâtiment ou dans un logement individuel ;
- 5 Systèmes Solaires Combinés (SSC) qui produisent l'eau chaude sanitaire et une partie du chauffage.

Ces systèmes sont installés dans les secteurs résidentiel, tertiaire ou dans l'agriculture. La production d'énergie issue du solaire thermique sur l'ensemble du territoire intercommunal est de 238 MWh.

GÉOTHERMIE

Il n'y a pas d'opération de **géothermie** recensée sur le territoire de l'EPCI.

BIOGAZ

Le **biogaz** peut être utilisé pour produire à la fois de l'électricité et de la chaleur. Deux installations agricoles sont recensées sur le territoire de Lamballe Terre et Mer (Andel, Hénanbihen). La production d'énergie issue du biogaz sur l'ensemble du territoire intercommunal est de 4 930 MWh.

UIOM[23]

Il existe une installation de traitement des déchets à Planguenoual. La production d'énergie issue de la combustion des déchets sur l'ensemble du territoire intercommunal est de 5 020 MWh.

LA GESTION DES DÉCHETS

1.30 LES DOCUMENTS CADRES

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010, l'ordonnance du 17 décembre 2010 transposant la directive cadre sur les déchets de 2008 et le décret du 11 juillet 2011, intégrés dans le code de l'environnement, précisent les notions de déchet et visent la prévention de la production de déchets, l'amélioration du recyclage, une meilleure valorisation des déchets organiques, le développement de

[23] *Unité d'Incinération d'Ordures Ménagères*

celle des déchets du bâtiment et des travaux publics et la réduction des déchets stockés et incinérés.

Ces textes ont notamment modifié les plans départementaux relatifs à la prévention et à la gestion des déchets.

- **Le plan départemental de prévention et de gestion des déchets issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics**. Il remplace le plan départemental de gestion des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics. La responsabilité de l'élaboration et du suivi de ces plans incombe désormais aux départements. Il traite l'intégralité des déchets susceptibles d'être produits par les chantiers du bâtiment et des travaux publics (terrassements, canalisations, travaux routiers ou ferroviaires).

- **Le plan départemental de prévention et de gestion des déchets non dangereux**. Il remplacera le plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés et traite désormais l'ensemble des déchets non dangereux quelle que soit l'origine du déchet.

Ces deux plans départementaux ont été adoptés le 22 juin 2015 par le Conseil départemental des Côtes-d'Armor. Ces plans sont structurés autour de cinq axes : la prévention, le tri, le recyclage et la valorisation, le traitement et la gouvernance. Pour chaque axe, il fixe des objectifs à six et douze ans, et proposent des actions.

Ces plans sont structurés autour de cinq axes : la prévention, le tri, le recyclage et la valorisation, le traitement et la gouvernance. Pour chaque axe, il fixe des objectifs à six et douze ans, et proposent des actions. Le document est consultable sur le site internet du Conseil départemental[24].

1.31 LA REDEVANCE INCITATIVE

Lamballe Terre & Mer assure le service public de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés sur l'ensemble de son territoire.
Par délibération du 21 janvier 2020, le Conseil communautaire a validé la mise en place d'une redevance incitative pour les particuliers et les professionnels à l'échelle du territoire de Lamballe Terre & Mer pour financer le service public de gestion des déchets ménagers.
Depuis le 1er janvier 2022, la **redevance incitative** est devenue l'unique mode de financement du service déchets ménagers sur l'ensemble du territoire communautaire. La redevance incitative est une manière de financer la collecte et le traitement des déchets ménagers qui prend en compte le niveau de production de déchets des usagers. Elle est calculée, sur la base d'un forfait annuel, en fonction du nombre de fois où les poubelles d'ordures ménagères sont présentées à la collecte et en fonction du volume du bac attribué par rapport à la composition de chaque foyer (ou du volume du bac doté pour les résidences secondaires et les professionnels).

[24] *PAC 2022*

En mettant en place la redevance incitative sur l'intégralité de son territoire, Lamballe Terre & Mer souhaite faire évoluer les habitudes et les pratiques de chacun afin d'augmenter le tri et de réduire la production d'ordures ménagères pour ainsi préserver l'environnement et le cadre de vie de ses habitants.

1.32 MODALITES DE COLLECTE & TRAITEMENT

Le 23 décembre 2021, le Conseil Communautaire de Lamballe Terre & Mer a arrêté le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés, précisant les conditions et modalités de collecte des ordures, s'imposant sur tout le territoire communautaire.

L'organisation du service Déchets Ménagers de Lamballe Terre & Mer est basée prioritairement sur la collecte individuelle : c'est donc ce dispositif qui est privilégié partout où la dotation en bacs est possible. Les usagers, ne pouvant disposer d'un bac individuel pour des raisons techniques, ont accès à une colonne enterrée ou aérienne pour la récupération de leurs ordures ménagères résiduelles. Le service les dote d'un badge individuel pour accéder à ces colonnes collectives en apport volontaire. Pour leurs déchets sélectifs, ces usagers sont, selon leur situation appréciée par le service, soit desservis par une colonne d'apport volontaire, soit dotés de bacs ou de sacs jaunes.

La collecte des ordures ménagères résiduelles est réalisée, pour les particuliers, toutes les deux semaines sur l'ensemble du territoire. La collecte des déchets assimilés aux ordures ménagères, pour les professionnels, se réalise au minimum de façon hebdomadaire.

La collecte sélective est réalisée toutes les deux semaines sur l'ensemble du territoire sauf au niveau des zones agglomérées des communes d'ERQUY, PLENEUF VAL-ANDRE et LAMBALLE ARMOR qui sont collectées de façon hebdomadaire.

Lamballe Terre & Mer n'assure pas la collecte individuelle ou collective des déchets verts et des déchets "encombrants". Cette famille de déchets regroupe en général les meubles, les objets et appareils ménagers, les déchets dangereux (solvants, peintures, produits phytosanitaires), les huiles de vidange… qui ne peuvent pas, en raison de leur dimension ou de leur dangerosité, être présentés à la collecte des déchets ménagers et assimilés. Ces déchets doivent être déposés en déchèteries conformément au règlement d'exploitation des déchèteries de Lamballe Terre & Mer. L'agglomération gère ses six déchèteries en régie sur son territoire : Bréhand, Erquy, Hénon, Jugon-les-Lacs Commune Nouvelle, Lamballe –Armor (Lanjouan) et Lamballe-Armor (Planguenoual).

Afin de réduire la quantité de déchets biodégradables jetés aux ordures ménagères tout en produisant un engrais naturel, Lamballe Terre & Mer propose, à tous les habitants de son territoire, de recycler leurs déchets organiques grâce au compostage individuel et l'acquisition d'un composteur.

Sur Landéhen, La collecte des ordures ménagères se fait en porte à porte (avec bac individuel) et a lieu le lundi tous les 15 jours :

- Semaine paire pour les ordures ménagères
- Semaine impaire pour la collecte sélective (bac jaune)

En cas de jour férié, la collecte se fait le samedi suivant le jour habituel de collecte aux mêmes horaires.

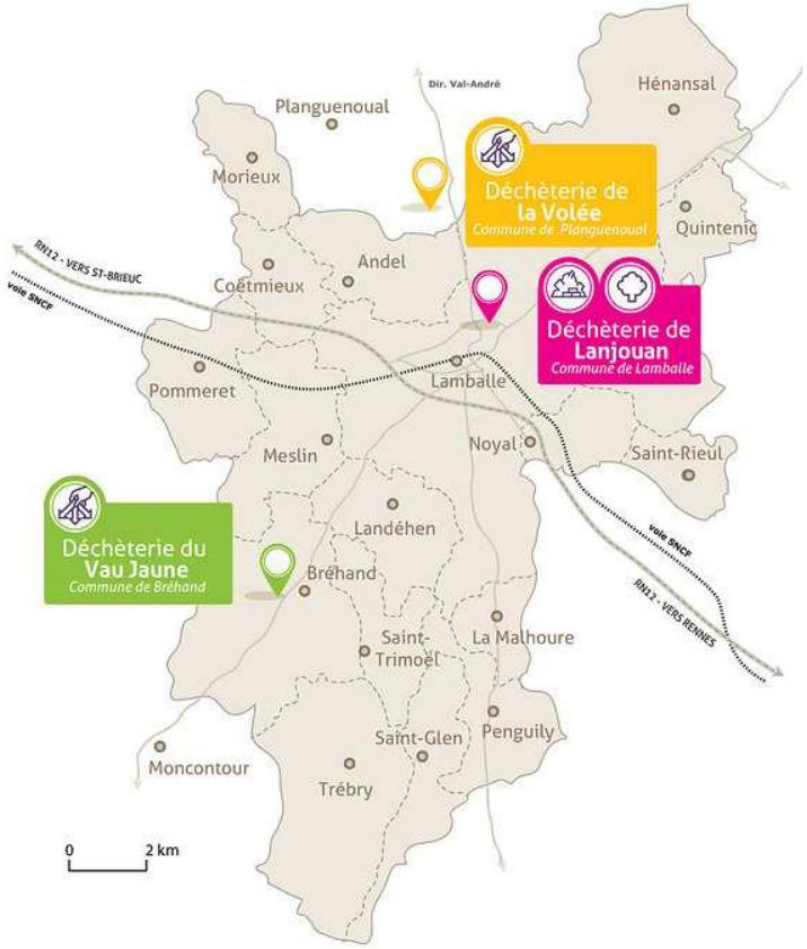
Concernant les textiles, plusieurs conteneurs du Relais de Bretagne en partenariat avec Re_Fashion sont à disposition sur le territoire de l'intercommunalité mais également à l'échelle communal (Rue de Mauny à Landéhen).

Pour le verre alimentaire, la collecte se fait en apport volontaire aux différents points de collecte du territoire (au nombre de deux, derrière la salle des fêtes de la commune).

MODES DE COLLECTE

TYPES DE DECHETS	Collecte individuelle	Collecte en apport volontaire	Prise en charge de la collecte	Devenir	Lieu de traitement ou de regroupement
Ordures ménagères résiduelles	✓	✓	RÉGIE	Valorisation énergétique	Kerval Centre Armor, Suez Unité de valorisation Energétique (UVE) – PLANGUENOUAL (22)
Déchets sélectifs	✓	✓	RÉGIE PRESTATION : Véolia Propreté	Tri, recyclage	Kerval Centre Armor, Suez Centre de tri Generis – PLOUFRAGAN (22) (Éco-organisme CITEO)
Cartons professionnels	✓		RÉGIE	Tri, recyclage	Kerval Centre Armor, Suez Centre de tri Generis, PLOUFRAGAN (22) (Éco-organisme CITEO)
Verre		✓	RÉGIE PRESTATION : Véolia Propreté	Recyclage	Stockage silos à verre - PLANGUENOUAL (22) Recyclage Saint Gobain
Textile, linge de maison, chaussures (TLC)		✓	CONVENTION DE COLLECTE : Le Relais, La Croix rouge	Tri, réemploi, recyclage	Le Relais : ACIGNE (35), La Croix Rouge : Gebetex - VERNON (27)
Objets / Meubles pour réemploi		✓	CONVENTION DE COLLECTE : Penthièvre Actions	Réemploi	Ressourcerie® Ressourc'Eco – LAMBALLE (22)

Localisation des déchèteries de Lamballe Terre et Mer



RISQUES ET NUISANCES

1.33 LES RISQUES MAJEURS RECENSES PAR LE DDRM

Le risque majeur est la possibilité de survenance d'un évènement d'origine naturelle ou anthropique dont les effets peuvent mettre en péril la sécurité des populations, occasionner des dommages importants ou dépasser les capacités de réactions de la société. L'existence de ces risques est liée à la présence d'aléas et aux enjeux que présentent les biens et les personnes d'être exposés et affectés par un phénomène. Un risque majeur se caractérise par sa faible fréquence et son importante gravité.

Ces Risques sont de deux ordres : naturels ou technologiques.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) des Côtes d'Armor a été arrêté le 12 mai 2021. Il recense les différents types de risques présents sur le département.

1.34 LES RISQUES NATURELS[25]

RISQUE INONDATION

Dans le cadre de la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation dite « Directive inondations », le préfet coordonnateur de bassin a adopté le 23 novembre 2015 le **PGRI du bassin Loire-Bretagne 2016-2021**, qui vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs et à permettre le redémarrage des territoires après une inondation. Il prend en compte tous les types d'inondations, par débordement de cours d'eau ou par submersion marine, lente ou rapide…, et s'applique sur l'ensemble du bassin.

Le PGRI fixe six objectifs en matière de gestion des risques d'inondation :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

Les programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI) ont été lancés en 2002. Les PAPI ont pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement. Les PAPI sont portés par les collectivités territoriales ou leurs groupements. Outil de

[25] *Source : Géorisques*

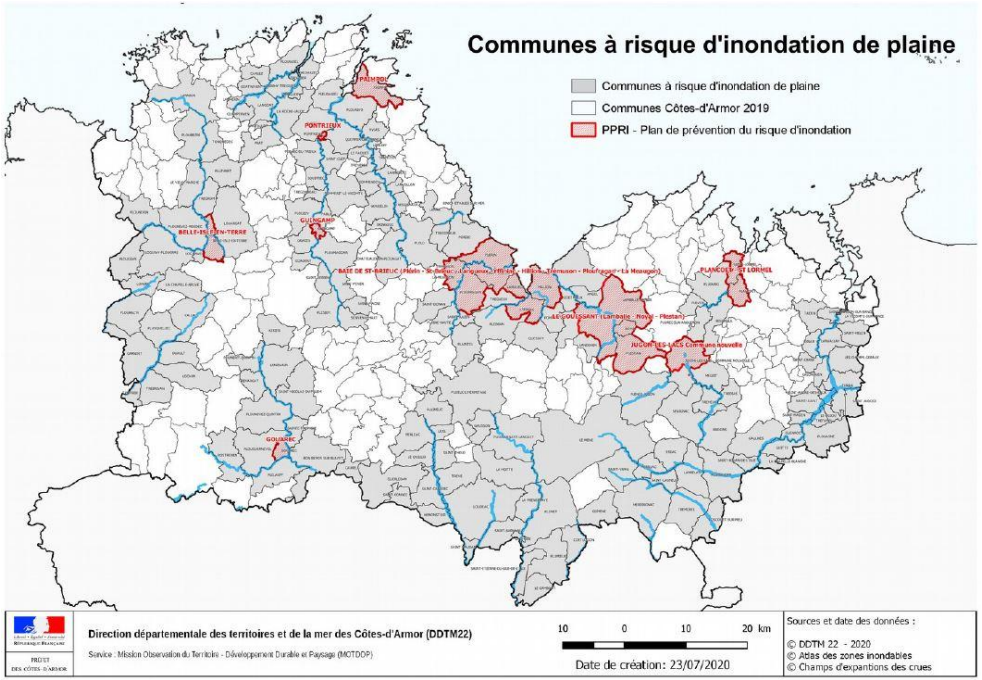
contractualisation entre l'Etat et les collectivités, le dispositif PAPI permet la mise en œuvre d'une politique globale, pensée à l'échelle du bassin de risque.

La commune de Landéhen n'est couverte par aucun des PAPI existants sur le département.

Bien que répertoriée comme commune à risque d'inondation de plaine sur la cartographie du DDRM ci-après, Landéhen n'est pas couverte par le PPRI (Plan de prévention des risques d'inondation) GOUESSANT.

La commune est Inscrite à l'Atlas des Zones inondables (AZI) de l'Arguenon au Trieux de février 2004. Les zones inondables répertoriées correspondent aux rives du Gouessant.

Précisons enfin qu'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle pour inondation et/ou coulée de boue est paru au journal officiel du 30/12/1999.[26]



Source : DDRM 2021

[26] *Georisques.gouv.fr*

RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

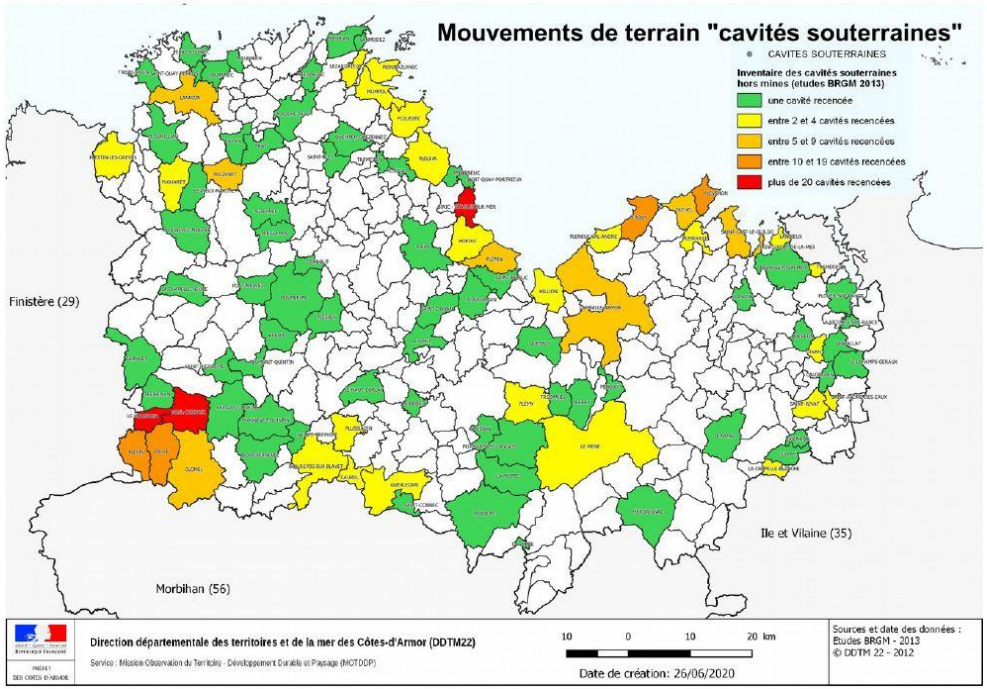
Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. D'origine naturelle ou anthropique, ce phénomène est lié à la nature et à la structure géologique, et se manifeste de différentes manières. Le risque mouvement de terrain englobe plusieurs phénomènes : l'effondrement de cavités souterraines, la chute de blocs et l'éboulement de coteaux, le retrait gonflement des argiles.

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain (PPRmvt), établi par l'Etat, définit des zones d'interdiction et des zones de prescription ou constructibles sous réserve de mise en œuvre de mesures particulières. Il peut imposer d'agir sur l'existant pour réduire la vulnérabilité des biens. Aucun PPRmvt n'est prescrit, ni approuve dans les Cotes-d'Armor.

D'après l'inventaire départemental des cavités souterraines (hors mine) des Cotes d'Armor de 2013 (BRGM), 103 communes sont concernées par le risque mouvement de terrain du type ≪ effondrement de cavités :

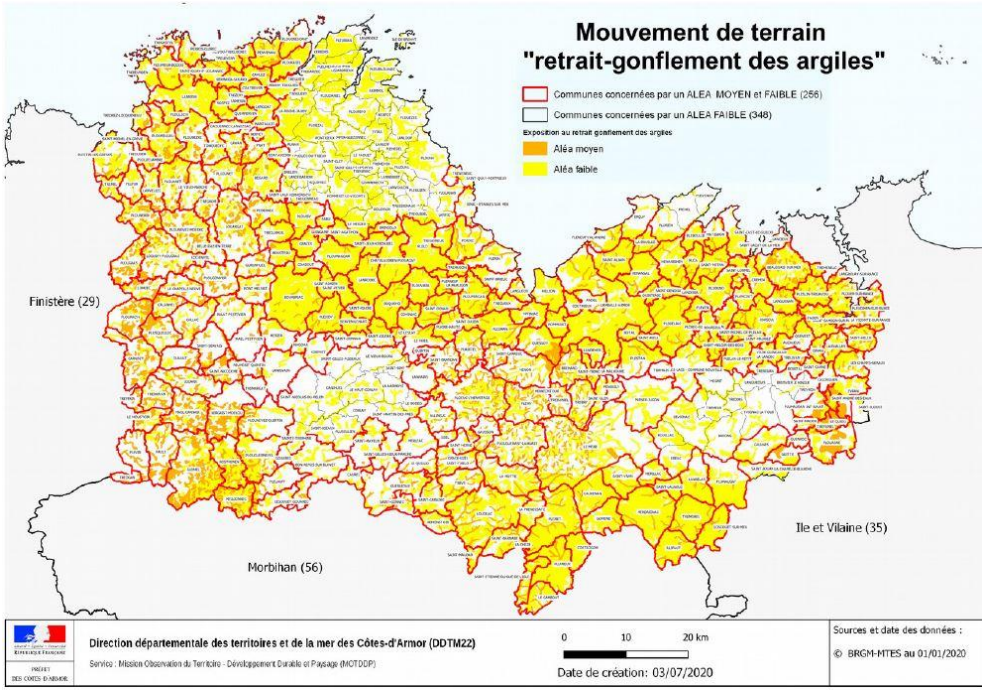
- 3 communes ont un minimum de 20 a un maximum de 32 cavités,
- 4 communes ont un minimum de 10 et moins de 20 cavités,
- 8 communes ont un minimum de 5 et moins de 10 cavités sur leur territoire,
- 23 communes ont un minimum de 2 et moins de 5 cavités,
- 65 communes ont au maximum une cavité.

Sur le territoire de Landéhen, aucune cavité et aucun mouvement de terrain n'est recensée par le BRGM.



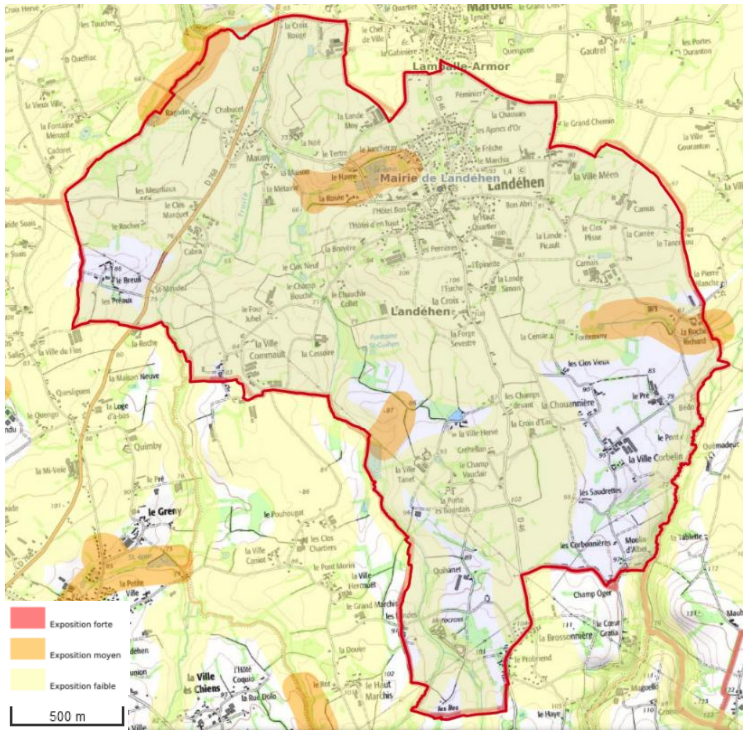
Source : DDRM 2021

D'après l'étude ≪ retrait-gonflement des sols argileux ≫ réalisée dans le département des Cotes-d'Armor (BRGM, janvier 2020), toutes les communes sont concernées par l'aléa retrait-gonflement : 348 en alea faible dont 256 également en alea moyen.



Source : DDRM 2021

Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.
En effet, l'amplitude des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » augmente avec l'importance de la variation de la teneur en eau du sol. Ainsi, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur de déclenchement majeur.



Cartographie de l'aléa retrait-gonflement d'argiles (Source : Géorisques)

Le territoire de la commune de Landéhen est majoritairement classé en aléa faible.
4 zones de faible étendue sont plus sensibles à ces phénomènes de retrait et gonflement des argiles (classé en exposition moyenne) pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti :

- Autour de la station d'épuration et sur les lieux-dits « Le Havre » et « La Rosée »
- Le long de l'affluent du Gouëssant sur les lieux-dits de « La Roche Richard » et « Fonteminy »
- Le long de la limite administrative Nord-Ouest à hauteur du lieu-dit « Ragadin »
- Au-dessus du lieu-dit « La Ville Tanet »

De plus, l'article 68 de la loi Elan du 24 novembre 2018, rend obligatoire la réalisation d'études de sol avant la vente d'un terrain constructible ou la construction d'une habitation située sur les secteurs en aléa moyen et fort, afin de prévenir et limiter les risques liés à d'éventuels sinistres en lien avec le retrait gonflement des sols argileux.
L'arrêté du 22 juillet 2020 définit le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Ces dispositions, par arrêtés modificatifs, sont entrées en vigueur à compter du 1er octobre 2020. Les deux arrêtés du 24 septembre 2020 publiés le 30 septembre 2020 :
http://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042376726
http://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042376739

RISQUE TEMPETE

Une tempête est une zone étendue de vents violents générés aux moyennes latitudes par un système de basses pressions (dépression). En France, le terme tempête n'est rigoureusement défini qu'en météorologie marine (89 km/h soit 48 nœuds, force 10 sur l'échelle de Beaufort). Néanmoins, l'usage veut que les météorologues nomment « tempêtes » les rafales de vent approchant les 100 km/h dans l'intérieur des terres et 120 km/h, voire 130 km/h, sur les côtes.

En moyenne et par an, on observe 3 à 4 situations donnant des rafales de vent dépassant les 100 km/h. Les dernières tempêtes ayant provoqué des dégâts importants dans les Cotes-d'Armor sont :

- L'ouragan de la nuit du 15 au 16 octobre 1987 : les vents maximums enregistres en rafales ont été de 172 km/h à Bréhat et a 176 km/h à Trémuson.
- Des tempêtes de début 1990 les 25 janvier et 11 février 1990 : le vent maximum enregistre en rafales a été de 151 km/h à Bréhat.
- La tempête du 26 décembre 1999 : le vent maximum enregistre en rafales a été de 172 km/h à Trémuson.
- La tempête Xynthia du 28 février 2010 : des vents de 80 à 100 km/h et de fortes précipitations ont conduit à des inondations dans plusieurs communes.
- Plusieurs évènements tempétueux sont survenus entre le 23 décembre 2013 et le 3 mars 2014 (Dirk, Petra, Qumaira, Ruth, Ulla, Andrea et Christine) : ces évènements ont causé de nombreux dommages sur le littoral du fait de leur fréquence et des coefficients de marée importants.

La commune de Landéhen est concernée par ce risque au même titre que toutes les communes du département. Toutefois, ce sont les communes littorales, directement exposées aux vents les plus forts et à des risques connexes

(submersion marine notamment), qui nécessitent une vigilance toute particulière de la part des populations y habitant.
A noter que l'ouragan de la nuit du 15 au 16 octobre 1987 a généré un arrêté catastrophe naturelle pour la commune en date du 22 octobre 1987 et publié au Journal Officiel le 24 octobre 1987.

LE RISQUE SISMIQUE

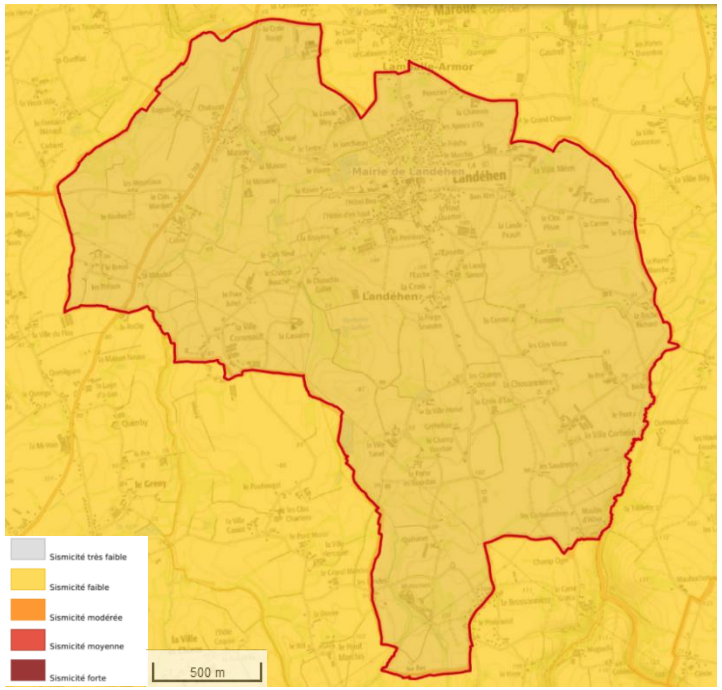
L'ensemble des communes du département est concerné par le risque sismique. Un séisme correspond à une fracturation brutale des roches en profondeur le long de failles dans la croûte terrestre qui génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments.

Un séisme est caractérisé par un foyer d'où partent les premières ondes sismiques, d'un épicentre, soit le point en surface à la verticale du foyer, d'une magnitude, d'une intensité et d'une fréquence. Les séismes peuvent avoir des conséquences humaines, économiques et environnementales.

Il n'existe aujourd'hui pas de moyen fiable de prévoir les séismes mais des actions préventives sont mises en place telles que :

- La surveillance à partir de stations sismologiques réparties sur l'ensemble du territoire national dont les données sont collectées par le Laboratoire de Géophysique du CEA
- L'application de règles parasismiques pour les constructions neuves ou les extensions définies dans les normes Eurocode 8.

La commune de Landéhen est **classée en aléa sismique faible (zone 2)**.



Source : BRGM

LE RISQUE RADON

Le radon est produit partout sur terre à partir de l'uranium contenu dans les formations géologiques constituant la croute terrestre.

Une fois produite dans la roche, son état gazeux lui permet de circuler dans le sous-sol et de pénétrer puis de s'accumuler dans les bâtiments. Les facteurs qui influent sur sa concentration dans l'air sont les caractéristiques architecturales des constructions mais aussi leur usage et leur ventilation. L'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) a réalisé une cartographie du potentiel du radon des formations géologiques sur l'ensemble du territoire national. Cette cartographie classe les communes en 3 catégories :

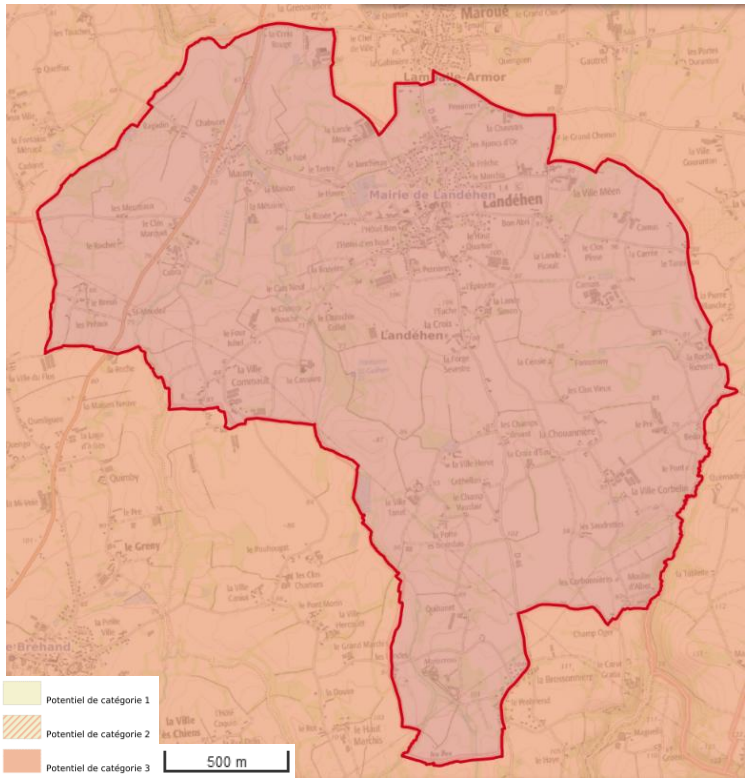
La catégorie 1 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles (formations calcaires, sableuses, argileuses et formations volcaniques basaltiques)

La catégorie 2 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains.

La catégorie 3 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus élevées (formations constitutives des grands massifs granitiques, certaines formations volcaniques et certains grés et schistes noirs).

Des mesures ont été effectuées sur tout le territoire classant le département des Côtes-d'Armor en zone prioritaire avec en moyenne 101 à 150 Bq/m3 (becquerel par mètre cube).

Le potentiel Radon de la commune de Landéhen est fort (catégorie 3).



Source : IRSN

Le radon accumulé dans certains logements ou autres locaux peut constituer une source significative d'exposition de la population aux rayonnements ionisants. C'est principalement le risque de cancer du poumon qui motive la vigilance à l'égard du radon dans les habitations et les autres locaux. Le radon et ses descendants solides pénètrent dans les poumons avec l'air respiré. Ces descendants émettent des rayonnements alpha qui peuvent induire le développement d'un cancer. Plusieurs organismes internationaux élaborent actuellement une synthèse des données disponibles afin de définir une politique globale de gestion du risque associé à l'exposition domestique au radon.

1.35 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

LES RAYONNEMENTS ELECTROMAGNETIQUES DES LIGNES A HAUTE TENSION

La loi du 15 juin 1906 sur le transport de l'électricité a introduit le principe de servitudes à proximité des lignes de transport électrique. Le décret n° 2004-835 du 19 août 2004 a précisé des distances de ces servitudes par rapport aux lignes à haute tension supérieures ou égales à 130 kilovolts et à leurs supports. Toutefois ces périmètres de sécurité réglementaires paraissent insuffisants pour assurer la protection des personnes au regard des connaissances scientifiques actuelles sur les effets sanitaires des champs magnétiques, car prioritairement basés sur des considérations d'implantation et de gestion de lignes.

Dans son avis du 29 mars 2010, l'Agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail estime « qu'il est justifié, par précaution, de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions et de limiter les expositions ». Elle ajoute que « cette recommandation peut prendre la forme de la création d'une zone d'exclusion de nouvelles constructions d'ERP qui accueillent des personnes sensibles d'au minimum 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions ».

Considérant que les personnes sensibles (femmes enceintes, enfants, malades...) ne sont pas seulement présentes dans l'ERP, il apparaît nécessaire d'étendre cette recommandation aux zones destinées à être habitées, en déclarant inconstructibles pour cet usage une bande de 100 mètres de part et d'autre des lignes. Cet éloignement contribuera également à limiter les risques de nuisances sonores susceptibles d'être ressenties par les riverains de cet équipement.

La commune de Landéhen est concernée par les lignes à haute tension supérieures ou égales à 50 kilovolts suivantes :

- **La ligne 63 kV « Doberie – Gouray – Trégueux »**
- **La ligne 63 kV « Doberie – Plemy »**

Pout toute autorisation d'urbanisme, RTE devra être consulté pour assurer la réalisation du projet. Nom et coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Landéhen :
RTE
Groupe Maintenance Réseaux Bretagne
ZA de Kerourvois Sud
29556 QUIMPER

LE RISQUE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES (TMD)

Le risque de transport de matières dangereuses fait suite à un accident produit au cours du transport routier, ferroviaire, aérien, d'eau ou par canalisation de matières dangereuses. Trois grands effets peuvent survenir et parfois se combiner : l'explosion, l'incendie et le dégagement d'un nuage toxique.

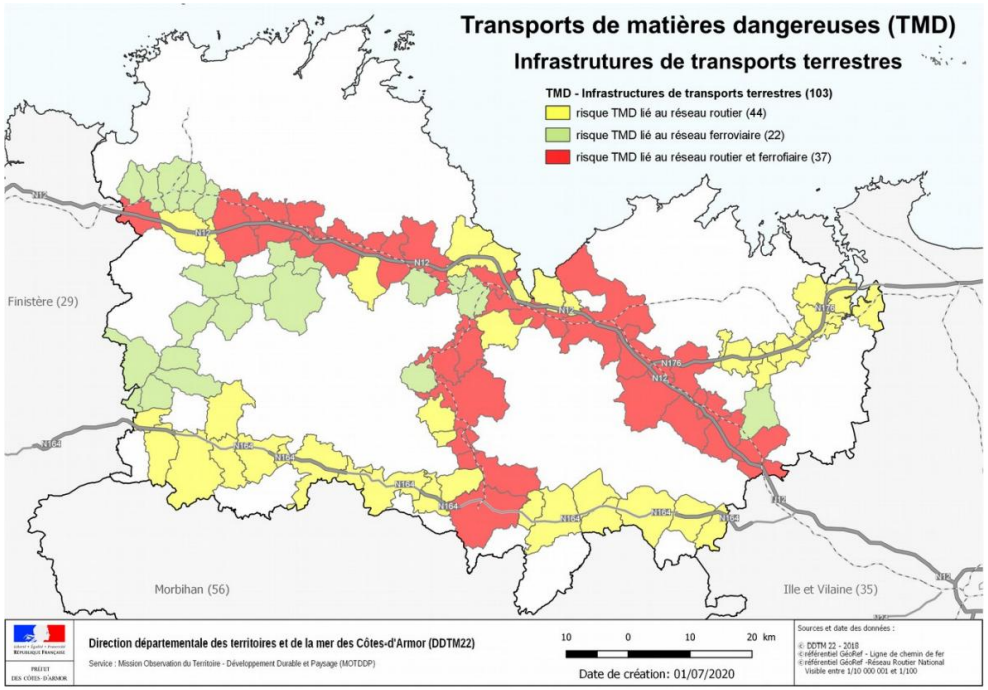
Le transport de matières dangereuses par voie routière est le mode d'acheminement le plus usité. Les communes situées sur les grands axes, à proximité de sites industriels, complexes portuaires ou autres sont les plus concernées. Néanmoins, toute zone urbanisée est potentiellement exposée à ce risque en raison des approvisionnements qui s'y effectuent en permanence (livraisons d'hydrocarbures dans les stations-services, de chlore dans les usines de traitement des eaux, des produits sanitaires dans les coopératives agricoles, livraison de fioul domestique ou de gaz auprès de la population…).

Dans le département, le risque transport de matières dangereuses demeure réduit, bien qu'il puisse se manifester à proximité de tout axe de communication. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département. Cependant certains axes présentent une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic et de leur proximité avec les principaux sites industriels ou d'habitation.

Les principaux axes routiers où s'effectuent un transfert de matières dangereuses sont :

- La RN 12 (Rennes-Brest)
- La RN164
- La RD700
- La RN 176

La Commune de Landéhen n'est pas concernée par la traversée d'un de ces axes sur son territoire.

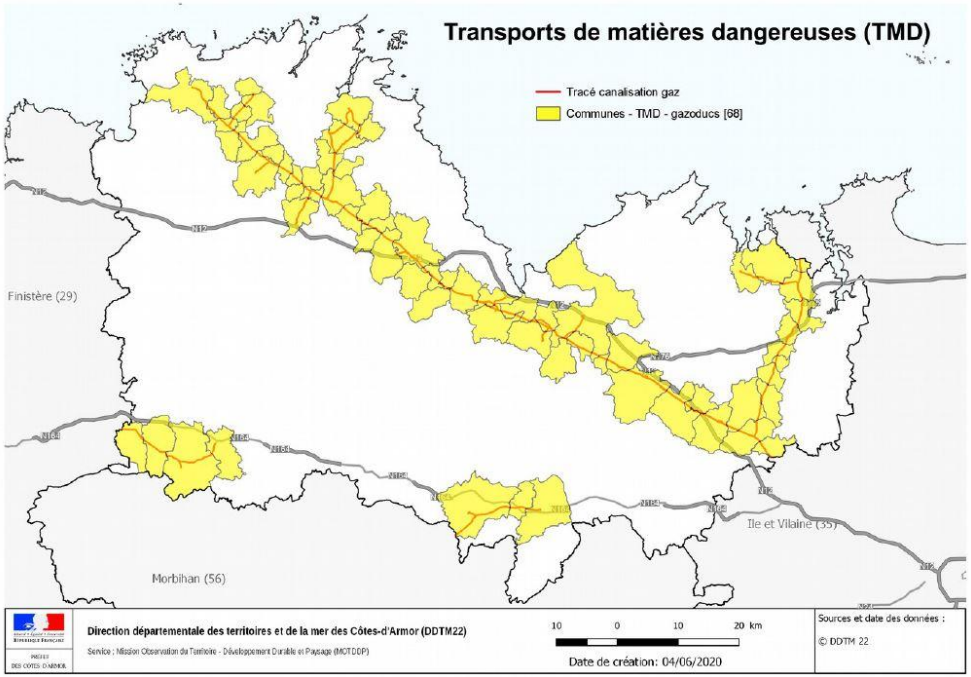


Source : DDRM 22 - 2021

La commune de Landéhen est concernée par le risque TDM par canalisation. Elle est traversée par les canalisations de transport de gaz naturel :

- GRT gaz : DN200 - 1978-1979 – Caulnes-Ploufragan Pont Noir
- GRT gaz : DN250 – 2001 – Plénée-Jugon Meslin.

LANDÉHEN est concerné aussi par une canalisation ne traversant pas le territoire, mais dont les zones d'effets l'impactent : Meslin – Lamballe, DN 100-1978.



Source : DDRM 22 - 2021

LES AXES DE COMMUNICATION, SUPPORTS DE NUISANCES SONORES

En matière de bruit, la logique générale de la réciprocité consiste à ne pas rapprocher les zones d'habitat et les établissements accueillant des personnes sensibles des zones à réserver aux activités polluantes et sources de nuisance, telles que les infrastructures de transport ou les activités industrielles et artisanales.

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 ont imposé au préfet de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Les infrastructures concernées sont :

- Les routes qui supportent plus de 5 000 véhicules/jour ainsi que les projets routiers pour lesquels les prévisions de trafic à la mise en service sont égales ou supérieures à 5 000 véhicules/jour.
- Les voies ferrées qui supportent plus de 50 trains par jour

Cinq catégories ont été définies allant de 1 (niveau sonore le plus élevé) à 5 (niveau sonore le plus bas). La largeur affectée par le bruit (+ de 60 décibels) varie en fonction de la catégorie de 300 mètres de part et d'autre de la voie pour la catégorie 1 à 10 mètres pour la catégorie 5, en passant par 250 mètres pour la catégorie 2, 100 mètres pour la catégorie 3, 30 mètres pour la catégorie 4.

Le classement a pour effet d'imposer des normes d'isolement acoustique de façade pour les constructions nouvelles (habitation, enseignement, établissement de soins et d'action sociale).

Aucune voie classée à grande circulation n'est identifiée sur Landéhen. En revanche, La commune est concernée par un arrêté préfectoral de classement

sonore des infrastructures terrestres. **La route départementale 768 est classée en catégorie 3 sur tout son linéaire traversant le nord du territoire communal[27]**.

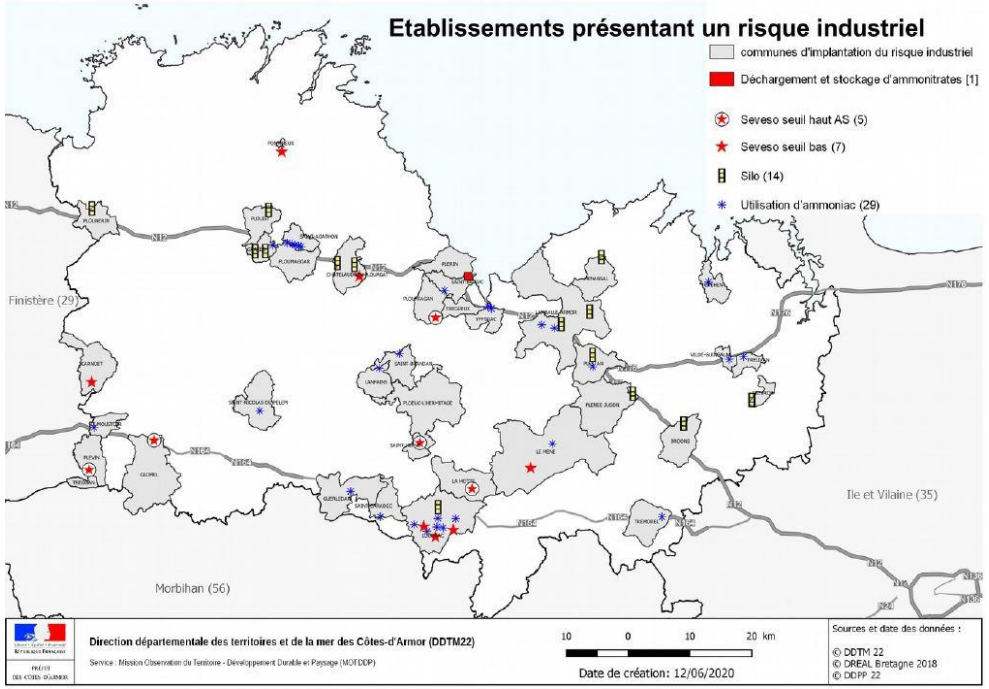
LES ICPE ET SITES INDUSTRIELS

Les sites industriels départementaux sont peu nombreux et se situent essentiellement dans le secteur de l'agroalimentaire. Bien qu'existant, le risque industriel est faible dans les côtes d'Armor. Sur le département 12 sites SEVESO seuil haut et seuil bas sont recensés. Aucun n'est localisé sur la commune de Landéhen.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) correspondent aux installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

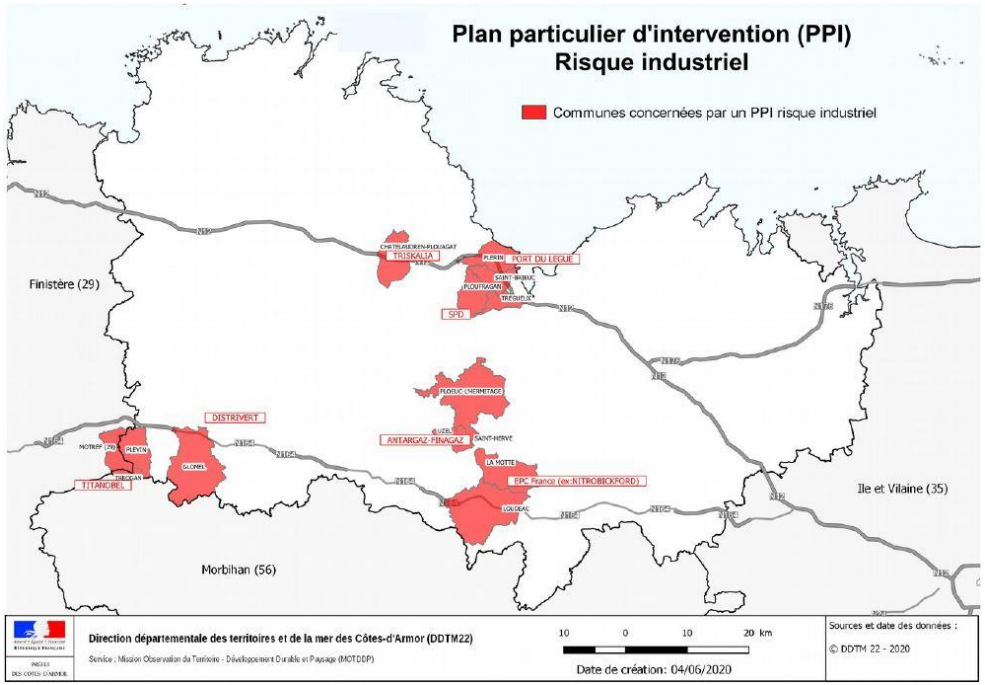
Les ICPE sont soumises à une législation et une réglementation particulière et l'Etat dispose de pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation, de règlementation, de contrôle, de sanction…

Il n'existe pas d'établissements présentant un risque industriel, de Plan Particulier d'Intervention du risque industriel, Plan de Prévention des Risques Technologiques sur la commune de Landéhen.

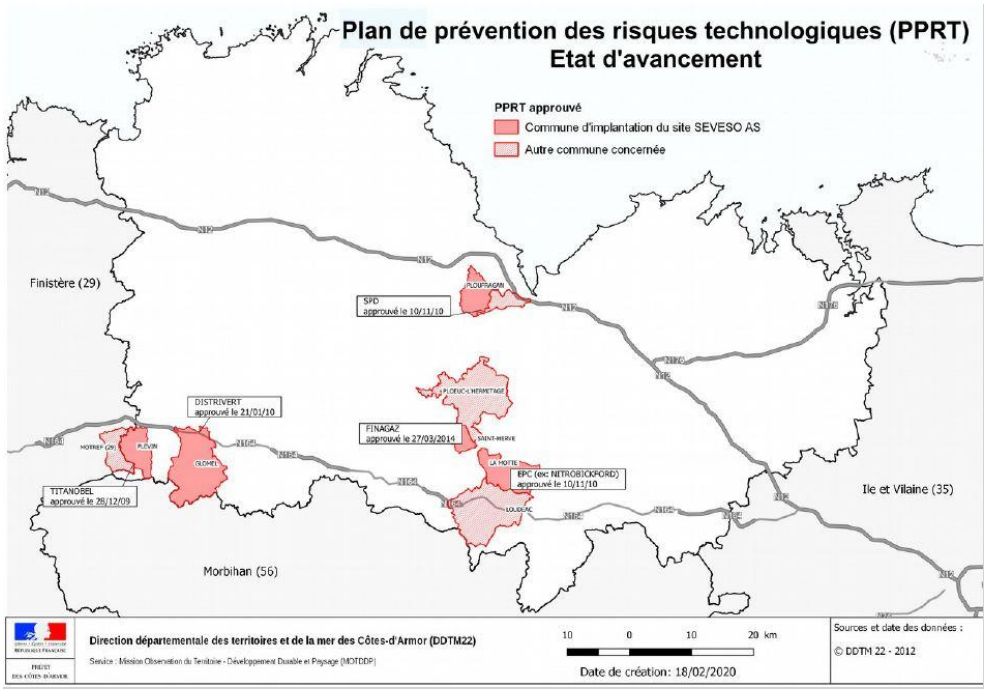


Source : DDRM 2021

[27] *Source : DDTM 22*



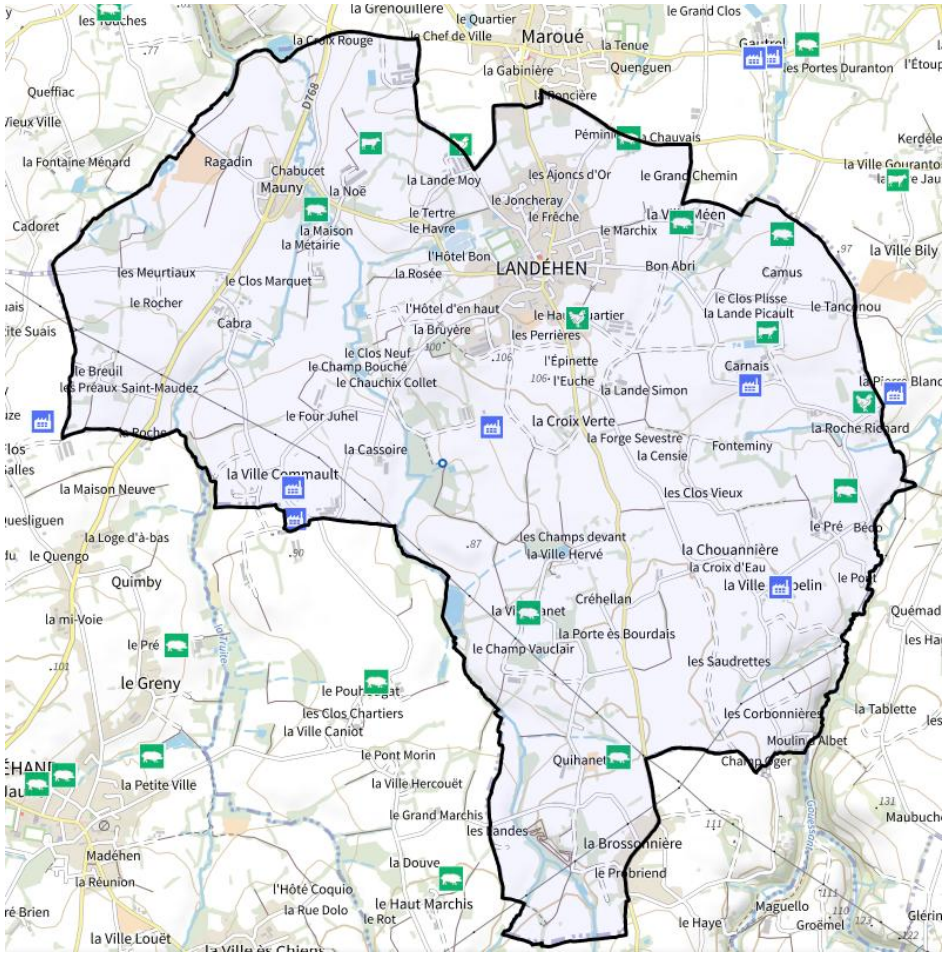
Source : DDRM 2021



Source : DDRM 2021

Sur la commune, **20 ICPE sont recensées, toutes non Seveso et toutes de type agricole.** Six de ces installations classées sont sous régime d'autorisation. Ce sont des installations qui présentent des dangers ou inconvénients plus graves et qui ne peuvent être exploitées sans une autorisation préfectorale préalable.

Nom établissement	Activité	Régime	Statut SEVESO
SCEA DE LA LANDE MOY	Industries	Autorisation	Non Seveso
SCEA BARON HEURTAULT	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
EARL DE LA METAIRIE	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
EARL DE LA ROCHE RICHARD	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
SCEA DE LA CHAUVAIS	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
EARL DU GRAND CARNAIS ex GAEC	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
SOULABAILLE GILLES	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
EARL DU RAULAY	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
SCEA AVRIL CHRISTOPHE	Industries	Autorisation	Non Seveso
EARL ROSALIE	Industries	Autorisation	Non Seveso
EARL DE CAMUS	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
FLAGEUL ODILE	Industries	Non classé	Non Seveso
SOULABAILLE GILLES	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
GAEC DE LA VILLE GOURANTON	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
EARL ROSALIE	Industries	Autorisation	Non Seveso
EARL ELEVAGE DU HAUT QUARTIER	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
EARL LA VILLE CORBELIN	Industries	Autorisation	Non Seveso
GIE DE LA CLOTURE	Industries	Autorisation	Non Seveso
GAEC DE LA NOE MAUNY	Elevage bovins	Enregistrement	Non Seveso
EARL DU GRAND CARNAIS ex GAEC	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso



ICPE / Source : georisques.gouv.fr

LES SITES ET SOLS POLLUES

Les démarches de gestions des sites et sols pollués ou potentiellement pollués ont notamment pour objet de prévenir les pollutions futures, mettre en sécurité les sites découverts, traiter et réhabiliter en fonction de l'usage…

Deux bases de données recueillent les informations sur les sites et sols pollués :

- La base de données BASIAS est l'inventaire historique des sites et activités de service qui recense tous les anciens sites industriels abandonnés ou non susceptibles d'engendrer une pollution
- La base de données BASOL qui recense les sites pollués

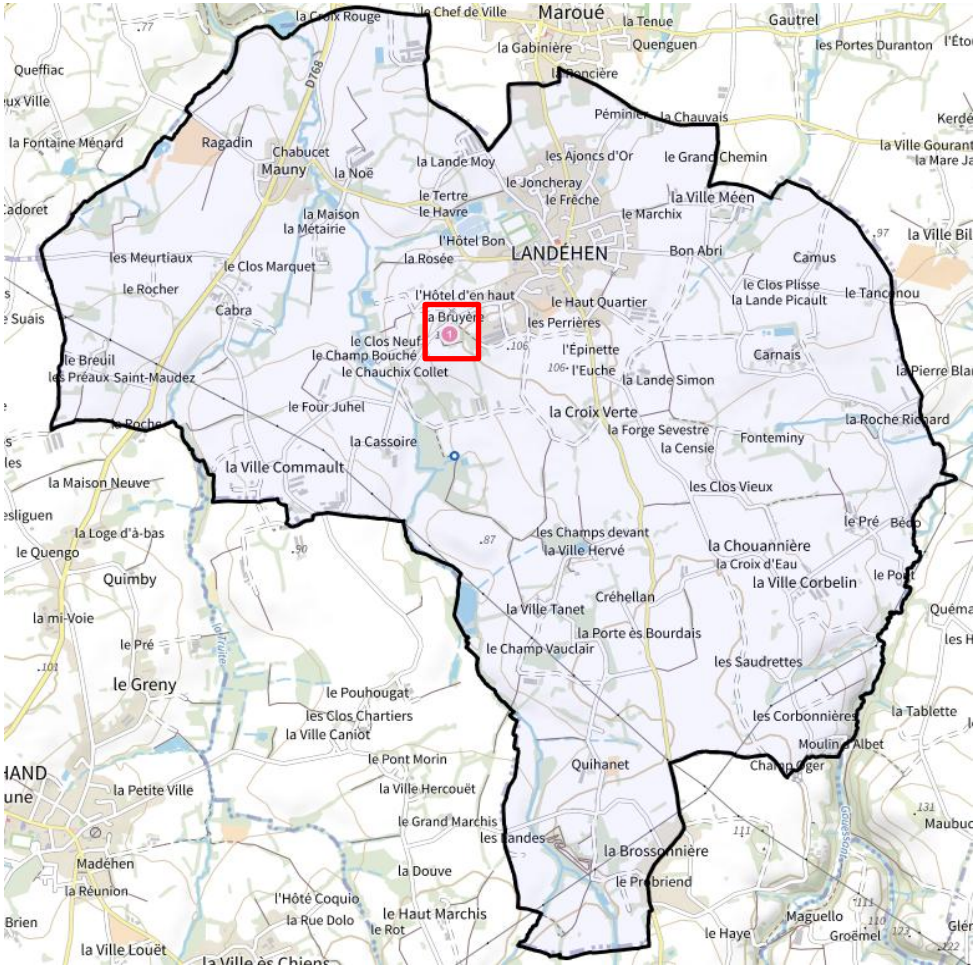
Enfin, les Secteurs d'Information des Sols (SIS) correspondent aux terrains ou la connaissance de pollution justifie la réalisation d'étude de sols ou la mise en place de mesures de gestion de la pollution.

Un SIS est répertorié dans la base de données BASOL se trouve au lieu-dit La Bruyère au sud-ouest du bourg. Il s'agit de l'ancienne décharge des bruyères (SSP0001461). Ce site est identifié dans l'arrêté du 24 aout 2020 portant sur la localisation des secteurs d'information sur les sols (SIS) de Lamballe Terre et Mer. Cet arrêté précise les obligations d'information des acquéreurs et des locataires et des obligations relatives à l'usage des terrains.

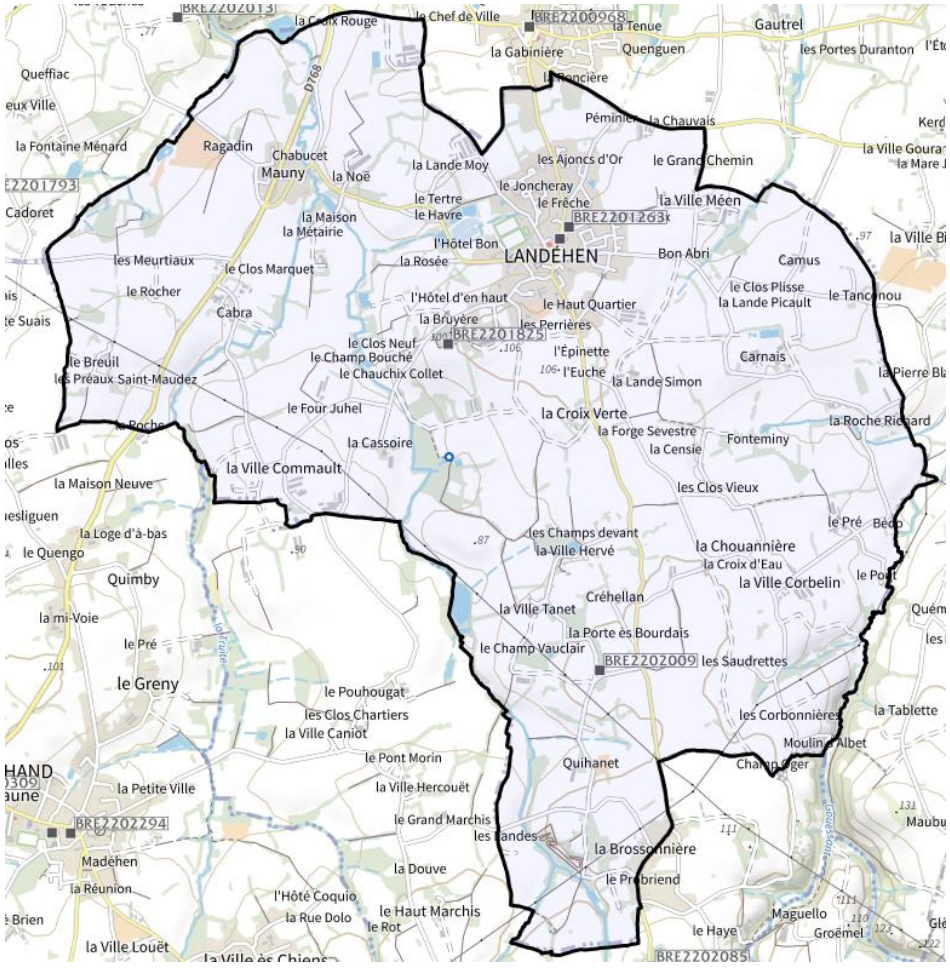
Le site correspond à une ancienne carrière de 7-8 m de profondeur qui a été remblayée par des déchets, dont les ordures ménagères, les gravats, les encombrants, les déchets agricoles et les déchets industriels banals.

Les dépôts ont eu lieu de 1979 à 2002. La superficie du dépôt de 2 000 m², pour une hauteur moyenne de 5 m et une hauteur de front de 10 mètres. Le dépôt a été recouvert de terre.

Cette ancienne décharge est également répertoriée par la base de données BASIAS qui recense 4 anciens sites industriels et activités de service au total sur le territoire communal (deux anciennes décharges, une ancienne activité de métallurgie et une ancienne station-service).



Sites SIS / Source : georisque.gouv.fr



Sites BASIAS / Source : georisque.gouv.fr

PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction des Relations avec les Collectivités Territoriales

Arrêté

Portant sur la localisation des secteurs d'information sur les sols (SIS) Territoire de Lamballe Terre et Mer

Le Préfet des Côtes d'Armor

Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.556-2, L. 125-6 et L.125-7, R. 125-41 à R.125-47 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.151-53, R.410-15-1, R.431-16 et R.442-8-1 ;

Vu l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ;

Vu le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'Environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;

Vu la consultation et les retours de certains maires des communes du territoire de Lamballe Terre et Mer ;

Vu l'information des propriétaires concernés par les projets de création des Secteurs d'Information sur les Sols du 25 mai au 25 juillet 2020 et les remarques émises par certains d'entre eux ;

Vu l'absence d'observations du public entre le 25 mai et le 25 juillet 2020 ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées du 19 août 2020 proposant la création de SIS sur le territoire de Lamballe Terre et Mer ;

Considérant qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'État sur la pollution des sols afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement d'usage des sols ;

Considérant que les dépôts des déchets et substances sur les terrains identifiés dans les fiches SIS sur le territoire de Lamballe Terre et Mer doivent être pris en compte en cas de changement d'usage, de vente et de location du terrain ;

Considérant que les communes du territoire de Lamballe Terre et Mer ont été consultées sur les projets et absence de projets de fiche Secteurs d'Information sur les Sols situés sur leur territoire ;

Considérant que les propriétaires des terrains d'assiette concernés par un projet de création d'un Secteur d'Information sur les Sols ont été identifiés à l'aide des outils à la disposition de la DREAL et des mairies concernées et qu'ils ont été informés dans la mesure du possible ;

Place du général de Gaulle
BP 2370 – 22023 SAINT-BRIEUC
www.cotes-darmor.gouv.fr
Prefet22 Prefet22

Considérant les retours par certaines communes et certains propriétaires consultés et l'absence de remarques émises par le public ;

Sur proposition de la Secrétaire générale des Côtes-d'Armor :

ARRÊTE :

Article 1er : Généralités

Conformément à l'article R. 125-45 du Code de l'environnement, cinquante-six Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sont créés sur les communes suivantes du territoire de Andel, Bréhand, Coëtmieux, Dolo, Eréac, Erquy, Hénanbihen, Hénansal, Hénon, La Bouillie, La Malhoure, Lamballe, Landéhen, Lanrelas, Meslin, Morieux, Planguenoual, Plédéliac, Plémy, Plénée-Jugon, Pléneuf-Val-André, Plestan, Plurien, Pommeret, Quinténic, Quessoy, Rouillac, Saint-Alban, Saint-Denoual, Saint-Glen, Saint-Rieul, Saint-Trimoël, Sévignac, Tramain, Trébry, Trédaniel, Trémeur. Les numéros de référencement sont présentés en annexe.

Les fiches descriptives de ces Secteurs d'Information sur les Sols sont annexées au présent arrêté préfectoral.

Article 2 : Urbanisme

Les Secteurs d'Information sur les Sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site Internet http://www.georisques.gouv.fr.

Ils sont annexés aux documents d'urbanisme en vigueur des communes de Andel, Bréhand, Coëtmieux, Dolo, Eréac, Erquy, Hénanbihen, Hénansal, Hénon, La Bouillie, La Malhoure, Lamballe, Landéhen, Lanrelas, Meslin, Morieux, Planguenoual, Plédéliac, Plémy, Plénée-Jugon, Pléneuf-Val-André, Plestan, Plurien, Pommeret, Quinténic, Quessoy, Rouillac, Saint-Alban, Saint-Denoual, Saint-Glen, Saint-Rieul, Saint-Trimoël, Sévignac, Tramain, Trébry, Trédaniel, Trémeur.

Article 3 : Obligations relatives à l'usage des terrains

Conformément à l'article L. 556-2 du code de l'environnement, les pétitionnaires d'autorisation à construire dans les secteurs d'information sur les sols identifiés à l'article 1 doivent attester de la prise en compte d'une étude de sols, définissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent, conformément à la norme NF X31-620-2, définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.
À compter de la date de publication du présent arrêté, le fait qu'un terrain soit répertorié en secteurs d'information sur les sols doit être mentionné dans les certificats d'urbanisme prévus à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme. L'obligation vaut tant pour la délivrance de certificats dans les communes disposant d'un PLU que dans celles disposant d'une carte communale ou sous le régime du RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions spécifiques sur la pollution des sols déjà prévues dans les documents d'urbanisme.

Article 4 : Obligation d'information des acquéreurs et des locataires

Sans préjudice des articles L. 514-20 et L. 125-5 du code de l'environnement, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 du code de l'environnement fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6 précité. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.
Ces obligations sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département du présent arrêté.

À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Article 5 : Révision des SIS

La modification de fiche SIS ne nécessite ni modification du présent arrêté, ni nouvelle consultation.

Le présent arrêté est révisé (suppression ou ajout de sites) dès lors que le préfet a connaissance d'informations lui permettant la suppression ou la création de nouveau secteur d'information sur les sols.

La création, la suppression de secteurs d'information sur les sols est menée conformément aux dispositions des articles R. 125-42 à R. 125-46 du code de l'environnement. La durée de la consultation prévue au I de l'article R. 125-44 du code de l'environnement est fixée à deux mois.

Article 6 : Notification et publicité

Conformément à l'article R. 125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté sera notifié au président de Lamballe Terre et Mer et aux maires des communes de Andel, Bréhand, Coëtmieux, Dolo, Eréac, Erquy, Hénanbihen, Hénansal, Hénon, La Bouillie, La Malhoure, Lamballe, Landéhen, Lanrelas, Meslin, Morieux, Planguenoual, Plédéliac, Plémy, Plénée-Jugon, Pléneuf-Val-André, Plestan, Plurien, Pommeret, Quinténic, Quessoy, Rouillac, Saint-Alban, Saint-Denoual, Saint-Glen, Saint-Rieul, Saint-Trimoël, Sévignac, Tramain, Trébry, Trédaniel, Trémeur.
Il est affiché pendant un mois au siège des mairies ci-avant.
Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département des Côtes d'Armor et sera publié sur le site internet des services de l'État en Côtes d'Armor.

Article 7 : Délai et voies de recours

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif Il peut être déféré au Tribunal Administratif de Rennes (Hôtel de Bizien – 3 Contour de la Motte – 35044 Rennes Cedex) :dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication du présent arrêté.
Le Tribunal Administratif peut-être saisi d'une requête déposée sur l'application « Télérecours citoyen » accessible à partir du site internet : www.telerecours.fr.

Article 8 : Exécution

La Secrétaire générale de la préfecture des Côtes d'Armor, les maires de Andel, Bréhand,

3/5

Coëtmieux, Dolo, Eréac, Erquy, Hénanbihen, Hénansal, Hénon, La Bouillie, La Malhoure, Lamballe, Landéhen, Lanrelas, Meslin, Morieux, Planguenoual, Plédéliac, Plémy, Plénée-Jugon, Pléneuf-Val-André, Plestan, Plurien, Pommeret, Quinténic, Quessoy, Rouillac, Saint-Alban, Saint-Denoual, Saint-Glen, Saint-Rieul, Saint-Trimoël, Sévignac, Tramain, Trébry, Trédaniel, Trémeur, le président de Lamballe Terre et Mer, le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Saint-Brieuc, le 24 AOUT 2020
Pour le Préfet et par délégation
La Secrétaire générale

Béatrice OBARA

4/5

Annexe : liste des communes et des SIS associés

N° SIS	Commune
22SIS04373	ANDEL
22SIS04412	BREHAND
22SIS04416	BREHAND
22SIS03682	COETMIEUX
22SIS03702	DOLO
22SIS03703	DOLO
22SIS03705	EREAC
22SIS03706	EREAC
22SIS03708	ERQUY
22SIS03709	ERQUY
22SIS04460	ERQUY
22SIS04462	ERQUY
22SIS04464	ERQUY
22SIS04480	ERQUY
22SIS04762	HENANBIHEN
22SIS03220	HENANSAL
22SIS04766	HENANSAL
22SIS04769	HENON
22SIS11693	HENON
22SIS03221	HENON
22SIS04795	LA BOUILLIE
22SIS04802	LA MALHOURE
22SIS04810	LAMBALLE
22SIS03416	LAMBALLE (Maroué)
22SIS05085	LAMBALLE
22SIS04812	LAMBALLE (St Aaron)
22SIS03417	LANDEHEN
22SIS04850	LANRELAS

N° SIS	Commune
22SIS03423	LANRELAS
22SIS04914	MESLIN (Lamballe)
22SIS03443	MORIEUX
22SIS03450	PLANGUENOUAL
22SIS03452	PLEDELIAC
22SIS04953	PLEDELIAC
22SIS04978	PLEMY
22SIS04979	PLENEE-JUGON
22SIS04566	PLENEUF-VAL-ANDRE
22SIS03459	PLENEUF-VAL-ANDRE
22SIS04988	PLESTAN
22SIS03461	PLESTAN
22SIS03485	PLURIEN
22SIS07740	POMMERET
22SIS07747	QUINTENIC
22SIS07753	QUESSOY
22SIS03500	ROUILLAC
22SIS07756	SAINT-ALBAN
22SIS07757	SAINT-DENOUAL
22SIS07758	SAINT-GLEN
22SIS03518	SAINT-RIEUL
22SIS03643	SAINT-TRIMOEL
22SIS03647	SEVIGNAC
22SIS11646	SEVIGNAC
22SIS03653	TRAMAIN
22SIS03655	TREBRY
22SIS03656	TREDANIEL
22SIS03531	TREMEUR

Arrêté préfectoral du 24 aout 2020 portant sur la localisation des secteurs d'information sur les sols (SIS) de Lamballe Terre et Mer.

GRILLE AFOM

ATOUTS

- Un faible nombre de gisements fonciers identifiés sur le bourg,
- Une densité relativement élevée et cohérente avec les objectifs du SCOT en vigueur dans les dernières opérations urbaines du bourg,
- Un réseau hydrographique singulier marquant les limites du territoire et les réservoirs de biodiversité,
- Un réseau bocager particulièrement dense,
- Un paysage communal caractérisé par des entités qualitatives et bien distinctes,
- Des éléments de petits patrimoines intéressants sur le plan touristique,
- Des risques naturels très limités sur le territoire.

FAIBLESSES

- Des densités plus faibles pratiquées sur les premières opérations d'aménagement du bourg réalisés avant l'approbation du SCOT du Pays de Saint-Brieuc,
- Une surface boisée réduite,
- Très peu d'éléments du patrimoine naturel protégé ou reconnu,
- Plusieurs risques technologiques repérés et localisés (TMD gaz, ICPE, classement sonore) en dehors des zones d'habitations.

OPPORTUNITES

- Intégration des espaces à caractère humide dans les réflexions de développement urbain afin d'assurer des futurs projets opérationnels,
- Mise en valeur du patrimoine bâti et naturel dans le cadre du développement touristique,
- Contraintes naturelles réduites dans le cadre du développement urbain, notamment aux abords du bourg,
- Bonne connaissance des risques technologiques et organisation des projets de développement selon les secteurs/sites identifiés.

MENACES

- Exposition des espaces naturels les plus remarquables à des détériorations ou des destructions.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1.1 PREAMBULE : DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU » AU SCENARIO COMMUNAL

1.1.1 LES PRINCIPES DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Le scénario « au fil de l'eau » est un **scénario théorique**. Il est la **résultante du croisement des données** du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement. Il se base sur un **strict prolongement des tendances constatées au cours de la dernière décennie**, notamment en termes d'évolution démographique, de besoins en logements, de consommation d'espace…

Ce scénario se projette sur une dizaine d'années et permet de **mettre en exergue les enjeux pour le territoire** (adéquation de la capacité des équipements, impacts sur les paysages et l'environnement naturel…). En cela, il favorise la réflexion et accompagne l'élaboration d'un **projet cohérent et durable**.

1.1.2 CONSTRUCTION DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

1.1.2.1 ETABLISSEMENT DU « POINT DE DEPART » AU PLAN DEMOGRAPHIQUE

Selon les données du recensement 2021, l'Insee estime la population communale à 1442 habitants, chaque logement étant occupé en moyenne par 2.50 habitants.

Par ailleurs, entre 2012 et 2023, 8 logements ont été commencés sur le territoire (sur la base des données SITADEL), soit une moyenne annuelle de 8 logements / an.

En complément, les données communales indiquent que le nombre moyen de permis de construire délivrés pour la création de logements est en moyenne de 7 par an entre 2017 et 2022, soit en cohérence avec les données SITADEL.

Sur ces bases, un calcul théorique a été réalisé :

- En appliquant un nombre théorique de 2.50 habitants/logements, on peut supposer que le territoire a connu un gain de 30 habitants entre le 2021 et le 2025 (7 logements/an x 2.50 habitants/logement x 4 ans = 70) ;
- **En 2025, année prévisionnelle d'entrée en vigueur du nouveau PLU, on peut estimer que le territoire devrait compter 1512 (1442 + 70) habitants.**

Cette donnée démographique de 1512 habitants constitue un « point de départ » raisonnable pour établir les hypothèses en matière démographique et résidentielle.

1.1.2.2 APPROCHE THEMATIQUE

Thématique	ELEMENTS MAJEURS	PROLONGEMENT DES TENDANCES ACTUELLES
DEMOGRAPHIE / LOGEMENT	Croissance très forte sur la période 1999-2010 (+2.9% /an) et 2010-2015 (0.9%/an) puis ralentissement sur 2015-2021 mais toujours croissance importante (+0.4%/an) : résultat d'un solde naturel positif élevé et relativement stable et d'une chute du solde migratoire (2.1% sur 1999-2010, -0.2% sur 2010-2015 et 0% sur 2015-2021). Moyenne 2015-2021 : +0.4%/an. Moyenne 2010-2015 : +0.9%/an. Moyenne 2010-2021 : +0.65%/an. Population 2010 : 1346 habitants Population 2015 : 1408 habitants Population 2021 : 1442 habitants	**Hypothèse 1 de prolongement des tendances courtes : poursuite de la tendance récente 2015-2021 (+0.4%/an) entièrement porté par le solde naturel** ⇨ Induisant un total de 1574 habitants en 2035 **Gain : +62 habitants** **Hypothèse 2 de prolongement des tendances de la dernière décennie : poursuite de la tendance de la période 2010-2021 (+0.65%/an)**, entièrement portée par un solde naturel élevé (solde migratoire négatif) : ⇨ Induisant un total de 1613 habitants en 2035 **Gain : +101 habitants**
	1999 : 2.75 habitants/logement 2010 : 2.66 habitants/logement 2015 : 2.67 habitants/logement 2021 : 2.50 habitants /logement	**Desserrement des ménages : hypothèse d'un passage à 2.40 habitants/logement d'ici 2035** **Hypothèse 1 :** ▪ Desserrement des ménages au niveau de la population en place : besoin théorique de **+30 logements** supplémentaires d'ici 2035 ▪ Gain de **+62 habitants** : besoin théorique de **+26 logements** supplémentaires d'ici 2035 ▪ **Soit un besoin de +56 logements** **Hypothèse 2 :** ▪ Desserrement des ménages au niveau de la population en place : besoin théorique de **+30 logements** supplémentaires d'ici 2034 ▪ Gain de **+101 habitants** : besoin théorique de **+42 logements** supplémentaires d'ici 2034 ▪ **Soit un besoin de +72 logements**

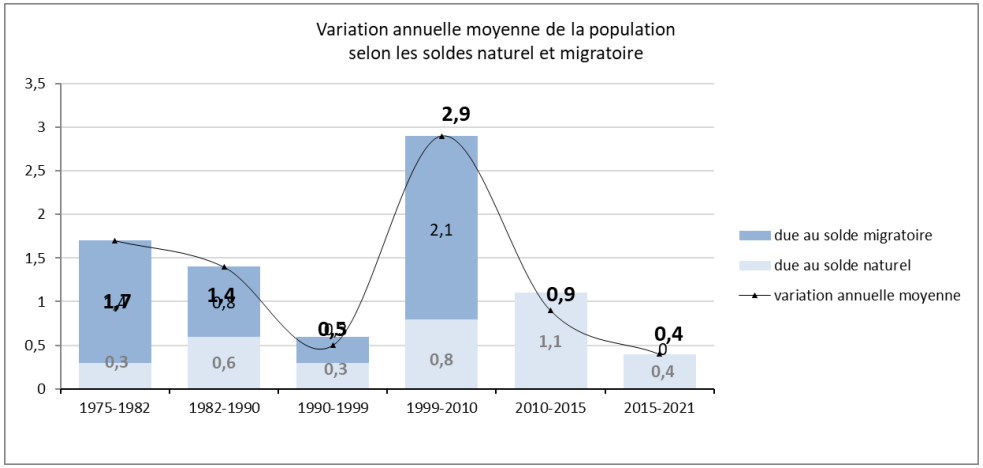
ACTIVITES	Agriculture : forte diminution du nombre d'exploitation depuis 2000 (42 exploitations ayant leur siège sur Landéhen en 2000 et 30 exploitations en 2023)	2035 (estimation) : baisse du nombre d'exploitation
	Activités artisanales : présence sur le pôle urbain, principalement sur la zone artisanale dans le bourg et en campagne pour quelques activités	Maintien des activités sur le territoire, avec très peu de développement.
	Activités commerciales et de services : une offre limitée à deux commerces (bar, boulangerie)	Maintien de l'offre.
EQUIPEMENTS	Un pôle bien pourvu en équipements sportifs. Une seule école privée. Une nouvelle station d'épuration pour 2025.	Maintien des équipements scolaires et sportifs, mais avec un risque de difficulté d'accueil. Nouvelle station d'épuration permettant d'anticiper le développement démographique de la commune.
CONSOMMATION D'ESPACE	Globale : selon les données MOS : 6.93 hectares (2011-2021) Habitat 2011-2021 : 7.74 ha (données MAJIC) Densité de la dernière opération d'ensemble réalisée (rue des Jonquilles) : 19 logements/ha Densité moyenne minimale fixée par le SCOT en extension et densification avec consommation foncière : 22 logements/hectare (2026-2030) et 30 logements par hectare pour 2031-2041	Au regard de l'analyse des gisements fonciers, une faible part des autres logements (**hypothèse 1 et 2**) pourraient être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine ou part plus forte sous forme d'opération d'ensemble ou au coup par coup, sans obligation en termes de densité et donc une optimisation foncière réduite.
	Activités 2011-2021 : 6.43 ha (données MAJIC)	Pas de besoin en foncier, accueil d'activités de manière limitée au sein du bourg ainsi qu'au sein de la zone artisanale rue des Artisans.
	Equipements 2011-2021 : 0 ha (données MAJIC)	Quel que soit le scénario retenu il y a un risque de manque de foncier pour le développement éventuel de l'unique école de la commune (privée).

ENVIRONNEMENT NATUREL	Un environnement et un cadre de vie de très grande qualité	Préservation des secteurs d'intérêt.
DONNEES A PRENDRE EN COMPTE	SCOT du Pays de Saint-Brieuc	Incompatibilité globale avec le SCOT en vigueur en termes de consommation foncière si prolongement de la tendance sur la consommation foncière.
	SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Saint-Brieuc	Protection des milieux aquatiques et prise en compte des zones humides inventoriées

1.1.3 CONCLUSIONS DU SCENARIO AU FIL DE L'EAU

Le scénario au fil de l'eau permet de fixer un cadre sur un fil de l'eau basé sur la dernière décennie (2010-2021) et un fil de l'eau basé sur les 6 dernières années (2015-2021).

Le décalage entre le scénario au fil de l'eau sur la dernière période d'analyse (2015-2021) et le scénario au fil de l'eau sur plus d'une décennie, met en avant le fait que le contexte territorial peut évoluer rapidement (0.4% de croissance annuelle moyenne entre 2015 et 2021 et 0.65% entre 2010 et 2021) et que se projeter sur 10 ans nécessite de prendre en compte toutes ces éventuelles variations.



Source : RP INSEE 2021

Le scénario au fil de l'eau par rapport à 2015-2021 est relativement pessimiste au regard des données statistiques sur la période longue (très faible augmentation de la population) comme dans ses incidences sur le dynamisme du territoire (perte de fréquentation des équipements publics, scolaires, des commerces…).
La commune a donc souhaité privilégier un scénario plus optimiste que le scénario tendanciel de la dernière période interstitielle (2015-2021), tout en restant réaliste sur le plan de la dynamique démographique par rapport au rythme observé sur les 10 dernières années (2010-2021), en poursuivant les dynamiques enclenchées depuis les années 2010 (croissance annuelle moyenne entre 2010 et 2021 : 0.7%).

De ce point de vue, la commune vise une dynamique démographique modérée tout en identifiant des marges de manœuvre claires pour limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement territorial, notamment sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace (Respecter les objectifs de densité fixés

par le SCOT, répondre aux objectifs de consommation foncière liés au ZAN, optimiser les espaces résiduels au sein des enveloppes urbaines à travers une analyse fine des capacités de densification). La commune s'est positionnée en faveur d'un développement urbain à vocation d'habitat au plus près des commerces, services et équipements afin de renforcer la vitalité du bourg et encourager les déplacements doux.

1.2 SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

- **Axe 1 : Concilier accueil de nouveaux habitants avec optimisation foncière**
  - 1.1 Poursuivre la dynamique démographique sur le territoire,
  - 1.2 Développer une offre de logements adaptée aux différentes configurations familiales,
  - 1.3 Tendre vers des formes urbaines renouvelées.
- **Axe 2 : Assurer la vitalité du territoire**
  - 2.1 Renforcer la dynamique commerciale du bourg,
  - 2.2 Maîtriser l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire,
  - 2.3 Assurer la protection de l'activité agricole, structurante pour l'économie locale,
  - 2.4 Adapter la couverture en équipements aux ambitions communales.
- **Axe 3 : Valoriser et protéger l'espace naturel**
  - 3.1 Préserver le cadre environnemental du territoire,
  - 3.2 Valoriser le patrimoine bâti d'intérêt, marqueur de l'identité territoriale,
  - 3.3 S'ancrer dans une logique de sobriété foncière.

1.3 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

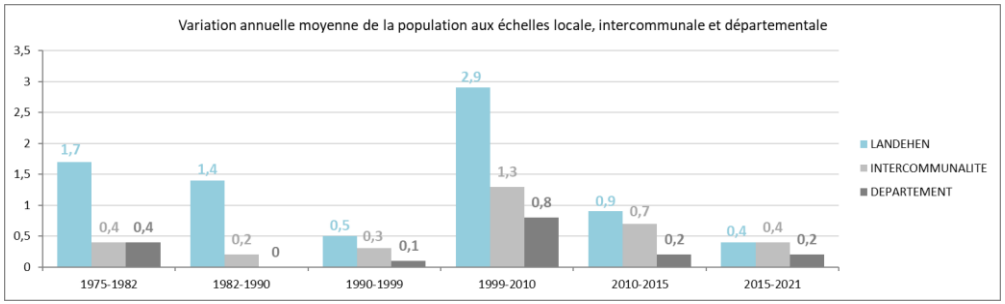
1.3.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS

Rappel des tendances démographiques passées : une croissance constante

Depuis les années 1970, la commune a toujours enregistré une croissance démographique soutenue avec des périodes particulièrement marquée par la croissance démographique : en effet, entre les années 1970 et les années 1990, la croissance moyenne annuelle a été continue et autour de 1.5%.

Cette croissance enregistre une légère baisse sur la période 1990-1999 mais reste importante (0.5% de croissance moyenne annuelle). Puis, le territoire est marqué par une très forte croissance dans les années 2000 (près de 3% de croissance annuelle moyenne).

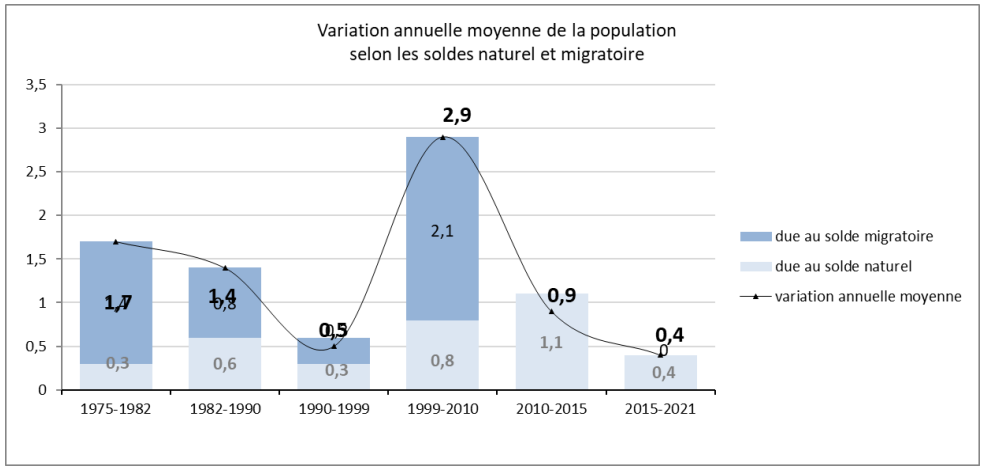
Depuis la croissance démographique diminue progressivement, mais reste tout de même importante. En comparaison avec le territoire de l'EPCI et le département, on peut constater que la commune de Landéhen enregistre des croissances supérieures sur l'ensemble de la période d'analyse soit depuis le milieu des années 1970 à l'exception de la période récente (2015-2021), où la croissance moyenne annuelle est similaire à celle enregistrée sur l'EPCI.



Source : INSEE

Du point de vue des ambitions démographiques et résidentielles, les différentes hypothèses portées par le scénario au fil de l'eau (soit le prolongement des tendances de croissance démographique) correspondent à un gain de l'ordre de 62 à 101 habitants, et à une production de l'ordre de 56 à 72 logements (soit 6 à 7 logements/an). Ces hypothèses donnent un cadre sur les dynamiques enregistrées sur le territoire sur le long et moyen terme et permettent de se projeter raisonnablement sur le développement communal sur les 10 prochaines années.

Le décalage entre le scénario au fil de l'eau sur la dernière période d'analyse (2015-2021) et le scénario au fil de l'eau sur plus d'une décennie, met en avant le fait que le contexte territorial peut évoluer rapidement (0.4% de croissance annuelle moyenne entre 2015 et 2021 et 0.65% entre 2010 et 2021) et que se projeter sur 10 ans nécessite de prendre en compte toutes ces éventuelles variations.



Source : RP INSEE 2021

Le scénario au fil de l'eau par rapport à 2015-2021 est relativement pessimiste au regard des données statistiques sur la période longue (très faible augmentation de la population) comme dans ses incidences sur le dynamisme du territoire (perte de fréquentation des équipements publics, scolaires, des commerces…).

Profil démographique et parc de logements : des indicateurs de l'attractivité de Landéhen

La commune de Landéhen est caractérisée par un fort attrait résidentiel pour les ménages et notamment les actifs qui souhaitent s'installer sur une commune au cadre de vie qualitatif ainsi qu'à proximité d'un axe national (RN12) desservant des pôles d'emplois importants tels que Lamballe-Armor ou Saint-Brieuc et où le coût du foncier reste abordable. Les données INSEE des dernières décennies témoignent de cette attractivité :

- Un indice de jeunesse supérieur à 1.5 (quand ceux de l'intercommunalité et du département oscillent entre 0.65 et 0.75),
- Une taille des ménages de l'ordre de 2.5 (2.1 et 2.2 pour le département et l'EPCI),
- Un taux de résidences secondaires particulièrement faible (environ 5%),
- Un taux de vacance en dessous du taux moyen permettant d'assurer une « rotation » du parc de logements, soit d'environ 6% (analyse réalisée en 2023 identifiant seulement 5 logements vacants sur le territoire communal).

Développement de l'offre en logements : des opérations à intégrer dans les projections démographiques :

De plus, un élément considérable doit être pris en compte dans le scénario à retenir sur les 10 prochaines années : 2 permis d'aménager ont été accordés sur la base du PLU actuellement en vigueur. Ces 2 permis correspondent à :

- Le secteur de Péminier (au nord-est du bourg) sur une surface de 0.8 ha pour la création de 20 logements, soit une densité de l'ordre de 25 logements par hectare (en extension de l'enveloppe urbaine du bourg).
- Le secteur rue de Mauny (à l'ouest du bourg) sur une surface de 0.54ha pour la création de 12 logements, soit une densité de l'ordre de 22 logements par hectare (en extension de l'enveloppe urbaine du bourg).

Ces 2 secteurs représentent au total **32 logements couverts par un permis d'aménager**. Ils doivent donc être intégré dans les projections de la commune puisqu'ils ont un impact significatif sur le projet en termes de production de logements et d'accueil de nouveaux habitants.

Une logique de compatibilité avec le SCOT récemment approuvé à intégrer :

Le DOO (tableaux des pages 29 et 30) du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 7 février 2025, fixe des objectifs de développement démographique sur la période 2021-2031 ainsi que sur la période 2031-2041. La commune de Landéhen est inscrite dans le secteur « urbain de Lamballe ». Pour l'ensemble des communes de ce secteur (hors pôle de Lamballe), l'objectif est fixé à 0.8%, soit en cohérence avec la croissance démographique observée sur les 10 dernières années sur Landéhen.

Qualité de vie et offre en équipements :

De nombreux objectifs et éléments mis en place dans le projet de PLU vise une conservation et une amélioration de la qualité du cadre de vie de Landéhen, en lien avec son offre en équipements (revalorisation de la place du bourg, renforcement des cheminements doux, protection des éléments patrimoniaux, restructuration de l'espace Jean Caro, nouvelle station d'épuration, anticipation des besoins de développement de l'école…), son cadre environnemental, son tissu associatif, la protection du commerce existant…) Ces éléments vont aussi participer à l'attrait de nouveaux habitants sur la commune sur la prochaine décennie.

Conclusion :

A travers les éléments précédemment cités, la commune démontre une volonté claire pour favoriser une croissance démographique maîtrisée et dynamique. Pour ces raisons, le scénario au fil de l'eau (prolongement des tendances, soit une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 0.4% comme celle enregistrée sur les 5 dernières années sur Landéhen) a été relativement rapidement mis de côté, non nécessairement par rapport au rythme trop peu soutenu qu'il impliquait mais principalement compte-tenu des enjeux induits en termes de confortement des équipements et commerces de la commune.

En effet, envisager le scénario au fil de l'eau ne permettait pas de répondre aux exigences fixées par les documents supra-communaux (PLH, SCOT), fixant des objectifs en termes de production de logements et de surface d'extension de l'enveloppe urbaine.

De ce fait, d'autres scénarios ont été étudiés, en particulier un scénario légèrement plus dynamique que celui enregistré sur la période 2010-2021 (0.7%) et correspondant aux estimations et objectifs fixés par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc approuvé en 2025. Soit se projeter sur une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 0.8% sur les 10 prochaines années. Ce scénario reste dynamique mais plus réaliste au regard des projections établies aux échelles supra-communales.

Ce scénario final, établi autour de 0.8%/an, induit un gain de population de l'ordre de 125 habitants et un besoin en logements d'environ 82 logements (soit 8 logements/an) en cohérence avec le rythme de production de logements qu'a connu la commune sur la dernière décennie.

Evolution de la population	Scénario : hypothèse « au fil de l'eau 2015-2021 » 0.4%/an	Scénario : hypothèse « au fil de l'eau 2010-2021 » 0.7%/an	Scénario communal retenu 0.8%/an
2025*	1512 habitants	1512 habitants	1512 habitants
2035	1574 habitants	1613 habitants	1637 habitants
Différence de population 2025-2035	**+62 habitants**	**+101 habitants**	**+125 habitants**
Besoin en logements liés au desserrement des ménages	+30 logements	+30 logements	+30 logements
Besoins en logements liés à l'accroissement démographique	+26 logements	+42 logements	+52 logements
Besoins en logements 2025-2035	**+56 logements**	**+72 logements**	**+82 logements**
En moyenne annuelle	*6 logements/an*	*7 logements/an*	*8 logements/an*

*Le point de départ 2025 a servi de base à l'ensemble des scénarios (cf. calcul dans la section relative au scénario « au fil de l'eau »)

Concernant les **logements vacants,** estimés à 21 logements en 2021 (soit 3.3% du parc), il convient de relever deux éléments :

- D'une part, la vacance caractérisée par les données Insee est souvent faussée par la méthode d'identification de la vacance ;

- D'autre part, la donnée est elle-même ancienne (2021).

En ce sens, une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2024. Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), permettant de géolocaliser les logements vacants, les élus ont vérifié chacun des logements identifiés comme théoriquement vacants. En réalité, 5 logements ont été identifiés vacants sur la commune. Parmi ces 5 logements, 4 sont localisés sur le secteur du Probriend, au sud-est du territoire communal. De manière générale, la vacance sur la commune est souvent liée à des problématiques de mauvais état des bâtiments qui nécessite de très lourds travaux. Le rapport de présentation localise précisément l'ensemble des logements vacants identifiés sur le territoire. Cette étude permettra à la commune de pouvoir agir plus facilement sur le parc sous-utilisé, notamment dans le cadre de l'enjeu de rénovation et de réhabilitation du parc dégradé ou inadapté pour répondre aux différents besoins des populations.

1.3.2 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENT

1.3.2.1 LE POTENTIEL EXISTANT : DEMARCHE ET METHODOLOGIE

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la Commune a directement tenu compte de 3 éléments :

- D'une part, **l'objectif de recentrage de l'urbanisation sur la principale entité urbaine du territoire, soit le bourg**. Cet objectif a induit le fait de ne pas identifier, ni même maintenir, de zones constructibles en campagne (à l'exception des entités agglomérées suivantes :
  - Le village de Mauny, correspond à une véritable unité urbaine, composée de plus d'une trentaine d'habitations ;
  - Le secteur de Maroué, localisé au nord du territoire communal correspondant au prolongement de l'enveloppe urbaine du bourg de Maroué ;
  - Le secteur du Probriend, localisé au sud-est du territoire communal correspondant au prolongement de l'enveloppe urbaine du village du Probriend, localisé sur la commune de Saint-Trimoël et représentant plus d'une cinquantaine d'habitations.
- D'autre part, **l'enjeu de diversification de l'offre en logements et la limitation des ruines en campagne**. Ainsi, l'intégration de bâtiments pouvant changer de destination a été considérée comme incontournable, dès lors qu'ils remplissaient un ensemble de critères objectifs (en termes d'impacts sur l'agriculture, d'état du bâtiment, de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité…) ;
- En outre, **la prise en compte du potentiel de gisements fonciers au sein du bourg** a été pleinement intégré, dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de limitation des prélèvements d'espaces à vocation agricole ou naturelle ;

L'enjeu relatif à la mobilisation du potentiel (changements de destination, gisements fonciers) repose sur **la capacité de mutation de ce potentiel**. La question de **la temporalité** dans laquelle cette mutation pourrait être opérée est également essentielle, puisqu'il s'agit de se projeter sur la prochaine décennie. Ces deux facteurs ont conduit à définir une méthodologie visant à estimer le volume de logements qui pourraient être produits sur le terme du PLU :

- **Deux catégories de gisements sont identifiées** :

- Les gisements « stratégiques » qui pourraient faire l'objet de principes définis par les OAP (en termes de programmation, d'organisation spatiale, de mobilités, de paysages, d'environnement…) au regard de leur superficie **(secteur de plus de 1000m²) ;**
- Les autres gisements présents dans l'enveloppe urbaine, mais de manière diffuse **(secteur dont la superficie est inférieure à 1000m²).**

1.3.2.2 LES GISEMENTS FONCIERS « DIFFUS »

LES GISEMENTS FONCIERS (HORS GISEMENTS « STRATEGIQUES »)

L'analyse du potentiel foncier de la commune est réalisée au sein de l'enveloppe urbaine. Cette enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle des tissus urbanisés (espaces artificialisés en tissu continu), soit le bourg.

Concernant les écarts situés hors agglomération, il est à rappeler que la capacité d'accueil ne peut y être renforcée qu'à titre exceptionnel tel que le dit la loi ALUR du 24 mars 2014.

L'analyse des gisements fonciers a été mené en déterminant la faisabilité opérationnelle de chaque gisement identifié (*Cf 2.1.17 Analyse de la capacité de densification et de mutation*) du niveau simple à complexe.

Le niveau de faisabilité de chaque gisement **à vocation habitat** a été évalué de la manière suivante : Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, coût de l'aménagement, contraintes réglementaires (règlement, servitudes…), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition…). **3 niveaux de faisabilités sont identifiés pour <u>les gisements à vocation habitat</u> :**

- **Simple** : L'aménagement du gisement ne présente pas de difficulté particulière, si ce n'est la réalisation d'un projet par le propriétaire du bien ou la vente du bien à un acheteur en vue de la réalisation de son projet. **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 80% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU** (considérant à la fois la dynamique résidentielle, la raréfaction progressive du foncier, mais aussi le fait que ces gisements doivent faire l'objet d'un choix de vente et/ou de réalisation de projet) ;
- **Moyenne** : Le gisement présente **1 seule contrainte** (technique, d'accessibilité, paysagère / patrimoniale, de recomposition parcellaire nécessitant une division de parcelle ou un regroupement de plusieurs parcelles…). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 40% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU (considérant que la contrainte complémentaire s'ajoute aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »)** ;
- **Complexe** : Le gisement présente **2 contraintes ou plus** (notamment parmi les contraintes évoquées concernant les gisements de faisabilité « moyenne »). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 20% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU (considérant que les contraintes complémentaires s'ajoutent aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »)**.

- **Non exploitable** : La réalisation d'une construction sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons (bassin d'orage, projet de construction en cours, parking, espace public…). Une partie de ces gisements est aussi intégré dans le potentiel non exploitable, notamment pour leur caractère végétalisé afin de permettre une conservation des espaces verts stratégiques et prôner un aménagement favorable à la nature en zone urbaine.

Au regard des contraintes pesant sur chaque gisement foncier, un coefficient de dureté foncière a été appliqué en fonction du niveau de faisabilité déterminé :

- **80%** de dureté foncière pour les gisements « simples », considérant que les contraintes sont réduites et que les gisements pourront relativement facilement être mobilisés ;
- **40%** de dureté foncière pour les gisements « moyens », considérant que les contraintes identifiées sur ces secteurs pourraient s'avérer bloquantes dans le cadre de l'aménagement de ces espaces ;
- **20%** de dureté foncière pour les gisements « complexes », considérant que les contraintes qui s'appliquent sur ces secteurs sont trop nombreuses et permettent difficilement une mobilisation de ces terrains à l'échelle du temps du PLU.

Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des enveloppes urbaines à **2.05 hectares**.

Parmi les hectares de gisements fonciers à **vocation habitat** identifiés,

- 3.9 % disposent d'une **faisabilité simple** (0.08 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 1 logement (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 86.8 % disposent d'une **faisabilité moyenne** (1.78 hectares) correspondant à un potentiel de logements d'environ 32 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 9.3 % disposent d'une **faisabilité complexe** (0.19 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 3 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*).

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- **80%** des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **1 logement**,
- **40%** des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **13 logements**.
- **20%** des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **1 logement**.

Au total, environ 14 logements pourront être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années.

1.3.2.3 LES GISEMENTS FONCIERS « STRATEGIQUES »

LES GISEMENTS FONCIERS CONSTITUANT DES SECTEURS « STRATEGIQUES »

L'analyse du potentiel foncier de la commune, réalisée au sein des enveloppes urbaines, a permis d'identifier plusieurs espaces stratégiques, c'est-à-dire des gisements fonciers disposant d'une surface suffisamment importante pour pouvoir permettre la création d'une opération d'aménagement (plus de 1000m²).

Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des **secteurs stratégiques** de l'enveloppe urbaine à **2.25 hectares**. Ces 2.25 hectares sont répartis en **10 secteurs stratégiques**. L'analyse du niveau de faisabilité a aussi été réalisée sur ces secteurs selon le même principe que pour les gisements de moins de 1000m² :

A noter que la justification de la détermination du niveau de faisabilité définie pour chaque gisement est précisée dans le tableau synthétique du rapport de présentation de l'analyse des gisements fonciers (*Cf 2.1.17 Analyse de la capacité de densification*). Aussi, le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant**.**

- Gisement n°7 (0,15 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne,** cela signifie que **40%** des 4 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 27 logts/ha), soit 2 **logements.**
- Gisement n°17 (0,22 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne,** cela signifie que **40%** des 5 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 23 logts/ha), soit 2 **logements.**
- Gisement n°23 (0,40 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe,** cela signifie que **20%** des 10 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 25 logts/ha), soit 2 **logements.**
- Gisement n°25 (0,14 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité simple**, cela signifie que **80%** des 4 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 29 logts/ha), soit **3 logements.**
- Gisement n°30 (0,34 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe,** cela signifie que **20%** des 8 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 23.5 logts/ha), soit 2 **logements.**
- Gisement n°32 (0,14 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne,** cela signifie que **40%** des 2 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 14 logts/ha), soit 1 **logement.**
- Gisement n°60 (0,15 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité simple**, cela signifie que **80%** des 3 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 20 logts/ha), soit **2 logements.**
- Gisement n°67 (0,47 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe,** cela signifie que **20%** des 11 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 23 logts/ha), soit 2 **logements.**
- Gisement n°68 (0,14 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne,** cela signifie que **40%** des 3 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 21 logts/ha), soit 1 **logement.**
- Gisement n°77 (0,10 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne,** cela signifie que **40%** des 2 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 20 logts/ha), soit 1 **logement.**

Au total, **18 logements pourront être réalisés au sein de ces secteurs stratégiques** sur les 10 prochaines années pour permettre le développement démographique envisagé. Ces secteurs, de par leur caractère stratégique, seront soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer la cohérence de l'aménagement de ces secteurs. Ces OAP intègrent des densités de l'ordre de **14 à 29 logements pas hectare**.

SYNTHESE

Au total, le potentiel cumulé entre les gisements fonciers de moins de 1000m² et les gisements fonciers « stratégiques » (plus de 1000m²) ainsi que la réalisation représente **32 logements**.

1.3.2.4 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Un inventaire, mené à l'appui d'un panel de critères (impacts sur l'agriculture, intérêt patrimonial, emprise au sol minimum…), a permis d'identifier 44 bâtiments. Tous les bâtiments inventoriés ciblent un changement de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexées au règlement écrit.

Ainsi, 44 bâtiments pourront changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Il est vraisemblable que 10% de ces bâtiments changent effectivement de destination vers du logement au cours de la prochaine décennie, soit **4 logements**. En effet, aucun changement de destination n'a été réalisé sur les 10 dernières années sur le territoire communal.

1.3.2.5 LES EXTENSIONS URBAINES

Le cumul entre les changements de destination et le potentiel « pratique » issu de l'analyse des gisements fonciers n'est pas apparu suffisant pour répondre aux besoins sur le terme du PLU. En effet, en lien avec un objectif de croissance démographique moyenne annuelle de l'ordre de 0.8% sur les 10 prochaines années, la commune envisage l'accueil d'environ 125 habitants supplémentaires d'ici 2035 et la production d'environ 80 nouveaux logements (objectifs définis dans le PADD).

La densification des enveloppes urbaines du bourg, de Mauny, du Propriend et de Maroué ainsi que le changement de destination en campagne permettront la réalisation de **36 logements.**

Pour cette raison, la commune a identifié plusieurs secteurs implantés en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg pour le développement de l'offre de logements.

Le travail a consisté à comparer l'ensemble des secteurs d'extension envisageables aux abords de l'enveloppe urbaine du bourg à l'appui de critères, afin de procéder à un classement de ces secteurs. 7 critères au total ont été traités pour chaque site. Chaque critère disposait de 3 niveaux de notation, sachant que 1 point signifie que le secteur ne répond que partiellement au critère et 3 points que le secteur respecte le critère.

Sur les 12 secteurs envisagés et analysés, quatre secteurs se sont distingués avec les notations les plus élevées, correspondant aux secteurs avec le moins de contraintes et répondant le mieux aux critères définis.

Ces quatre secteurs sont :

- **Le secteur n°2,**
- **Le secteur n°3,**
- **Le secteur n°8,**
- **Le secteur n°11.**

Critères de comparaison des secteurs éventuels de développement

CRITERES	MODE DE NOTATION	
Proximité des services et des équipements	immédiate (rayon de 250m) :	3 points
	proche (rayon 500m) :	2 points
	éloigné (plus de 500m) :	1 point
Accessibilité au site	simple et sécurisée :	3 points
	accessibilité moyenne :	2 points
	acces dangereux :	1 point
Réseaux	déjà raccordé :	3 points
	raccordement possible :	2 points
	raccordement complexe :	1 point
Impact sur l'activité agricole et viticole	aucun (pas d'activité sur le site) :	3 points
	en partie :	2 points
	total :	1 point
Impact sur le paysage et l'environnement	impact restreint :	3 points
	impact moyen :	2 points
	fort impact :	1 point
Mobilisation du foncier	terrain communal :	3 points
	mobilisation simple :	2 points
	mobilisation complexe :	1 point
Contraintes techniques ou règlementaires	aucune contrainte :	3 points
	une contrainte :	2 points
	plusieurs contraintes :	1 point


Secteur 7
1.4ha
Secteur 6
2.71ha
Secteur 8
0.77ha
Secteur 5
1.75ha
Secteur 9
5.24ha
Secteur 4
1.77ha
Secteur 3
1.41ha
Secteur 3bis
0.4ha
Secteur 10
2.57ha
Secteur 2
2.12ha
Secteur 11
2.27ha
Secteur 1
2.18ha
Secteur 12
3.96ha
100
0
100 m

Numéro secteur	Proximité services et équipements	accessibilité au site	Réseaux	Impact sur l'activité agricole	Impact sur le paysage et l'environnement	Mobilisation du foncier	contraintes techniques ou règlementaires	Remarques	Note
1								La quasi-totalité du secteur est inscrit à moins de 100 mètres de bâtiments d'activités agricoles.	-
2	Proximité immédiate équipements sportifs et scolaires	2 accès possibles au nord et au sud	Réseaux passent au nord du secteur. Nécessité d'un bassin d'orage.	Entièrement exploité.		Foncier communal.	Dénivelé important. Traversée ligne Haute Tension.	Etude ADAC menée sur le secteur il y a quelques années indiquant une fasabilité complexe. Cependant l'étude était faite sur un très grand secteur, dans le cadre de l'aménagement d'une surface très réduite (partie est) les contraintes sont limitées.	17
3	Proximité équipements sportifs et scolaires	Desservi par la frange sud et est	Réseaux en frange sud	Entièrement exploité.		Un seul propriétaire privé porteur de projet	Plan d'eau au nord du site	Un projet est en cours sur la grande parcelle ouest du secteur pour la création de 10 logements avec la partie nord du site actuellement classée en zone naturelle protégée identifié en tant que jardin selon le plan d'aménagement.	18
3bis	Eloignement du cœur de bourg	Desservi par la frange sud et ouest	Réseaux en frange sud		Développement linaire / discontinuité de l'enveloppe urbaine	Un seul propriétaire privé	Plan d'eau au nord du site et zone humide effective identifiée à proximité	Eloignement du cœur de bourg / développement linéaire et disconstinuité de l'enveloppe urbaine	16
4								La quasi-totalité du secteur est inscrite au sein d'une zone humide effective identifiée par le SAGE.	-
5								A proximité de bâtiments d'activité agricole (peu de protection des vents donc nuisances importantes) et présence de parcs à poules sur les parcelles voisines	-
6									
7								Secteur localisé tout au nord du bourg : son urbanisation signifierait un développement urbain linéaire le long de la RD46. Volonté de marquer l'entrée sur le bourg de Landéhen. De plus, les nouveaux habitants installés sur la partie nord détachée du bourg, fonctionne avec Maroué. Volonté de privilégier l'apport de population sur le bourg pour permettre vitalité commerces, équipements et services.	-
8	Eloignement du cœur de bourg mais continuité douce continue entre secteur et place de l'église.	Accès par la rue de Peminier (possibilité d'une bouclage sur le secteur)	Projet de gestion du pluvial à la parcelle. Desserte par les réseau.	En partie exploité (la moitié du secteur environ)	Projet prévoit de conserver la haie au nord et au centre du secteur	Foncier communal.		Projet lotissement communal, lotissement Péminier.	19
9								Frange est du bourg, à proximité de bâtiments d'activités agricoles - semble incohérent avec la volonté de la commune d'aller vers une morphologie urbaine compacte. Pas d'accès par el nord du secteur 10 car voie de remembrement.	-
10									
11	Proximité bourg.	3 accès envisageables	Réseaux présents le long de la frange ouest.	Presque entièrement exploité.		3 propriétaires fonciers différents		Secteur intéressant en termes de morphologie urbaine. Permettrait lien avec la place de l'église à travers connexion au nord du secteur (îlot en partie vacant).	17
12	Proximité bourg.	Accès principalement envisageable par		Presque entièrement exploité ou boisé.	Boisé dans la partie nord.	Plusieurs propriétaires fonciers différents	En partie boisé.	En grande partie exploitée ou avec plantations	14

A partir de cette première sélection, un ingénieur écologue s'est rendu sur les secteurs retenus afin de procéder à une analyse faune-flore et à un inventaire des zones humides afin de connaître plus précisément les enjeux environnementaux des sites potentiels d'extension urbaine et anticiper la faisabilité opérationnelle des futurs projets. Cette analyse a été essentielle afin d'orienter le choix de la commune pour définir les secteurs retenus pour le développement à vocation habitat sur les 10 prochaines années.

Synthèse des enjeux identifiés sur les 4 secteurs analysés :

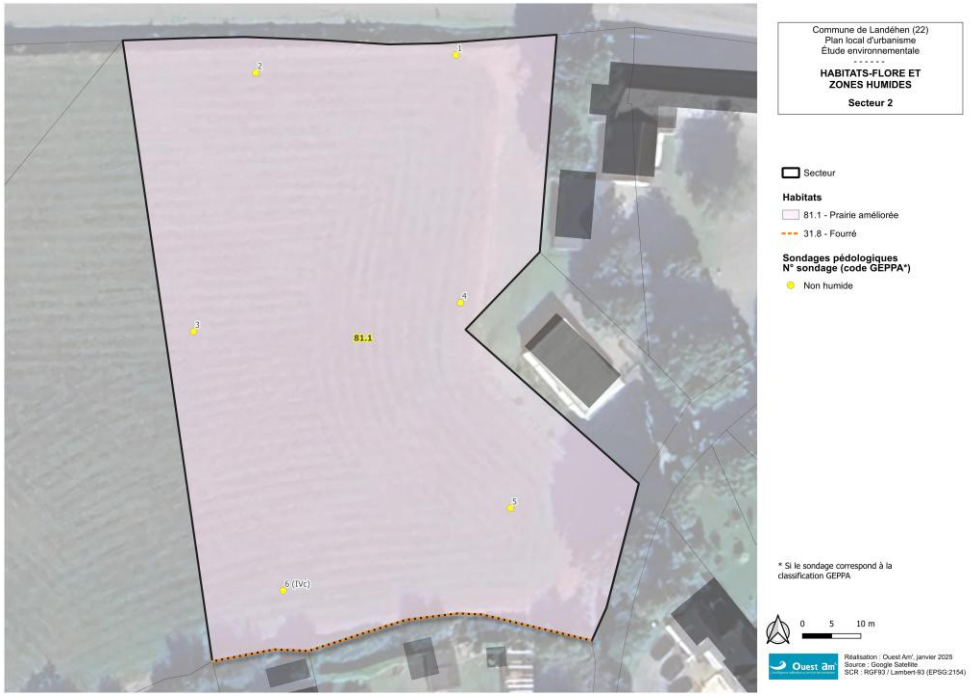
- **Le secteur n°2** : Prairie d'intérêt écologique faible et aucune zone humide identifiée sur la totalité du secteur. Un intérêt potentiel modéré est localisé le long du fourré en bordure sud du secteur.
- **Le secteur n°3** : La parcelle en friche herbacée représente un intérêt écologique faible et aucune zone humide n'a été identifiée dans ce secteur (inventaire Ouest Am'). Un intérêt potentiel fort est localisé pour la haie en bordure nord. A noter que ce secteur a ensuite fait l'objet d'un permis d'aménager accordé qui a nécessité une expertise zone humide (aucune zone humide n'a été identifiée).
- **Le secteur 8 :** il s'agit du secteur du futur lotissement de Péminier, sur lequel un permis d'aménager a été accordé. Un diagnostic a été mené dans le cadre du PA afin de définir la perméabilité du sol et le fonctionnement hydraulique du site.
- **Le secteur n°11 :** Les enjeux écologiques sur le secteur se concentrent sur les haies non horticoles et celles exposées au sud (enjeu modéré) et les arbres d'intérêt écologique (enjeu potentiel modéré à fort). Il est conseillé de préserver ces éléments. Aucune zone humide identifiée sur la totalité du secteur.

Au regard des enjeux environnementaux et des permis d'aménager accordés, la commune a donc choisi de conserver les secteurs n°3, 8 et 11 pour permettre le développement de l'habitat sur les 10 prochaines années. A noter que les secteurs d'analyse environnementale sont volontairement très larges afin qu'en phase de traduction règlementaire, la délimitation finale des secteurs retenus correspond précisément aux besoins de prélèvement de surfaces nécessaires à l'accueil de nouveaux logements.

Concernant le secteur n°2, au regard de sa proximité directe avec le site de l'école (une seule école sur le territoire), la commune a préféré éviter un développement à vocation d'habitat sur ce secteur et de le préserver pour la vocation d'équipements et plus précisément du développement de l'école afin d'anticiper les besoins d'extension au regard de l'accueil de population envisagée sur les 10 prochaines années.

L'étude naturaliste détaillée retraçant l'analyse de chaque site étudié est détaillée dans l'évaluation environnementale du PLU.

Secteur n°2 – résultat analyse naturaliste



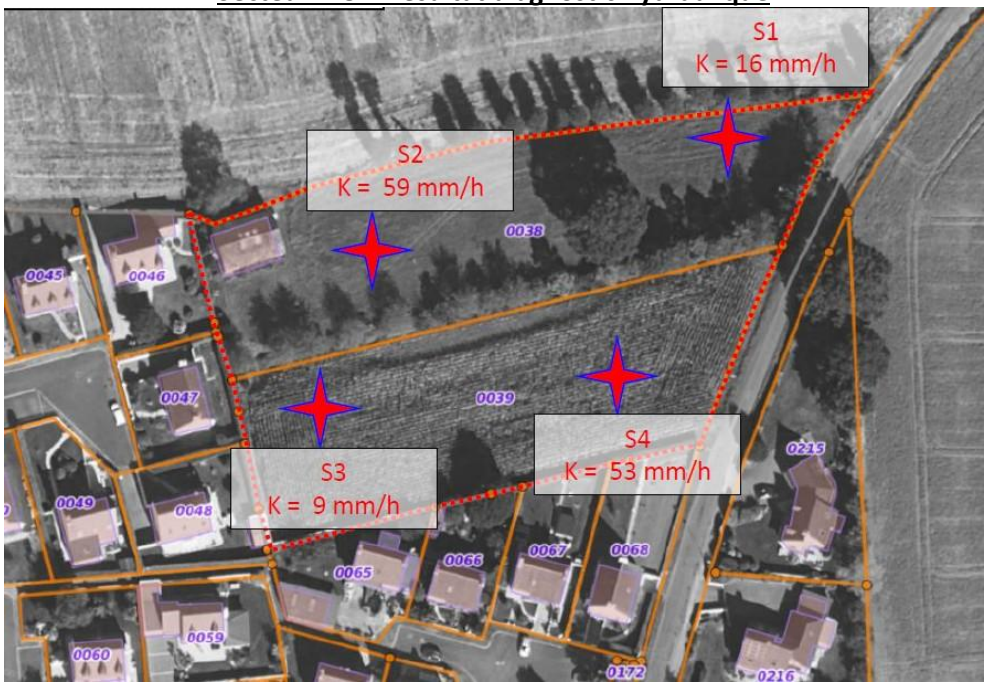


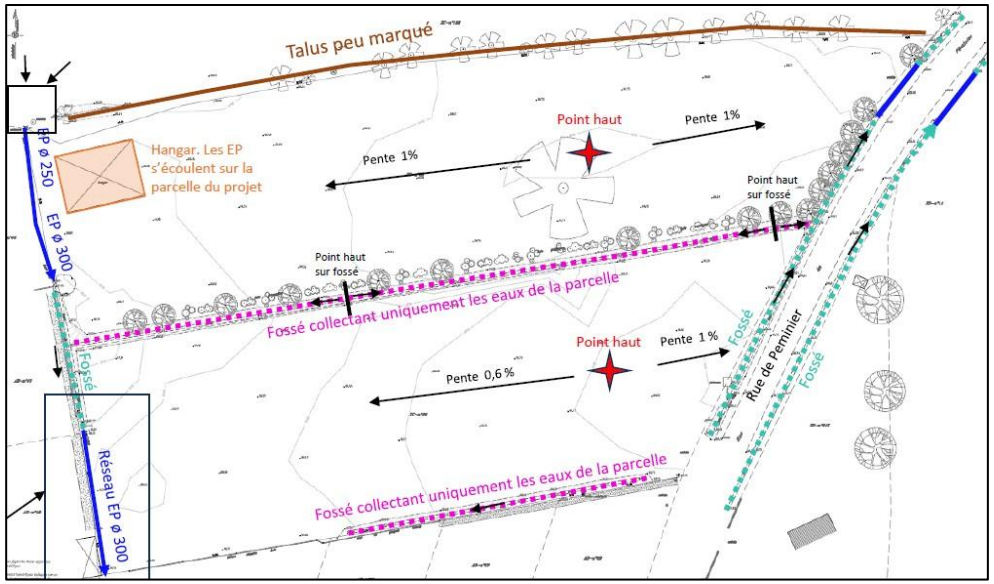
Secteur n°3 – résultat analyse naturaliste



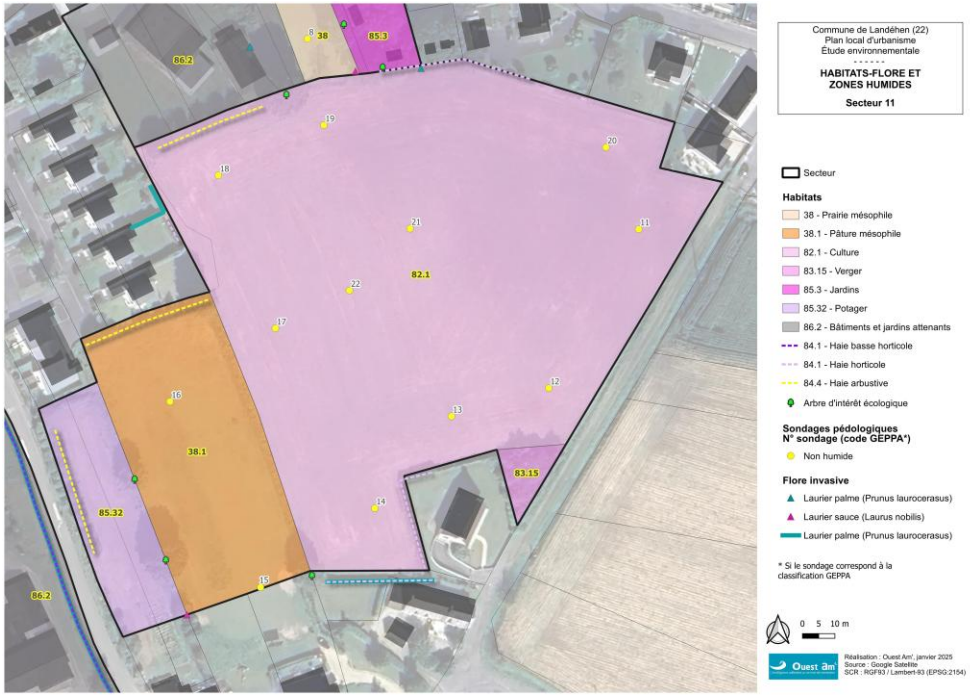


Secteur n°8 – Résultat diagnostic hydraulique





Secteur n°11 – résultat analyse naturaliste





La commune a ensuite croisé plusieurs éléments :

- Les besoins en logements identifiés sur les 10 prochaines années au regard des ambitions démographiques projetées (**environ 82 logements calculés selon les ambitions démographiques projetées :** *Cf partie 1.3 scénario communal*).
- Les possibilités de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (**environ 32 logements**),

- Les possibilités de création de logements à travers le changement de destination (**environ 4 logements**),

Cela a permis à la commune de définir **son besoin de réalisation de logements en extension de l'ordre d'une trentaine de logements** (environ 80 logements nécessaires auxquels on retire les 32 réalisables en densification et les 4 liés en changements de destination). En intégrant les objectifs de densité minimale fixée par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (22 logements par hectare pour l'ensemble des secteurs d'extension et de densification sans consommation foncière sur la commune de Landéhen entre 2021 et 2031 et 30 logements par hectare entre 2031 et 2041), la commune a donc retravaillé les sites retenus pour le développement urbain à vocation habitat afin de délimiter des secteurs d'extension permettant de répondre strictement aux besoins identifiés, dans une logique de limitation de l'étalement urbain.

Effectivement, une re délimitation des sites a été opéré suite au travail de construction des Orientations d'Aménagement et de Programmation mises en place sur les secteurs d'extension.

Finalement, la commune a donc déterminé **3 secteurs en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg** permettant l'accueil de **48 logements**, soit environ **57% des besoins en logements** pour les 10 ans à venir :

- Le secteur n°3 renommé « **Rue de Mauny** » à l'ouest du bourg, représentant une surface de **0.54 hectare**, pouvant accueillir **12 logements** (densité de **22 logements par hectare**).
- Le secteur n°8 renommé « **Péminier** » au nord-est du bourg, représentant une surface de **0.80 hectare**, pouvant accueillir **20 logements** (densité de **25 logements par hectare**).
- Le secteur n°11 renommé « **Saint-Glen** » au sud-est du bourg, représentant une surface de **0.55 hectare**, pouvant accueillir **16 logements** (densité de **29 logements par hectare**).

1.3.2.6 SYNTHESE DE LA SPATIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Dans le cadre de la **traduction règlementaire** du projet, pour donner suite à l'étude des capacités de densification, l'inventaire des changements de destination, l'analyse des éventuels secteurs de développement urbain… la répartition précise de la production de logements sur les 10 prochaines années s'établit de la manière suivante :

- **14 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers « diffus » de l'enveloppe urbaine du bourg (gisement de moins de 1000m²) et **18 logements** au sein des gisements fonciers stratégiques (gisement de plus de 1000m²) : permettant de répondre à environ **38% des besoins en logements dans le cadre du projet de PLU (32 logements environ)**.
- La production de logements à travers le changement de destination en campagne permettra donc de répondre à environ **5% des besoins dans le cadre du projet de PLU (4 logements)**.
- **48 logements** pourront être réalisés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg (12 logements sur le secteur « Rue de Mauny », 20 logements sur le secteur « Péminier », 16 logements sur le secteur « Saint-Glen : permettant de répondre à environ **57% des besoins dans le cadre du projet de PLU**.

Au total, le projet de PLU prévoit la réalisation de 84 logements (en extension, en changement de destination et en densification de l'enveloppe urbaine), permettant de répondre aux besoins en logements calculés par les projections démographiques.

Au sein de l'enveloppe urbaine (gisements fonciers d'une superficie de plus de 1000m²) :

En jaune : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : simple, soit une dureté foncière de 80%).

En orange : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : moyen, soit une dureté foncière de 40%).

En rouge : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : complexe, soit une dureté foncière de 20%).

En vert : secteur d'urbanisation en extension soumis à OAP.

Ainsi, le projet de PLU prévoit, à travers le zonage, **une consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine du bourg de l'ordre de 1.89 hectares**, répartis sur 3 secteurs en continuité du tissu urbain.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent des opérations d'ensemble sur les secteurs d'extension en continuité de l'enveloppe urbaine. A ce niveau, il faut relever que l**a densité moyenne est de l'ordre de 25 logements par hectare, c'est-à-dire en compatibilité avec les objectifs du SCOT** du Pays de Saint-Brieuc (développement dans les parties suivantes).

Aussi, différents niveaux de densité sont prévus dans les OAP en densification, allant de 14 logements par hectare à 29 logements par hectare ; ces niveaux de densité à géométrie variable induiront des formes urbaines différenciées, permettant en particulier l'émergence de logements en collectif (notamment dans les secteurs de plus fortes densités).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisements "simples"	0,08	12,5	1	80%	1	
Gisements "moyens"	1,78	18,0	32	40%	13	
Gisements "complexes"	0,19	15,8	3	20%	1	
Gisement n°7 "moyen"	0,15	26,7	4	40%	2	
Gisement n°17 "moyen"	0,22	22,7	5	40%	2	
Gisement n°23 "complexe"	0,40	25,0	10	20%	2	
Gisement n°25 "simple"	0,14	28,6	4	80%	3	
Gisement n°30 "complexe"	0,34	23,5	8	20%	2	**38%**
Gisement n°32 "moyen"	0,14	14,3	2	40%	1	
Gisement n°60 "simple"	0,15	20,0	3	80%	2	
Gisement n°67 "complexe"	0,47	23,4	11	20%	2	
Gisement n°68 "moyen"	0,14	21,4	3	40%	1	
Gisement n°77 "moyen"	0,10	20,0	2	40%	1	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**4,30**	**20,5**	**88**	**-**	**32**	
					18	
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			**44**	**10%**	**4**	**5%**
Secteur 1 : Péminier	0,80	25,0	20	100%	20	
Secteur 2 : Saint Glen	0,55	29,1	16	100%	16	**57%**
Secteur 3 : Rue de Mauny	0,54	22,2	12	100%	12	
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**1,89**	**25,4**	**48**	**-**	**48**	
				TOTAL	**84**	

1.3.3 LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS A VOCATION SOCIALE

La commune affirme dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables sa volonté de renforcer l'offre de logements à caractère social sur le territoire à travers notamment de l'offre locative. La commune dispose d'une part de logements sociaux en locatif de 4.4% soit 25 unités hébergeant 55 habitants (données INSEE 2021).

Le PLH de Lamballe Terre et Mer indique quant à lui (suite à sa modification en conseil communautaire du 12 avril 2022 concernant la mise à jour de la production de logements locatif social au titre de la Loi SRU). La déclinaison de production de logements sociaux de la manière suivante :

Armature urbaine	T*visé à l'horizon 2025	Objectif de production de LLS[1] sur 6 ans	A titre indicatif : objectif de production arrondi/an	LLS[1] PLUS sur 6 ans	LLS[1] PLAI sur 6 ans	LPC[2] PLS PSLA sur 6 ans
Lamballe-Armor	14,3%	518	86	259	155	104
Pléneuf-Val-André	10,3%	85	14	43	26	16
Erquy	9,1%	88	14	44	26	18
Quessoy	8,3%	68	11	34	20	14
Autres communes (x34)		90	15	45	27	18
TOTAL		849		425	254	170

Délibération du Conseil Communautaire du 12.04.2022

Ce tableau indique la réalisation de 90 logements à caractère social répartis sur les 34 communes non SRU de Lamballe Terre et Mer, soit une moyenne de 2 à 3 logements sociaux à produire par commune non SRU entre 2020 et 2025.

Dans le contexte opérationnel réel, les bailleurs sociaux réalisent rarement des opérations de moins de 3 logements, ainsi il semble plus pertinent de traduire cet objectif en privilégiant la réalisation des logements à caractère social au sein des communes « pôle » disposant d'une offre commerciale et en équipements riche. A noter que le PLH est en cours de révision (il a été arrêté le 08 juillet 2025) : les échanges en cours vont dans le sens de privilégier le développement de l'offre sociale sur les communes SRU dans les orientations du futur PLH (Landéhen n'est pas une commune SRU).

En effet, le SCoT du Pays de Saint-Brieuc ne fixe pas d'objectif précis et indique que « *la répartition des logements sociaux, se fait selon un principe de solidarité, à l'échelle de l'EPCI ou entre l'ensemble* ***des pôles urbains et d'appui*** ».

En ce sens, la commune de Landéhen, ne correspondant ni à un pôle d'appui ni à un pôle urbain, ni à une commune SRU, n'a pas fixé d'objectifs précis de part de logements à caractère social à réaliser sur l'ensemble de la production de logements sur les 10 prochaines années. En revanche, **la commune a fixé des objectifs de diversification de formes urbaines au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation** (réalisation d'appartement de type T1, T2 et T3), c'est-à-dire soit en en intermédiaire ou en collectif). Cet objectif permettra de faciliter l'intégration de logements à caractère social au sein des futures opérations d'aménagement.

De plus, sur le secteur d'extension de Péminier (futur lotissement communal dont le permis d'Aménager a été accordé), les dispositions de **l'OAP encouragent la réalisation de logements sociaux** (pour 8 unités en collectif ou semi-collectif). De plus, six nouveaux logements à caractère social ont été récemment réalisés en cœur de bourg, portés par le bailleur social Les foyers.

1.3.4 L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Au regard de leurs dessertes par les réseaux, et **conformément au code de l'urbanisme**[28], les secteurs d'extension sont ouverts à l'urbanisation et donc classés en 1AU.

La maîtrise du devenir des gisements fonciers diffus au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini sur les gisements stratégiques de plus de 1000m² en considérant une réalisation à court terme (2025-2030) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et « moyens » et à moyen-long terme (2031-2035) pour les gisements « complexes ». A l'exception du gisement n°23 identifié en « complexe » mais intégré dans la réalisation à court terme afin de ne pas freiner le projet en cas de lancement à court terme au regard de sa situation stratégique en cœur de bourg.

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Ce dernier définit les principes de réalisation des opérations dans le temps. Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2035) :

- La notion de « court terme » correspond à une première période de 5 années (2025-2030),
- La notion de « moyen - long terme » correspond à une période de 5 années (2031-2035).

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de Permis d'Aménager), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

Deux catégories ont été identifiées :

- **Court terme :** possibilité d'engager une opération dès la première période (2025-2030), mais aussi ultérieurement ;
- **Moyen - long terme** : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2035), mais aussi ultérieurement.

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le court terme sont les suivants :

- **Secteur Péminier (PA accordé pour 20 logements)** – *générant de la consommation foncière (ENAF)*
- **Secteur rue de Mauny (PA accordé pour 12 logements)** - *générant de la consommation foncière (ENAF)*
- **Gisement n°7 (estimation de 4 logements « théorique »[29])** – *ne générant pas de la consommation foncière*

[28] *« Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation ».*

[29] ***Le terme « théorique » exprime le nombre de logements qui devront être réalisés dans le cadre d'un permis déposé sur l'un de ces secteurs, c'est-à-dire que le nombre de logements théoriques est le nombre de logements minimum à réaliser sur le secteur, en cas de projet. A dissocier du nombre de logements « pratique » qui correspond au nombre de logements auquel on a attribué un coefficient de dureté foncière afin de définir une estimation du nombre de logements qui sera réellement réalisé d'ici 10 ans (en sachant que toutes les OAP ne seront pas nécessairement réalisées).***

- **Gisement n°17 (estimation de 5 logements « théorique »)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°23 (estimation de 10 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière (identifié ENAF dans le MOS mais on peut considérer une erreur d'appréciation claire du MOS puisque le secteur est artificialisé - entrepôt)*
- **Gisement n°25 (estimation de 4 logements « théorique »)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°32 (estimation de 2 logements « théorique »)** – *générant de la consommation foncière*
- **Gisement n°60 (estimation de 3 logements « théorique »)** – *générant de la consommation foncière*
- **Gisement n°68 (estimation de 3 logements « théorique »)** – *ne générant pas de consommation foncière*
- **Gisement n°77 (estimation de 2 logements « théorique »)** – *ne générant pas de consommation foncière*
- **Les gisements de moins de 1000m² diffus qualifiés de « simple » et « moyen » (33 logements théoriques)** – *ne générant pas de la consommation foncière*

L'ensemble de ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 4.64 hectares et la réalisation de 98 logements « théoriques ».

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc fixe un objectif de renouvellement urbain à l'échelle de chaque commune. Pour la commune de Landéhen, cet objectif est fixé à 40% de la production de logements 2021-2031 en renouvellement urbain et de 55% de la production de logements 2031-2041 en renouvellement urbain.

Ainsi, sur la période 2026-2030, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 62%.

Explication et détail du calcul du taux de renouvellement urbain sur la période « court terme » soit entre 2026 et 2030 :

Nombre de logements à réaliser entre 2026 et 2030 à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière (**soit le total des logements identifiés en vert précédemment 61 logements**)

÷

Nombre total de logements à réaliser entre 2026 et 2030 (**98 logements**)

=

62%, soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (40%).

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le moyen - long terme sont les suivants :

- **Gisement n°30 (estimation de 8 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière (identifié ENAF dans le MOS mais on peut considérer une erreur d'appréciation claire du MOS puisque le secteur est artificialisé – hangar de stockage)*
- **Gisement n°67 (estimation de 11 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière (identifié ENAF dans le MOS mais on peut considérer une erreur d'appréciation claire du MOS puisque le secteur est artificialisé – ancienne exploitation)*
- **Secteur d'extension Saint Glen (16 logements)** – *générant de la consommation foncière (ENAF)*
- **Les gisements de moins de 1000m² diffus qualifiés de « complexe » (3 logements théoriques)** – *ne générant pas de la consommation foncière*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 1.55 hectares et la réalisation de 38 logements « théoriques ».

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc fixe un objectif de renouvellement urbain à l'échelle de chaque commune. Pour la commune de Landéhen, cet objectif est fixé à 40% de la production de logements 2021-2031 en renouvellement urbain et de 55% de la production de logements 2031-2041 en renouvellement urbain.

Ainsi, sur la période 2031-2035, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 58%.

Explication et détail du calcul du taux de renouvellement urbain sur la période « court terme » soit entre 2031 et 2035 :

Nombre de logements à réaliser entre 2031 et 2035 à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière (**soit le total des logements identifiés en vert précédemment 22 logements**)

÷

Nombre total de logements à réaliser entre 2026 et 2030 (**38 logements**)

=

58%, soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (55%).

Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années.

1.3.4.1 SYNTHESE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS DE DENSITE DU SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs en termes de densité. Pour la commune de Landéhen, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à **22 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et en densification représentant de la consommation foncière et à 30 logements par hectare pour la période 2031-2041**.

- Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre l'approbation du PLU 2025 et 2030 représentent une densité de **23 logements par hectare** (secteur de Péminier – 25 logts/ha, secteur rue de Mauny – 22 logts/ha, gisement n°32 – 14 logts/ha, gisement n°60 – 20 logts/ha), soit au total 37 logements sur une surface de l'ordre de 1.6 hectares, soit une densité de 23 logements par hectare, soit une densité supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence (22 logts par hectare).
- Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2031 et 2035 (horizon PLU) représentent une densité de **29.1 logements par hectare** (secteur Saint-Glen), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.55 hectare, soit une densité de 29.1 logements par hectare, soit une densité compatible à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (30logts par hectare).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisements "simples"	0,08	12,5	1	80%	1	
Gisements "moyens"	1,78	18,0	32	40%	13	
Gisements "complexes"	0,19	15,8	3	20%	1	
Gisement n°7 "moyen"	0,15	26,7	4	40%	2	
Gisement n°17 "moyen"	0,22	22,7	5	40%	2	
Gisement n°23 "complexe"	0,40	25,0	10	20%	2	
Gisement n°25 "simple"	0,14	28,6	4	80%	3	
Gisement n°30 "complexe"	0,34	23,5	8	20%	2	38%
Gisement n°32 "moyen"	0,14	14,3	2	40%	1	
Gisement n°60 "simple"	0,15	20,0	3	80%	2	
Gisement n°67 "complexe"	0,47	23,4	11	20%	2	
Gisement n°68 "moyen"	0,14	21,4	3	40%	1	
Gisement n°77 "moyen"	0,10	20,0	2	40%	1	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**4,30**	**20,5**	**88**	-	**32**	
	2,25	23,1	52		18	
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			**44**	**10%**	**4**	**5%**
Secteur 1 : Péminier	0,80	25,0	20	100%	20	
Secteur 2 : Saint Glen	0,55	29,1	16	100%	16	57%
Secteur 3 : Rue de Mauny	0,54	22,2	12	100%	12	
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**1,89**	**25,4**	**48**	-	**48**	
	4,14	**24,2**	**100**			
				TOTAL	**84**	
	4,14	24,2	100			

		TOTAL	ENAF	non ENAF
Court terme (2025-2030 ans)		65	37	28
Moyen - long terme (2031-2035 ans)		35	16	19

Respect des objectifs de densité par les OAP (objectif SCOT donc extension et ENAF densification)				Indicateurs SCOT (pour extension et ENAF densification)
2025-2030	1,6	**22,7**	37	22logts/ha en extension (2021-2031)
2031-2035	0,6	**29,1**	16	30logts/ha en extension (2031-2041)

1.4 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

La commune de Landéhen est relativement bien équipée, particulièrement en termes d'équipements sportifs. Nous relevons notamment deux stades à l'ouest du bourg accolés à un gymnase, à un terrain de tennis, ainsi qu'à une aire de jeux. Ce complexe sportif a récemment été complété par un *citystade*, et un espace de *street work out*.

En matière d'équipements administratifs et publics, la commune dispose d'une mairie, d'ateliers municipaux, d'une salle des fêtes et de plusieurs salles polyvalentes (dont l'espace Jules Avril), d'une maison des associations (La Maison du Temps Libre), d'une église et d'un cimetière.

En termes de santé, la commune dispose d'un cabinet d'infirmiers implanté dans l'ancien manoir en cœur de bourg.

Le tissu associatif de la commune est dense et principalement tourné vers les loisirs et les activités sportives proposées sur la commune. La maison du temps Libre propose à l'étage un espace jeunesse, et un local à disposition des associations (notamment pour accueillir des activités à destination des personnes âgées).

En matière d'équipements scolaires, Landéhen compte une école élémentaire privée : l'école Saint-Joseph. Malgré une légère baisse au début des années 2010, les effectifs scolaires de l'école St Joseph sont relativement stables : environ 140 élèves sont inscrits chaque année (183 en 2011/12, contre 142 cette années 2022/23). Les élèves de l'école bénéficient d'une cantine située à proximité du gymnase. Par ailleurs, la commune est aussi équipée d'une garderie à l'arrière de l'école. Environ une vingtaine d'élèves habitant sur Landéhen, sont scolarisés sur les communes alentours notamment pour être dans une école publique. Il y a aussi des élèves qui vivent en dehors de Landéhen et qui sont scolarisés sur l'école privée Saint-Joseph.

Le renforcement du poids démographique et les efforts de la commune en termes de densification favoriseront l'apport de nouveaux habitants dans le centre-bourg et donc la fréquentation des équipements communaux.

La commune prévoit plusieurs projets de développement et de valorisation des équipements communaux sur la prochaine décennie :

- **Aménager une aire de loisirs extérieure** sablée à proximité du boulodrome. L'objectif est de **créer un espace de rencontre en cœur de bourg** qui pourrait permettre la pratique du palet ou de la pétanque.
- **Préserver et maintenir les activités médicales existantes et permettre l'accueil de nouveaux professionnels de santé sur la commune.**
- **Encourager la réalisation de projets d'installations de productions d'énergies renouvelables**, en lien avec le PCAET (Plan Climat – Air - Energie territorial) territorial. La commune réfléchit notamment à la **pose de panneaux solaires** sur le toit de la mairie et de la salle des fêtes ainsi que sur l'ancienne décharge ou l'ancienne carrière.
- Réfléchir à la réalisation d'une borne de recharge électrique au sein du bourg.
- **Restructurer et rénover sur le long terme l'espace Jean Caro accueillant le restaurant scolaire, la salle polyvalente..**. La commune souhaite donc saisir, sur la prochaine décennie, toute **opportunité de réorganiser / réhabiliter ce pôle.**
- **Réaménager la place du bourg**.
- **Favoriser les déplacements doux**, à la fois à l'échelle du bourg (La commune a récemment balisé la boucle piétonne et cycliste inter quartiers qui permet de traverser l'ensemble du tissu urbanisé du bourg) ainsi qu'à l'échelle de la commune en travaillant sur la sécurisation et la réalisation d'itinéraires permettant de connecter les deux principaux villages (Mauny et Le Probriend) et le bourg de Maroué avec le bourg de Landéhen. Ce principe de renforcement des modes doux sera aussi retraduit dans les futurs quartiers d'habitat pour lesquels, les connexions douces envisageables avec l'existant, devront être réfléchies.

La commune a défini son projet de territoire et notamment ses ambitions démographiques en adéquation avec les capacités de ses équipements :

- Ainsi, la commune disposera courant 2025, d'une station d'épuration conforme en performance et en équipement d'une capacité de 2500 équivalents habitants (pour Maroué, Meslin et Landéhen) dont 1200EH pour Landéhen. La station dispose de branchements suffisants pour l'augmentation de population visée d'ici 2035.
- De plus, la commune compte une seule école sur son territoire. Afin d'anticiper l'augmentation de population visée d'ici 2035, la commune a souhaité identifier un secteur d'extension de l'ordre de **0.06 hectare** en continuité du site scolaire existant (secteur ENAF). Ce secteur permettra d'**anticiper l'augmentation de population et donc d'élèves inscrits** sur la commune sur les 10 prochaines années et de prévoir une réserve foncière pour les besoins de l'école.

1.4.1 APPROCHE SUR LE PLAN FONCIER

L'ensemble de ces projets ne nécessitera pas de consommation foncière et seront réalisés dans le cadre d'une optimisation du tissu urbanisé du bourg de Landéhen à l'exception du secteur d'extension du site de l'unique école qui représente une consommation foncière ENAF de l'ordre de **0.06 hectare.**

1.5 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES ECONOMIQUES

1.5.1 COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

Le bourg de Landéhen dispose d'une offre commerciale et de services constituée d'une boulangerie à proximité de la mairie ainsi que d'une épicerie/tabac/bar à proximité de La Maison du Temps Libre. Pour faire leurs courses alimentaires, les Landéhennais(es) se rendent principalement sur Lamballe. Des commerces ambulants sont présents sur la Place du Bourg les jeudi, vendredi, samedi, et dimanche (foodtrucks, pizzas à emporter, hamburgers).

Au niveau commercial, la Commune souhaite conserver les commerces existants en cœur de bourg et renforcer l'appareil commercial. En ce sens, la commune a identifié les linéaires commerciaux pour les préserver de changement de destination au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. La règle suivante s'applique sur les linéaires identifiés dans le plan de zonage : « *Les locaux commerciaux identifiés dans le document graphique au titre du L151-16 sont protégés. Le changement de destination des locaux concernés est interdit à l'exception d'un changement de destination entre les différentes sous-destinations de la destination « commerce et activités de service » (à l'exception des sous-destination : commerce de gros). Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce* ». **3 linéaires sont identifiés et correspondent à la boulangerie, au bar et à un commerce actuellement vacant sur la place du bourg.**

De plus, le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément **un périmètre de centralité** au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « hôtel », « activités de service avec accueil d'une clientèle ») est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage par un tracé rouge.

1.5.2 ARTISANAT ET INDUSTRIE

La commune compte également plusieurs artisans répartis en limite de bourg, notamment au sein de la micro-zone artisanale située rue des Artisans (paysagiste, hangar) et au sein de l'espace rural du territoire (peintre, paysagistes, menuisier, ETA, etc.).

La commune a affirmé sa volonté dans le PADD de « *pérenniser le tissu artisanal présent au sein du bourg en permettant l'évolution de l'artisanat présent au sein des tissus urbanisés, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances supplémentaires pour les riverains et d'être compatible avec le caractère habité du tissu urbanisé* ».

En ce sens, le règlement graphique délimite précisément la zone artisanale, rue des Artisans (zone Uy) et permet à l'intérieur de ce périmètre, les destinations suivantes : commerce de gros, industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne.

Au sein de la zone urbaine (Ua et Ub), le règlement écrit du PLU n'autorise pas la destination « entrepôt » ou « commerce de gros » et autorise la destination « industrie » sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'il ne s'agisse pas d'activité extractive et manufacturière du secteur primaire,
- Qu'il s'agisse de l'extension ou la création d'une construction liée à une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU,
- Que l'extension ou la création de la construction n'excède pas 30m² d'emprise au sol et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

Ce choix permet de favoriser l'implantation de nouvelles activités dans la zone artisanale existante (1 ou 2 gisements encore disponibles) et de permettre le confortement de manière encadrée pour les entreprises déjà présentes dans le tissu urbain du bourg.

La commune souhaite aussi, comme affiché dans son PADD « *conforter les entreprises présentes au sein de l'espace rural* *en permettant le développement de certaines activités artisanales ou de loisirs, de manière encadrée et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole* ».

Après une analyse au cas par cas, le projet de PLU a intégré trois STECAL à vocation économique afin de permettre la confortation d'activités déjà existante au sein de l'espace rural sur place. Le règlement écrit encadre strictement chacun de ces projets de STECAL. Il s'agit de 2 projets d'extension pour les deux établissements de travaux agricoles (ETA) localisés aux lieux-dits Cabra et Camus ainsi qu'un projet de STECAL pour le développement de l'activité de Motocross localisé au lieu-dit Le Tertre. Ces STECAL seront détaillés dans les parties suivantes.

1.5.3 APPROCHE SUR LE PLAN FONCIER

Dans le cadre du projet communal, aucun foncier complémentaire à vocation économique (commercial ou artisanal) n'a été identifié au sein du bourg (les derniers « gisements » disponibles au sein de la zone artisanale ne sont pas considérés comme ENAF.

Concernant les 3 STECAL identifiés :

- **Pour le STECAL At1** (ETA Flageul au lieu-dit Cabra) : selon le MOS, le secteur est défini en ENAF, il s'agit cependant d'une erreur manifeste d'appréciation du MOS puisque l'ensemble du secteur est artificialisé. La construction de nouveaux bâtiments sur le site ne génèrera donc pas de consommation foncière supplémentaire.
- **Pour le STECAL At2** (ETA Hervé et Lemoine au lieu-dit Camus) : selon le MOS, le secteur est défini en ENAF, il s'agit cependant d'une erreur manifeste d'appréciation du MOS puisqu'une partie du secteur est artificialisé. La construction de nouveaux bâtiments sur le site génèrera donc de la consommation foncière supplémentaire seulement sur une emprise de l'ordre de **0.24 ha** (soit la surface de la partie encore non artificialisée du site).
- **Pour le STECAL Nmc** (motocross) : selon le MOS, le secteur est défini en non ENAF. La construction de nouveaux bâtiments sur le site ne génèrera donc pas de consommation foncière supplémentaire.

Au total, le développement économique ne génèrera pas de consommation foncière sur les 10 prochaines années sauf dans le cas de la réalisation du projet de STECAL At2 qui représenterait une consommation foncière ENAF de l'ordre de **0.24 hectare.** A noter que la délimitation des périmètres des STECAL a été défini au plus juste.

2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le bourg toutes à vocation résidentielle ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les **OAP « sectorielles »** peuvent contenir **des « prescriptions »** (de portée réglementaire forte) **ou des « recommandations »** (de portée incitative). Les **OAP « thématiques »** ont une portée de **« recommandations »** (portée informative ou pédagogique).

Au total, 1**4 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** (carte de localisation ci-après), 13 sites à vocation d'habitat et un site à vocation d'équipement.

Concernant les OAP « thématiques », 4 objets peuvent être distingués :

- Habitat (orientations en faveur de projet résidentiels de qualité)
- Continuités écologiques : trame verte, bleue,
- Trame noire,
- Risques naturels liés au sol et au sous-sol.


Gisement n°60
Secteur de Péminier
Gisement n°77
Gisement n°7
Gisement n°25
Gisement n°17
Secteur rue de Mauny
Secteur extension école
Gisement n°23
Gisement n°32
Gisement n°30
Secteur Saint Glen
Gisement n°67
Gisement n°68
200
0
200 m

En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
- Rechercher une diversification de l'offre en logements ;
- Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage ;
- Prendre compte les enjeux patrimoniaux ;
- Améliorer et anticiper la situation autour des mobilités ;
- Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé ;
- Intégrer les enjeux relatifs à la gestion de l'eau ;
- Préserver la trame verte, bleue et noire ;
- Prendre en compte les risques et nuisances.

2.1 MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Ce principe concerne toutes les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, ainsi que les gisements fonciers localisés au sein de la zone U de plus de 1000m² ; les OAP portent sur trois typologies de sites : secteurs de densification, secteurs de renouvellement urbain, secteurs d'extension.

2.1.1 MESURES D'OPTIMISATION DU FONCIER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Le Préambule des OAP spécifie la philosophie générale des OAP, notamment en termes de phasage dans le temps et dans l'espace, ainsi que du point de vue des propriétaires des parcelles concernées par des OAP.

2.1.1.1 A TRAVERS LES OBJECTIFS DE DENSITE

Chaque secteur à vocation d'habitat se voit individuellement attribuer des objectifs de programmation précise, en densité minimale moyenne à respecter et en nombre minimum de logements à produire. Ces objectifs ont été établis en tenant compte :

- De la localisation du secteur, en visant des objectifs de densité fixées par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc sur le secteur d'extension de l'enveloppe urbaine et de densification représentant de la consommation foncière (22 logements par hectare pour la période 2021-2031 et 30 logements par hectare sur la période 2031-2041) ;
- Du tissu urbain environnant, afin de s'inscrire en cohérence avec les paysages environnants tout en recherchant une densification renforcée (Les secteurs d'OAP variant entre 14 et 29 logements/ha).

En moyenne, la densité est de **23 logements/ha** à l'échelle de l'ensemble des opérations d'ensemble en densification de l'enveloppe urbaine soumis à OAP (soit sur tous les gisements fonciers de plus de 1000m²) et 25 logements/ha sur le secteur d'extension ; elle est de **24 logements/ha pour l'ensemble des secteurs d'OAP en densification et extension**.

Plus précisément, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs en termes de densité. Pour la commune de Landéhen, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à **22 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et en densification représentant de la consommation foncière et à 30 logements par hectare pour la période 2031-2041**.

- Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre l'approbation du PLU 2025 et 2030 représentent une densité de **23 logements par hectare** (secteur de Péminier – 25 logts/ha, secteur rue de Mauny – 22 logts/ha, gisement n°32 – 14 logts/ha, gisement n°60 – 20 logts/ha), soit au total 37 logements sur une surface de l'ordre de 1.6 hectares, soit une densité de 23 logements par hectare, soit une densité supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence (22 logts par hectare).
- Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2031 et 2035 (horizon PLU) représentent une densité de **29.1 logements par hectare** (secteur Saint-Glen), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.55 hectare, soit une densité de 29.1 logements par hectare, soit une densité compatible à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (30logts par hectare).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES
Gisement n°7 "moyen"	0,15	26,7	4
Gisement n°17 "moyen"	0,22	22,7	5
Gisement n°23 "complexe"	0,40	25,0	10
Gisement n°25 "simple"	0,14	28,6	4
Gisement n°30 "complexe"	0,34	23,5	8
Gisement n°32 "moyen"	0,14	14,3	2
Gisement n°60 "simple"	0,15	20,0	3
Gisement n°67 "complexe"	0,47	23,4	11
Gisement n°68 "moyen"	0,14	21,4	3
Gisement n°77 "moyen"	0,10	20,0	2
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**2,25**	**23,1**	**52**
Secteur 1 : Péminier	0,80	25,0	20
Secteur 2 : Saint Glen	0,55	29,1	16
Secteur 3 : Rue de Mauny	0,54	22,2	12
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**1,89**	**25,4**	**48**

2.1.1.2 A TRAVERS LE PHASAGE A L'ECHELLE DES OPERATIONS

L'ensemble des opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat se voient imposer des modalités de mise en œuvre parmi les modalités suivantes :

- **Obligation d'une opération d'ensemble en une seule tranche :**

- **Secteur de Péminier** : l'opération est couverte par un Permis d'Aménager accordé pour la totalité du secteur en une tranche. L'OAP s'appuie donc sur le PA.
- **Secteur rue de Mauny** : l'opération est couverte par un Permis d'Aménager accordé pour la totalité du secteur en une tranche. L'OAP s'appuie donc sur le PA.
- **Secteur gisement n°7, 32, 60, 77** : afin d'assurer que le nombre de logements minimum à réaliser soit respecté en cas de projet (éviter des lots qui restent en « jardin »).
- **Secteur gisement n°25** : au regard de la configuration simple et accessible de la parcelle.
- **Secteur gisement n°30** : pour assurer la réalisation du projet, plusieurs tranches ne semblent pas envisageables avec une desserte traversant le centre du secteur.
-

- **Obligation d'une opération d'ensemble en une seule ou plusieurs tranches :**
  - **Secteur Saint-Glen** afin de faciliter la mise en œuvre du projet puisqu'une partie du secteur pourra être traiter rapidement (pas de contrainte spécifique, foncier en cours d'acquisition par la commune) et la seconde partie pourrait être plus complexe à aménager (nécessite plusieurs divisions parcellaires).
  - **Secteur gisement n°23** afin de faciliter la mise en œuvre du projet puisqu'une partie du secteur pourra être traiter rapidement (pas de contrainte spécifique, réalisation de maisons individuelles) et la seconde partie pourrait être plus complexe à aménager (nécessite démolition de bâtiments, réalisation de logements en intermédiaire ou collectif).
  - **Secteur gisement°67** afin de faciliter la mise en œuvre du projet au regard de la complexité du site (bâtiments à démolir, site le long d'une voie départementale, réalisation de logements en collectif).
- **Obligation d'une opération de manière progressive :**
  - **Secteur gisement n°17 et 68** afin de faciliter la mise en œuvre du projet au regard de la configuration parcellaire (certaines constructions pourraient se faire sans nécessairement une division foncière dans un premier temps).

Ces principes, complétés par les autres aspects traités dans les OAP (mobilités, paysage…) visent à garantir une optimisation du foncier par une organisation cohérente à l'échelle de chaque site ou partie de site dès lors que cela s'avère nécessaire.

2.1.2 MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE TEMPS

Au regard de leurs dessertes par les réseaux, et **conformément au code de l'urbanisme**[30], les secteurs d'extension sont ouverts à l'urbanisation et donc classés en 1AU.

La maîtrise du devenir des gisements fonciers diffus au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini sur les gisements stratégiques de plus de 1000m² en considérant une réalisation à court terme (2025-2030) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et « moyens » et à moyen-long terme (2031-2035) pour les gisements « complexes ».

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Ce dernier définit les principes de réalisation des opérations dans le temps. Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2035) :

- La notion de « court terme » correspond à une première période de 5 années (2025-2030),
- La notion de « moyen - long terme » correspond à une période de 5 années (2031-2035).

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de Permis d'Aménager), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

Deux catégories ont été identifiées :

- **Court terme :** possibilité d'engager une opération dès la première période (2025-2030), mais aussi ultérieurement ;
- **Moyen - long terme** : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2035), mais aussi ultérieurement.

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le court terme sont les suivants :

- **Secteur Péminier (PA accordé pour 20 logements)** – *générant de la consommation foncière (ENAF)*
- **Secteur rue de Mauny (PA accordé pour 12 logements)** - *générant de la consommation foncière (ENAF)*
- **Gisement n°7 (estimation de 4 logements « théorique »[31])** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°17 (estimation de 5 logements « théorique »)** – *ne générant pas de la consommation foncière*

[30] *« Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation ».*

[31] ***Le terme « théorique » exprime le nombre de logements qui devront être réalisés dans le cadre d'un permis déposé sur l'un de ces secteurs, c'est-à-dire que le nombre de logements théoriques est le nombre de logements minimum à réaliser sur le secteur, en cas de projet. A dissocier du nombre de logements « pratique » qui correspond au nombre de logements auquel on a attribué un coefficient de dureté foncière afin de définir une estimation du nombre de logements qui sera réellement réalisé d'ici 10 ans (en sachant que toutes les OAP ne seront pas nécessairement réalisées).***

- **Gisement n°23 (estimation de 10 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière (identifié ENAF dans le MOS mais on peut considérer une erreur d'appréciation claire du MOS puisque le secteur est artificialisé - entrepôt)*
- **Gisement n°25 (estimation de 4 logements « théorique »)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°32 (estimation de 2 logements « théorique »)** – *générant de la consommation foncière*
- **Gisement n°60 (estimation de 3 logements « théorique »)** – *générant de la consommation foncière*
- **Gisement n°68 (estimation de 3 logements « théorique »)** – *ne générant pas de consommation foncière*
- **Gisement n°77 (estimation de 2 logements « théorique »)** – *ne générant pas de consommation foncière*
- **Les gisements de moins de 1000m² diffus qualifiés de « simple » et « moyen » (33 logements théoriques)** – *ne générant pas de la consommation foncière*

L'ensemble de ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 4.64 hectares et la réalisation de 98 logements « théoriques ».

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc fixe un objectif de renouvellement urbain à l'échelle de chaque commune. Pour la commune de Landéhen, cet objectif est fixé à 40% de la production de logements 2021-2031 en renouvellement urbain et de 55% de la production de logements 2031-2041 en renouvellement urbain.

Ainsi, sur la période 2026-2030, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 62%.

Explication et détail du calcul du taux de renouvellement urbain sur la période « court terme » soit entre 2026 et 2030 :

Nombre de logements à réaliser entre 2026 et 2030 à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière (**soit le total des logements identifiés en vert précédemment 61 logements**)

÷

Nombre total de logements à réaliser entre 2026 et 2030 (**98 logements**)

=

62%, soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (40%).

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le moyen - long terme sont les suivants :

- **Gisement n°30 (estimation de 8 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière (identifié ENAF dans le MOS mais on peut considérer une erreur d'appréciation claire du MOS puisque le secteur est artificialisé – hangar de stockage)*
- **Gisement n°67 (estimation de 11 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière (identifié ENAF dans le MOS mais on peut considérer une erreur d'appréciation claire du MOS puisque le secteur est artificialisé – ancienne exploitation)*
- **Secteur d'extension Saint Glen (16 logements)** – *générant de la consommation foncière (ENAF)*
- **Les gisements de moins de 1000m² diffus qualifiés de « complexe » (3 logements théoriques)** – *ne générant pas de la consommation foncière*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 1.55 hectares et la réalisation de 38 logements « théoriques ».

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc fixe un objectif de renouvellement urbain à l'échelle de chaque commune. Pour la commune de Landéhen, cet objectif est fixé à 40% de la production de logements 2021-2031 en renouvellement urbain et de 55% de la production de logements 2031-2041 en renouvellement urbain.

Ainsi, sur la période 2031-2035, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 58%.

Explication et détail du calcul du taux de renouvellement urbain sur la période « court terme » soit entre 2031 et 2035 :

Nombre de logements à réaliser entre 2031 et 2035 à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière (**soit le total des logements identifiés en vert précédemment 22 logements**)

÷

Nombre total de logements à réaliser entre 2026 et 2030 (**38 logements**)

=

58%, soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (55%).

Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années.

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisements "simples"	0,08	12,5	1	80%	1	
Gisements "moyens"	1,78	18,0	32	40%	13	
Gisements "complexes"	0,19	15,8	3	20%	1	
Gisement n°7 "moyen"	0,15	26,7	4	40%	2	
Gisement n°17 "moyen"	0,22	22,7	5	40%	2	
Gisement n°23 "complexe"	0,40	25,0	10	20%	2	
Gisement n°25 "simple"	0,14	28,6	4	80%	3	
Gisement n°30 "complexe"	0,34	23,5	8	20%	2	38%
Gisement n°32 "moyen"	0,14	14,3	2	40%	1	
Gisement n°60 "simple"	0,15	20,0	3	80%	2	
Gisement n°67 "complexe"	0,47	23,4	11	20%	2	
Gisement n°68 "moyen"	0,14	21,4	3	40%	1	
Gisement n°77 "moyen"	0,10	20,0	2	40%	1	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**4,30**	**20,5**	**88**	-	**32**	
	2,25	23,1	52		18	
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			**44**	**10%**	**4**	**5%**
Secteur 1 : Péminier	0,80	25,0	20	100%	20	
Secteur 2 : Saint Glen	0,55	29,1	16	100%	16	57%
Secteur 3 : Rue de Mauny	0,54	22,2	12	100%	12	
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**1,89**	**25,4**	**48**	-	**48**	
	4,14	**24,2**	**100**			
				TOTAL	**84**	

	4,14	24,2	100	

		TOTAL	ENAF	non ENAF
Court terme (2025-2030 ans)		65	37	28
Moyen - long terme (2031-2035 ans)		35	16	19

Respect des objectifs de densité par les OAP (objectif SCOT donc extension et ENAF densification)				Indicateurs SCOT (pour extension et ENAF densification)
2025-2030	1,6	**22,7**	37	22logts/ha en extension (2021-2031)
2031-2035	0,6	**29,1**	16	30logts/ha en extension (2031-2041)

2.2 RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

De manière systématique, les OAP sectorielles à vocation d'habitat fixent des recommandations en termes de **formes urbaines** (individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif) **en orientant les perspectives selon les secteurs**.

Les OAP de secteurs localisés de manière diffuse dans le tissu urbain ne préconisent pas automatiquement des formes de type individuel et laisse une certaine souplesse en cas de possibilité de logements plus denses.

Cependant, dans les secteurs de plus grande superficie, des préconisations sont fixées afin de privilégier des formes urbaines plus denses notamment des logements intermédiaires ou collectifs. C'est le cas pour le secteur d'extension de l'enveloppe urbaine : Le secteur « Péminier ». Sur ce secteur, l'OAP indique une part de logements de types semi-collectifs ou collectifs à réaliser au sein du secteur en proposant une position géographique à privilégier pour leur implantation. Cette correspond à **40%**, soit au moins 8 logements sur les 20 à réaliser.

Sur le secteur de renouvellement urbain du gisement n°67, l'OAP fixe pour objectif que le secteur intègrera une majorité de petits logements de type T1, T2 et T3 afin de répondre aux besoins des personnes seules, des jeunes travailleurs. Le secteur devra accueillir à minima 11 logements, donc une majorité correspond à environ 6 logements.

Au total 14 logements s'inscrivent dans le cadre de forme urbaines denses de type logements intermédiaires ou collectifs, soit 21% de la production de logements soumis à OAP sur les 10 prochaines années et 17.5% sur l'ensemble de la production de logements à 10 ans (*hors changement de destination*).

Aussi, la commune intègre dans les OAP, **une OAP thématique habitat** visant à définir des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité (notamment sur les formes et dimensions du parcellaire à favoriser).

Par ces moyens, il s'agit explicitement de concrétiser la recherche d'une diversification de l'offre en logements, à travers des objectifs qui s'appliqueront nécessairement lors de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dans ces secteurs.

2.3 AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES

Ce principe concerne quatre axes spécifiques :

- **L'anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'habitat, que ce soit sur le plan de la desserte interne ou sur les liens avec le réseau viaire existant.** Il s'agit ici d'organiser le développement de l'urbanisation de manière cohérente sur le plan des mobilités, en connexion avec les enjeux d'optimisation du foncier.
- **L'anticipation concernant la question de la sécurité**. Cette démarche se traduit dans les OAP par :
  - **L'identification de linéaires à sécuriser** afin d'améliorer la situation existante ;
  - **L'identification de voies à requalifier** ;
  - **L'identification de principes d'accès à traiter**, là où des lots pourraient directement se connecter sur les voies et emprises publiques existantes ;
  - **L'identification d'accès à anticiper** afin d'éviter l'enclavement de certains secteurs en cœur de bourg,
- **L'accent porté sur le renforcement de l'armature des continuités douces :**
  - **En favorisant les perméabilités au sein du tissu urbain avec de renforcer la mobilité inter-quartiers** (identification de principe permettant de relier des voies existantes) ;
  - **En structurant l'armature à l'échelle du pôle urbain** ;
  - **En poursuivant le maillage du territoire par les modes doux de déplacement** dans le prolongement des actions engagées ces dernières années par la commune.

2.4 INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX

De manière générale, les OAP abordent **les enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux** : il s'agit de considérer que les futures opérations doivent **tenir compte de l'identité des sites et de leurs abords**. En effet, afin d'assurer l'insertion environnementale des futures opérations d'importance, un ingénieur écologue est passé sur les sites d'extension ainsi que la plupart des sites de densification afin d'identifier les éléments d'enjeux environnementaux. Ces éléments ont donc été repris dans la mise en place des dispositions des OAP sur les secteurs d'extensions et une partie des secteurs de densification de l'enveloppe urbaine.

Dans cette perspective, les OAP identifient :

- Au niveau de plusieurs secteurs d'OAP, **des haies à préserver présentant un intérêt à la fois paysager et écologique en définissant la plupart du temps un retrait d'inconstructibilité de 3 mètres depuis l'alignement** (Péminier, rue de Mauny, Saint-Glen, gisement n°23)
- Des **sujets végétaux spécifiques** (chênes principalement) **identifiés dans les OAP et protégés** avec une inconstructibilité dans un rayon de 3 mètres autour des troncs afin d'assurer leur pérennité (gisements n°77, gisement n°23, gisement n°32, gisement n°17, gisement n°7, secteur Saint-Glen).
- **Des haies à planter** et le plus souvent des **haies multistrates** (haie arborée, arbustive et basse) afin de définir une barrière naturelle entre espace urbain et espace rural (secteur Saint-Glen, gisement n°23, gisement n°25, gisement n°30, gisement n°32, gisement n°67, gisement n°68, gisement n°77, secteur extension de l'école.
- **Des principes de transition paysagère à mettre en œuvre** (rue des Chênes, gisement n°32, gisement n°49) sont définis, afin de viser une intégration harmonieuse des futurs projets avec leur environnement ;
- **La préservation des franges urbaines** afin d'assurer une transition paysagère qualitative (visibilité, sécurité, harmonie des constructions…) – secteur rue de Mauny.
- **Des espaces verts créer afin d'assurer la présence d'îlot de respiration / de fraîcheur en cœur de bourg** (secteur Saint-Glen).
- Une **diversité de formes urbaines**, et ponctuellement l'identification d'espaces à privilégier pour l'implantation de logements intermédiaires et/ou collectifs, afin de venir ou requalifier le **paysage urbain**.
- **Définir des principes à respecter afin de préserver l'intérêt bioclimatique des constructions** (privilégier une exposition sud des jardins).

2.5 INTEGRER LES ENJEUX RELATIFS A L'URBANISME FAVORABLE A LA SANTE

Les OAP intègrent directement les enjeux relatifs à **l'Urbanisme Favorable à la Santé** par :

- **L'accompagnement des opérations de densification de l'enveloppe urbaine du bourg** : ces éléments touchent directement le réinvestissement de sites en milieu urbain, la

limitation de la consommation de terres agricoles ou naturelles, le développement de l'habitat auprès des commerces et services ;

- **L'amélioration et l'anticipation de la situation autour des mobilités** (cf. section précédente), qui présentera également un intérêt du point de vue énergétique et de la réduction d'émissions de gaz à effet de serre, en contribuant à limiter le recours systématique aux véhicules motorisés ;
- **La préservation des haies existantes**, **la plantation de nouvelles haies multi strates et la protection d'arbres remarquables** sur les franges de la plupart des secteurs à vocation d'habitat : outre leur intérêt paysager et écologique, ces haies permettront de limiter l'exposition de la population aux risques d'émission de pesticides d'origine agricole ;
- **La préservation d'îlots de fraîcheur** dans le cadre de certaines opérations avec la création d'espace vert public ;
- **L'intégration des eaux pluviales dans les futurs secteurs de développement urbain en exigeant une gestion à la parcelle sur l'ensemble des secteurs soumis à OAP (introduction des OAP) et pour les nouvelles constructions à vocation habitat (règlement écrit).**
- La mise en place d'une **OAP « habitat »** fixant des recommandations en matière de matériaux biosourcés, d'amélioration de la qualité du bâti et des constructions avec quelques orientations spécifiques (isolation thermique et acoustique, renforcement de l'étanchéité liée au radon, matériaux sains...).

2.6 PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

La définition du secteur de développement en extension s'est faite au regard, dans un premier temps d'une analyse multicritère selon un système de notation (impacts agricoles, proximité équipements et commerces, mobilisation du foncier, impacts paysagers…). Les secteurs disposant de la meilleure notation ont ensuite fait l'objet d'une analyse naturaliste afin de privilégier les secteurs de développement qui ont le moindre impact environnemental. De plus, l'ensemble des OAP « sectorielles » (en densification et en extension) intègrent des éléments-clés, notamment autour de la protection des haies, boisement, cours d'eau… La disposition de création de linéaires bocagers ou la préservation des sujets végétaux de certains sites d'OAP, ou encore le traitement paysager des franges de plusieurs OAP constituent des éléments-clés de nature en ville et visent à favoriser la biodiversité en milieu urbain.

Deux OAP « thématique » vise la protection de la trame verte, bleue et de la trame noire à travers :

- La préservation de la fonctionnalité du bocage, en développant deux types de recommandations :
  - Des recommandations relatives à la **replantation du bocage** (notamment dans le cadre de **compensations à prévoir** en cas d'arrachage de haie inventoriée et de localisation préférentielle en cas de replantage) ;
  - Des recommandations relatives à l'**entretien du bocage** (dans une perspective de gestion durable de l'existant et de **valorisation de la ressource bois-énergie).**
  - **La prise en compte de la biodiversité protégée dans le bâti** (élément aussi repris directement dans le règlement écrit).
- L'intégration des enjeux relatifs à la trame noire, avec :

- La conservation et la protection des **corridors et noyaux écologiques nocturnes** ;
- La gestion de **l'éclairage artificiel.**

3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)

3.1 BILAN DES SUPERFICIES

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de centrer le développement sur l'agglomération (extensions de l'urbanisation, optimisation de l'enveloppe urbaine).

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat) au niveau de l'agglomération ainsi que le prélèvement de surfaces, dans une très faible mesure à destination d'équipements (extension école sur 0.06 hectare). Néanmoins, **les prélèvements à vocation d'habitat se font à stricte hauteur des besoins identifiés**, en intégrant notamment des objectifs de densité au-delà des objectifs fixés par le SCOT en vigueur : ils sont donc mesurés.

On remarque donc qu'il y a un écart considérable entre la surface allouée aux zones « à urbaniser » dans le PLU de 2005 (plus de 21 hectares) par rapport au projet de PLU (moins de 2 hectares), **soit 19 hectares de surface d'extension en moins**.

Par rapport au PLU de 2005, on peut relever que les zones agricoles et naturelles ont augmenté, passant de 1122 ha au PLU de 2005 (93% de la superficie communale) à 1143 ha au projet de PLU 2025 (95% de la superficie communale).

On note surtout que la différence entre le PLU de 2005 et le PLU de 2025 réside dans la surface allouée à un classement en zone Naturelle (la zone N représentait environ 125 hectares dans le PLU de 2005 contre près de 164 hectares dans le projet de PLU 2025), **soit une différence de près de 40 hectares.**

Zonage PLU 2005 modifié en 2017	Superficie (ha)	Zonage projet de PLU	Superficie (ha)	Evolution
ZONES URBAINES (U)	**59,6**	**ZONES URBAINES (U)**	**58,79**	**-0,81**
Ua	2,82	Ua	2,77	-0,05
Ub	45,22	Ub	41,08	-4,14
Uh	10,09	Ub1	9,01	-1,08
		Ue1	4,96	4,96
		Ue2	0,41	0,41
Uy	1,47	Uy	0,56	-0,91
ZONES A URBANISER (AU)	**21,06**	**ZONES A URBANISER (AU)**	**1,95**	**-19,11**
AUr	7,59	1AUh	1,89	-18,02
AUrc	0,39			
AUs	11,93			
AUys	1,15			-1,15
		1AUe	0,06	0,06
ZONES AGRICOLES (A)	**997,84**	**ZONES AGRICOLES (A)**	**979,01**	**-18,83**
A	997,84	A	977,13	-18,83
		At1	1,22	
		At2	0,66	
ZONES NATURELLES (N)	**124,75**	**ZONES NATURELLES (N)**	**163,51**	**38,76**
Np	120,73	N	163,28	42,55
		Nmc	0,23	
Nl	4,02			
TOTAL	**1203**	**TOTAL**	**1203,3**	**0,01**

3.2 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

3.2.1 LES ZONES U

La zone U est composée de 6 types de secteurs : Ua, Ub, Ub1, Ue1, Ue2 et Uy.

3.2.1.1 LE SECTEUR UA, CORRESPONDANT AU TISSU URBAIN ANCIEN DE LA COMMUNE

Vocation principale du secteur

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé à caractère central où les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités économiques compatibles avec l'habitat. Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ua s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au cœur historique du bourg. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

3.2.1.2 LE SECTEUR UB, CORRESPONDANT AU DEVELOPPEMENT CONTEMPORAIN

Vocation principale du secteur

Le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain de la commune : extensions du bourg. Les bâtiments sont implantés en retrait des voies, en milieu de parcelles. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur Ua.

Les fonctions urbaines peuvent être variées : l'habitat, largement dominant, quelques équipements publics et des activités économiques ou de service. Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

LE SECTEUR Ub1 dispose des mêmes caractéristiques que le secteur Ub mais ne dispose pas de l'assainissement collectif.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Ub s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie du cœur historique du bourg, soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif (sauf secteur Ub1).

3.2.1.3 LE SECTEUR UE, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION D'EQUIPEMENTS ET DE LOISIRS

Vocation principale du secteur

LE SECTEUR Ue1 correspond au secteur à vocation d'équipements et de loisirs. Le secteur Ue1 est un secteur déjà urbanisé avec des bâtiments et aménagements typiques de ce type de tissu : terrains de sports, structures communales.

LE SECTEUR Ue2 correspond au secteur à vocation d'équipements. Le secteur Ue2 est un secteur déjà urbanisé et correspond au site de l'école.

Exposé des motifs de délimitation

Ce secteur intègre les équipements existants : équipements d'enseignement publics, sportifs, de loisirs...

3.2.1.1 LE SECTEUR UY, CORRESPONDANT AUX ESPACES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Vocation principale du secteur

Le secteur Uy est un secteur à vocation d'activités économiques. Le secteur Uy est un secteur déjà urbanisé avec un tissu caractéristique de ce type d'activité : bâtiments d'activités artisanales aux gabarits assez importants. Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation

Ce secteur intègre le périmètre de la zone artisanale existante.

3.2.2 LES ZONES AU

La zone AU est composée de deux types de secteur, destinés à l'urbanisation future :

- Le secteur 1AUh : ce secteur est destiné à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat ;
- Le secteur 1AUe : ce secteur est destiné à l'urbanisation future à vocation principale d'équipements scolaires ;

La superficie globale de la zone AU a été définie en cohérence avec les besoins communaux pour la prochaine décennie.

3.2.2.1 LE SECTEUR 1AUH A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT

Vocation principale des secteurs

Le secteur 1AUh est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate du secteur 1AUh (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans ce secteur.

L'aménagement du secteur 1AUh doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans l'OAP définissent les principes avec lesquels la future opération devra être compatible. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Sur le plan de la localisation, les secteurs 1AUh se situent en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg. Ce positionnement favorise l'usage des équipements et le recours aux modes actifs pour les petits déplacements du quotidien. Il permet également une meilleure insertion de l'opération dans son environnement.

Trois secteurs 1AUh sont identifiés :

- Le secteur 1AUh **«** Secteur de Péminier » localisé au nord du bourg, entre la rue de Péminier et La rue des Ajoncs d'Or. Il représente une superficie de 0,8 hectares ;
- Le secteur 1AUh « Rue de Mauny » localisé au sud-ouest du bourg, le long de la rue de Mauny. Il représente une superficie de 0,54 ha ;
- Le secteur 1AUh « Saint Glen » localisé au sud-est du bourg, le long de la RD46. Il représente une superficie de 0.55ha.

Exposé des motifs de délimitation

De manière générale, la délimitation des secteurs 1AUh correspond aux besoins en termes d'habitat pour les prochaines années, tenant compte de la dynamique de l'offre en logements définie à l'échelle de Landéhen.

3.2.2.2 LE SECTEUR 1AUE A DESTINATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS

Vocation principale des secteurs

Le secteur 1AUe est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'équipements. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate du secteur 1AUe (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans ce secteur.

L'aménagement du secteur 1AUe doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans l'OAP définissent les principes avec lesquels la future opération devra être compatible. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Sur le plan de la localisation, les secteurs 1AUe se situent en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg.

Un unique secteur 1AUe est identifié : il s'agit du secteur d'extension de l'école privée.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation a été défini au regard du besoin éventuel d'agrandissement de l'unique école de la commune afin de pouvoir anticiper l'augmentation de population visée d'ici 2035. En ce sens, le périmètre a été particulièrement réduit et représente 0.06 hectare, en continuité du site scolaire existant.

3.2.3 LES ZONES A

La zone agricole est dite « zone A ». La zone agricole présente 3 types de secteur, A, At1 et At2.

Vocation principale de la zone :

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le Code de l'Urbanisme précise que *« peuvent être autorisées, en zone A :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives*

d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »* (R151-23).

Sur le territoire communal, la zone A se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non,
- De constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- De constructions et installations non liées à l'exploitation agricole (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées) pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles et forestières** et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'à **un habitat diffus sous ses différentes formes** :

L'objectif du secteur A est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels. Il correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené avec les exploitants et les élus.

Le secteur At1 correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'établissement de travaux agricoles (ETA) Flageul implanté au lieu-dit Cabra, le long de la RD768, à l'ouest du territoire communal.

Cet établissement fourni des travaux agricoles spécialisés aux exploitants agricoles tel que le labourage, la semence, la récolte… Dans le cadre de son évolution liée notamment à la culture de pommes de terre, l'entreprise a besoin d'un nouveau bâtiment pour le stockage de matériel et le stockage de pomme de terre et de céréales.

De plus, pour assurer le maintien et le développement de cette activité, il est nécessaire de prévoir un bâtiment pour accueillir des bureaux, des sanitaires (douches, WC) ainsi qu'un dortoir et une cantine pour l'accueil des travailleurs saisonniers lors de la période de plantation des pommes de terre (cette mission nécessite l'embauche de 8 salariés travaillant 24h/24h). Le projet prévoit aussi l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits de certains bâtiments.

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (1.22 hectare soit 0.10% du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'ETA sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement, au bien-être des salariés et à son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.

Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (400m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (25m maximum).

Le secteur At2 correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'établissement de travaux agricoles (ETA) Hervé et Lemoine implanté au lieu-dit Camus, au nord-est du territoire communal.

L'activité consiste à vendre des services de soutien aux cultures chez les agriculteurs principalement ainsi que des prestations d'entretien des voiries et des haies.

Afin d'exercer ces différentes missions tout au long de l'année, cela nécessite un large panel d'outils adaptés à chaque saison, ce qui représente un besoin conséquent en termes d'espace de stockage, notamment en période creuse pour l'activité. L'entreprise manque donc aujourd'hui de place pour poursuivre correctement son activité.

De plus, le site accueille une station de lavage mal dimensionnée pour les outils actuels. Enfin, l'entreprise souhaiterait pouvoir installer des panneaux photovoltaïques sur le toit de certains bâtiments du site.

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0.66 hectare soit 0.05% du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'ETA sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement et à son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.

Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (400m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (20m maximum).

3.2.4 LES ZONES N

La zone naturelle est dite « zone N ». La zone naturelle comprend deux types de zones : N et Nmc

Vocation principale de la zone :

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le Code de l'Urbanisme précise que *« peuvent être autorisées, en zone N :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*. (R151-25).

Sur le territoire communal, la zone N se caractérise par la présence :

- De terrains exploités ou non par l'agriculture,
- De constructions et installations, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées), pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur N correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sa délimitation s'appuie sur la définition de la trame verte et bleue soit le réseau hydrographique principal et les espaces connexes (boisement, réseau bocager, zones humides…).

En correspondance avec l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de *« bâtiments d'habitation »* en zone agricole A, **le secteur N comprend également des habitations sous forme d'habitat diffus**.

Le secteur Nmc correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités de loisirs identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'activité de motocross implantée au lieu-dit Le Tertre, tout au sud du territoire communal.

Il s'agit de permettre l'amélioration du site à travers la construction de sanitaires (WC, douches) et de vestiaires pour l'accueil des sportifs lors notamment des épreuves mixtes de championnats régional et national. Le site nécessite aussi l'extension de la piste de lavage existante, non adaptée aux besoins.

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0.23 hectare soit 0.02% du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'activité de Motocross sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement, au bien-être des usagers.

Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (100m² maximum), de hauteur des constructions (3m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (40m maximum).

3.3 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

3.3.1 ESPRIT DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de simplification,** la structuration du règlement s'appuie sur une entrée par grandes thématiques du règlement à l'intérieur desquelles, les différences de règlementation entre les zones sont mentionnées.

Aussi, dans une **logique de lisibilité** du document, un lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

3.3.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION, L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Ua	Ces secteurs ont une vocation généraliste : **l'habitat (vocation principale), les hébergements, les activités, les commerces et services, les équipements peuvent cohabiter**. **Les activités potentiellement génératrices de nuisances sont interdites, en rapport avec la vocation principale de ces secteurs** : les sous-destinations « artisanat et le commerce de détail », « Restauration » et « Activités de services avec l'accueil d'une clientèle » n'est autorisée qu'en cas de compatibilité avec l'habitat. La sous destinations « industrie » est autorisée sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'activité extractive et manufacturière du secteur primaire et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances. L'hébergement touristique est autorisé sous réserve qu'il ne qu'il ne s'agisse pas de terrains de camping. Les bureaux sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments mixtes.	La compatibilité avec les OAP est obligatoire (**enjeu de définition d'une organisation spatiale cohérente, logique d'optimisation du foncier**).
Ub	Ce secteur a aussi une vocation principalement résidentielle. Les destinations et sous-destinations autorisées sont les mêmes qu'en zone Ua.	
Ub1	Ce secteur a aussi une vocation principalement résidentielle. Les destinations et sous-destinations autorisées sont les logements ainsi que les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	
1AUh	Ce secteur a une vocation résidentielle. A la différence des secteurs Ua et Ub, seules les destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés», « hébergement » et « logement » sont autorisées.	
Ue1	Permettre la réalisation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de ces secteurs excepté les lieux de culte. Les logements ne sont pas autorisés en secteur Ue1. En revanche, les hébergements y sont autorisés. Les sous-destinations « artisanat et le commerce de détail », « Restauration », « Activités de services avec l'accueil d'une clientèle » et « Hôtel » ne sont autorisées qu'en cas de compatibilité avec l'habitat et s'ils sont intégré dans le périmètre de centralité.	
Ue2	Permettre la réalisation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de ces secteurs excepté les « lieux de culte », « les salles d'art et de	

	spectacles » et les « Autres équipements recevant du public ». Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont autorisés, sous réserve qu'il s'agisse de constructions liées à l'établissement scolaire.
1AUe	Ce secteur autorise les mêmes vocations que le secteur Ue2. Il s'agit de l'extension de l'école.
Uy	La vocation d'activités économiques est affirmée : sont en ce sens permises les sous destinations : « Commerce de gros », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « industrie », « entrepôt » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ».
A	La vocation d'activités agricoles est affirmée : sont en ce sens permises **les constructions et installations liées à cette activité et à sa diversification, dans le respect de la Charte agricole** (encadrement du logement de fonction notamment). Une constructibilité limitée est mise en place pour les tiers : L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes ne dépasse pas 50m² à compter de la date d'approbation du PLU. Les piscines non couvertes ne sont pas inclues dans le forfait de 50m². La surface des piscines non couvertes ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 50m². Cette règle vise à **limiter le mitage**. Le **changement de destination** est possible pour les bâtiments identifiés. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés. L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés à condition que l'activité s'inscrive dans le prolongement de l'acte de production.
At1	L'hébergement, la restauration, l'industrie, les entrepôts, les bureaux sont autorisés, sous réserve qu'il s'agisse de constructions ou d'un changement de destination liées au développement de l'activité de l'établissement de travaux agricoles présent au sein de la zone At au lieu-dit Cabra. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés.
At2	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés. L'industrie et les entrepôts sont autorisés, sous réserve qu'il s'agisse de constructions ou changement de destination liées au développement de l'activité de l'établissement de travaux agricoles présent au sein de la zone At2 au lieu-dit Le Camus.
N	Les constructions et installations liés à l'activité agricole sont autorisées s'il s'agit de l'extension d'une exploitation existante et que cette extension soit liée à une nécessité de mise aux normes. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de compatibilité vis-à-vis des activités autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages ; Les conditions d'extensions des habitations existantes et d'annexes aux habitations existantes sont les mêmes que pour le secteur A, dans une logique **d'équité et d'harmonisation des règles applicables en**

	campagne, sachant que seules quelques rares habitations sont concernées et qu'aucun bâtiment n'est identifié au titre du changement de destination.

3.3.1.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

EMPRISE AU SOL

Zones	Emprise au sol
Ua, Ub, Ub1, Ue1, Ue2, 1AUe, 1AUh, Uy	Non réglementé (objectif de **favoriser la densification**).
A, N	L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes ne dépasse pas 50m² à compter de la date d'approbation du PLU. Les piscines non couvertes ne sont pas inclues dans le forfait de 50m². La surface des piscines non couvertes ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 50m². L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions ne dépasse pas 40m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU.
At1	L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions (extension des bâtiments existants et création de nouveaux bâtiments) sera d'un maximum de 400m² à compter de la date d'approbation du PLU. De plus, les nouvelles constructions devront être localisées à une distance maximale de 25 mètres par rapport aux bâtiments existants.
At2	L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions (extension des bâtiments existants et création de nouveaux bâtiments) sera d'un maximum de 400m² à compter de la date d'approbation du PLU. De plus, les nouvelles constructions devront être localisées à une distance maximale de 20 mètres par rapport aux bâtiments

	existants.
Nmc	L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions (extension des bâtiments existants et création de nouveaux bâtiments) sera d'un maximum de 100m² à compter de la date d'approbation du PLU. De plus, les nouvelles constructions devront être localisées à une distance maximale de 40 mètres par rapport aux bâtiments existants.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zones	Hauteur maximale autorisée
Ua, Ub, Ub1, A, N, 1AUh	R+1+comble pour les maisons individuelles et les bâtiments intermédiaires ou collectifs.
Uy	La hauteur des constructions et ouvrages pouvant être autorisés ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
Ue1, Ue2 et 1AUe	Non règlementé
At1, At2	La hauteur maximale des constructions sera de 12 mètres au point le plus haut de la construction.
Nmc	La hauteur maximale des constructions sera de 3 mètres au point le plus haut de la construction.
Toutes zones	• La hauteur des bâtiments des destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitation agricole et forestière » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. • La hauteur maximale des annexes à la construction principale ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère. • La hauteur des nouvelles constructions devra être réfléchie afin d'éviter au maximum de restreindre l'ensoleillement des parcelles adjacentes. • Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées : - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative, - Pour des raisons de sécurité ou de visibilité, - Pour des raisons de topographie, - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver, - Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les hauteurs précisées précédemment. Dans ce cas, l'extension pourra être réalisée à la hauteur souhaitée, du moment qu'elle ne dépasse pas la hauteur maximale de la construction principale.

RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Zones	Recul par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile
Ua, Ub, Ub1, 1AUh, Uy, A, N	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, soit librement si la continuité visuelle avec le bâti environnant est assurée.

Ue1, Ue2, 1AUe, At1, At2, Nmc	Non règlementé.
Toutes zones	• Le recul par rapport aux voies et emprises publiques des bâtiments de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. • L'implantation des bâtiments nouveaux par rapport aux voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile n'est pas règlementée. • L'implantation des nouvelles constructions devra respecter les reculs des voies départementales. • Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées : - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative, - Pour permettre de densifier / construire en coeur d'îlot, - Pour permettre la densification du tissu urbain, - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité, - Pour des raisons de topographie, - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver, - Pour la réalisation d'extensions en continuité d'une construction existante ne respectant pas les marges de cul précisées précédemment.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zones	Recul par rapport aux limites séparatives
Ua, Ub, Ub1, 1AUh, A et N	Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter : - Soit d'une limite séparative à l'autre, - Soit sur une limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres de l'autre limite séparative. - Soit sur aucune limite séparative en respectant un retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives
Uy	Librement sous réserve de respecter les normes de sécurité en vigueur.
Ue1, Ue2, 1AUe, At1, At2, Nmc	Non règlementé.
Toutes zones	• Le recul par rapport aux limites séparatives des bâtiments de la destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée. • Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées : - Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative, - Pour permettre la densification du tissu urbain, - Pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou de visibilité, - Pour des raisons de topographie, - Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver,

	- Pour la réalisation d'extensions et annexes en continuité d'une construction existante ne respectant pas les retraits précisés précédemment.

3.3.1.3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PRINCIPES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS

Toutes formes architecturales peuvent être autorisées du moment qu'un soin particulier soit apporté pour qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant dans une perception rapprochée ou lointaine, en respectant les principes suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture), qualité des matériaux, pérennité des matériaux…

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension…) : il s'agira de respecter l'harmonie de la construction d'origine. La conservation d'éléments architecturaux d'intérêt pourra être imposée si ce ou ces derniers participent à l'unité architecturale de la façade.

Tous les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont encouragés et notamment les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) intégrés à la construction. Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

FAÇADES

Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (parpaings, brique…). Le choix des couleurs pour le traitement des façades doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

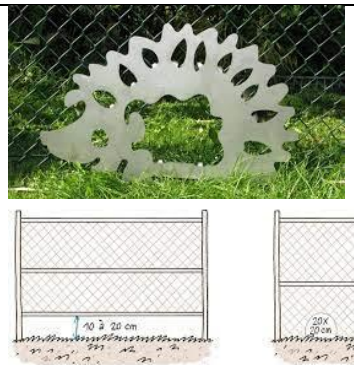
TOITURES POUR LES CONSTRUCTIONS

Zones	Règlementation des toitures
Ua, Ub, Ub1, 1AUh, N, A, Uy, At1, At2, Nmc	Les toitures devront faire l'objet d'une bonne insertion dans leur environnement. Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, …) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement. La couverture des volumes secondaires sera traitée en harmonie avec le volume principal. Les vérandas et les carports ne font pas l'objet de règle spécifique.
Ue1, Ue2, 1AUe	Non règlementé

CLOTURES

L'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable.

Zones	Règlementation des clôtures
Ua, Ub, Ub1, 1AUh, A et N, At1, At2, Nmc	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie et en limite séparative est de 1,80 mètres (incluant les portails). En cas de clôture, **en façade sur voie ou en limite séparative**, celle-ci sera constituée soit : • D'une grille, grillage, ganivelle ou tout autre dispositif à claire-voie, • D'une haie seule, • D'une haie doublée d'une grille / grillage / ganivelle ou tout autre dispositif à claire-voie, • D'une clôture pleine de type muret ou sous-bassement (en pierres, enduit, moellon, bois…) d'une hauteur comprise entre 0.8 et 1.2 mètre éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie ajourés, d'un grillage, grille, panneaux de bois... **En limite séparative**, la clôture pourra aussi être constituée d'un mur plein (en pierre, enduit, moellon, bois…) d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.
Ue1, Ue2, 1AUe2	Non règlementé

Toute zone	Il s'agira de : - Privilégier un choix de clôture qui ne soit ni vulnérant ni constituer un piège pour la faune, - Favoriser des matériaux naturels ou traditionnels, - Porter une attention particulière à la circulation de la petite faune.	

Dans toutes les zones :

- L'utilisation de matériaux tels que les parpaings non enduits et peints, les plaques de béton, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.
- Les murs de soutènement devront être en pierre ou enduits.
- Les clôtures concernant les parcelles bâties de la destination « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et « exploitation agricole et forestière » autorisés dans ces zones, n'est pas règlementée.
- En limite séparative visible du domaine public (voies et emprises publiques) un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.
- Des clôtures différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques…),
- Pour la préservation d'éléments végétaux,
- Pour la réalisation d'aménagement d'opération d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération,
- Pour la création d'une clôture aux abords d'un monument remarquable existant présentant un intérêt historique et patrimonial.

3.3.1.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

	Toutes zones
Obligation en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées	▪ Privilégier les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres… ▪ Dans toutes les zones U et AU du territoire : pour toute unité foncière, quel que soit sa surface, un taux minimum de 15% de surface perméable devra être respecté. ▪ Dans chaque secteur couvert par une Orientations d'Aménagement et de Programmation, à minima la moitié des surfaces dédiées au stationnement devront disposer d'un traitement perméable au sol.
Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations d'aires de jeux et de loisirs	▪ Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (*Annexe n°1 des Plantations recommandées*). Le recours aux espèces invasives est interdit (*Annexe n°2 espèces interdites*). ▪ Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.
Obligation en	Afin de limiter les risques d'inondations, de préserver la

matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	qualité de l'eau et réduire l'impact écologique des surfaces imperméables, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions principales à vocation d'habitat sur tout le territoire. Une ou plusieurs solutions peuvent ainsi être mise en place tels que l'infiltration au sol, la récupération des eaux de pluie (citerne), le choix de revêtement perméables (pavés, dalles perméables), toitures végétalisées... Privilégier la gestion des eaux pluviales pour toutes les autres constructions. Tout autre nouvelle construction (dont la gestion du pluviale ne se fait pas à la parcelle) devra disposer : ▪ Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. ▪ Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…). Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3.3.1.5 STATIONNEMENT DES VEHICULES

REGLES QUALITATIVES

- Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Dans les zones agricoles et naturelles, un traitement perméable du stationnement est demandé.
- Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterrés devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

REGLES QUANTITATIVES

- Toute place de stationnement supprimée doit être recréée. Cette obligation s'impose si la suppression a pour effet de ne plus répondre au minimum de places requises.
- Dans le cas d'une activité présentant des sous-destinations différentes, une mutualisation des places pourra être envisagée. Dans tous les cas, la règle la plus contraignante sera appliquée.

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Logement	*En secteur Ua* ▪ Pour la réalisation d'un logement nouveau (neuf ou changement de destination ou division de logement existant), obligation de réalisation de 2 places de stationnement sauf en cas d'impossibilité technique. *En secteurs Ub, Ub1 et 1AUh* ▪ 3 places par logement créé en cas de construction neuve ou d'un changement de destination ou en cas de

	division de logement existant. *En secteur 1AUh* ▪ Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements. *En zone A et N* ▪ 3 places par logement créé en cas de changement de destination ou de logement de fonction agricole.
Toutes les autres destinations	Dans l'ensemble des zones du PLU : Les stationnements concernant les constructions autre qu'à destination de logement seront dimensionnés en fonction : - De la capacité maximale d'accueil du public, - Du taux et du rythme de fréquentation par le public, - Des besoins en salariés, - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées :

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

3.3.1.6 STATIONNEMENT DES VELOS

Toute personne qui construit :

- Un ensemble d'habitations (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures (ouvrages, installations et équipements) permettant le stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Il en est de même lorsque la personne procède à des travaux sur un parc de plus de 10 places annexes à ces bâtiments, dans les cas prévus à l'article R 113-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de 10 places de stationnement destinées aux travailleurs.

Il peut être dérogé à ces obligations lorsqu'aucun espace disponible susceptible d'accueillir les infrastructures requises n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité.

Le nombre d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos ne peut être inférieur aux seuils minimaux fixés par le code de la construction et de l'habitation et en annexe de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement, le nombre de places minimum requis doit répondre aux seuils suivants :

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Ensemble d'habitation d'au moins 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales Ces emplacements seront couverts ou sécurisés.
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment

En cas de travaux sur un parc de stationnement existant, les seuils sont inférieurs (se référer en annexe de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments).

Les infrastructures comportent des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Les stationnements pour les constructions à destination d'habitation doivent être réalisés sous la forme de locaux clos.

Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (R 113-16). Elles sont situées sur la même unité foncière, en priorité au même niveau que l'espace public, au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de là ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial. Les équipements de stationnement seront implantés prioritairement sur un espace visible depuis l'espace public et/ou la ou les entrée(s) du bâtiment.

3.4 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

3.4.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

3.4.1.1 LES BOISEMENTS

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, les principaux boisements sont protégés, que ce soit au niveau de l'agglomération ou dans l'espace rural.

Le PLU met en place des mesures de protection strictes :

- Un inventaire des espaces boisés a été réalisé à l'échelle de l'ensemble de la commune (base l'Atlas de la biodiversité, reprise par photo interprétation et validation des membres du comité de pilotage). C'est à partir de cette base que la commune a souhaité définir une protection stricte de ces réservoirs de biodiversité.
- Au total, **34.6 hectares** de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). Ces entités correspondent aux boisements se trouvant à l'intérieur de la trame verte et bleue identifiée, soit au sein de la zone naturelle définie dans le plan de zonage.
- Aussi, les principaux boisements significatifs en termes de surface notamment, qui n'étaient pas présents dans la zone naturelle ont aussi fait l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé (boisement rue de la Ville Commault, boisement lieu-dit Le Breuil, boisement au lieu-dit la Roche Richard).
- La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit « : *Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques peuvent comporter des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignement. Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à*

déclaration préalable conformément à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.
En limite d'espace boisé classé, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre le boisement.
Il conviendra de conserver une bande non construite entre les arbres et les constructions, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches…) ».

- **Trois boisements sont quant à eux classés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme avec la règle suivante** : « *Les éléments (boisements, haies, talus, arbres isolés, alignements, landes, milieux naturels patrimoniaux…) identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques doivent être protégés.*
Il conviendra de conserver une bande non construite entre les arbres et les constructions, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches…).
Cette bande non construite sera adaptée en fonction de la nature des végétations et du projet, après avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer sur sollicitation de la commune et/ou du porteur de projet. En dehors de l'entretien courant, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément à protéger pour motifs écologiques identifié au règlement graphique est soumis à déclaration préalable conformément à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.
Toute modification ou suppression peut être refusée ou assortie de mesures de compensation si, compte-tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte au paysage et/ou à la fonctionnalité de la ou des éléments concernés. Cette appréciation tiendra compte de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès).
Sauf impossibilité technique démontrée au travers de la déclaration préalable et/ou d'après l'avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer, la suppression d'un élément inscrit devra faire l'objet d'une mesure compensatoire :
Dans les proportions suivantes :
En zone U : mesure compensatoire à au moins 100% du linéaire ou de la surface supprimée ;
En zone A et N : mesure compensatoire à au moins 200% du linéaire ou de la surface supprimée ;
Avec un intérêt environnemental équivalent ;
Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue en cas de suppression d'une haie d'une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès ou permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité ».

- **Deux des boisements concernés sont localisés pour l'un au sud du bourg, à l'est de la rue des Perrières et l'autre au lieu-dit Ragadin, au nord-ouest du territoire communal. Il s'agit d'attribuer à ces deux boisements une protection plus souple au regard de leurs caractères (vergers). Le troisième boisement correspond à un secteur identifié en lien avec la présence d'une espèce végétale remarquable. Suite à la demande des PPA, le site concerné a été classé au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces trois boisements représentent une surface de l'ordre de 6.9 hectares.**
- Les boisements non classés en EBC ou au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, *« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département des Côtes d'Armor, l'arrêté préfectoral fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **2.5 hectares**. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à 2.5 hectares sont dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier.
- Ces boisements sont inscrits dans la zone Naturelle ou Agricole au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux.
- Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes des maisons existantes sont autorisées et de manière limitée) et n'autorisent pas la création de bâtiments à vocation agricole à l'exception des extensions dans le cadre de mise aux normes nécessaires. Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.
- Au sein de la zone Agricole, le règlement encadre aussi strictement les possibilités de constructions (les extensions et annexes des maisons existantes sont autorisées et de manière limitée) et la création de bâtiments à vocation agricole mais de manière encadrée (logique de regroupement, rattachement aux éléments structurants du paysage). Ainsi, cette constructibilité encadrée au sein de la zone A participe de la protection dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.

3.4.1.2 LE BOCAGE

Un inventaire du réseau bocager a été menée sur tout le territoire de Lamballe Terre et Mer dans le cadre du programme Breizh Bocage. Cet inventaire a permis de recenser un total de **90 kilomètres linéaire** de haies sur la commune. L'inventaire bocager révèle un maillage bocager faible à moyen sur le territoire de Landéhen. En effet, la densité bocagère est comprise entre 60 et 120mètre linéaire par hectare sur la quasi-totalité du territoire communal (maillage bocager moyen) et inférieur à 60 mètre linéaire par hectare sur la partie sud-est du territoire communal (maillage faible).

Dans une logique de protection de la Trame Verte, Bleue et Noire et de préservation des paysages, la commune souhaite assurer la préservation du linéaire bocager sur le territoire. Les membres du comité de pilotage ont particulièrement travaillé sur la base de cet inventaire pour définir quelles haies ils souhaitent protéger dans le PLU. Il en ressort que les haies protégées correspondent à :

- Les haies présentes au sein de la trame verte et bleue du territoire, soit celles inventoriées et localisées à l'intérieur de la zone naturelle du règlement graphique.
- Les haies présentes le long des circuits de randonnées de la commune.
- Les haies issues des plantations lors du remembrement.
- Les haies localisées aux franges entre espace urbain et espace agricole (identifiées et protégées dans les secteurs d'OAP en extension).
- Les haies à distance des bâtiments à vocation agricole : à la fois les haies pas trop éloignées pour protéger les haies qui permettent de préserver le visuel vers ces bâtiments agricoles et à la fois les haies pas trop près afin d'éviter de bloquer le développement d'une activité agricole existante.

C'est à partir de ces différents critères que le COPIL a finalement protégé au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme un linéaire de **56.5 kilomètres** de haies.

La traduction réglementaire associée à cette identification, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

« *Les éléments (boisements, haies, talus, arbres isolés, alignements, landes, milieux naturels patrimoniaux…) identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques doivent être protégés.*

Il conviendra de conserver ***une bande non construite entre les arbres et les constructions****, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches…).*

Cette bande non construite sera adaptée en fonction de la nature des végétations et du projet*, après avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer sur sollicitation de la commune et/ou du porteur de projet. En dehors de l'entretien courant, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément à protéger pour motifs écologiques identifié au règlement graphique est soumis à déclaration préalable conformément à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.*

Toute modification ou suppression peut être refusée ou ***assortie de mesures de compensation*** *si, compte-tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte au paysage et/ou à la fonctionnalité de la ou des éléments concernés. Cette appréciation tiendra compte de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès).*

Sauf impossibilité technique démontrée au travers de la déclaration préalable et/ou d'après l'avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer, la suppression d'un élément inscrit devra faire l'objet d'une mesure compensatoire :

Dans les proportions suivantes :

En zone U : mesure compensatoire à au moins ***100%*** *du linéaire ou de la surface supprimée ;*

En zone A et N : mesure compensatoire à au moins ***200%*** *du linéaire ou de la surface supprimée ;*

Avec un intérêt environnemental équivalent ;

Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue en cas de suppression d'une haie d'une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès ou permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité ».

Aussi, les haies non classées sont tout de même préservées à travers les éléments suivants :

En effet, la PAC règlemente déjà la protection des haies bocagère des exploitations agricoles : « *La destruction, soit la suppression définitive d'une haie ou partie d'une haie sans replantation d'un linéaire équivalent sur l'exploitation n'est autorisée que dans les cas suivants :*

- *Création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle, la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres,*
- *Création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire,*
- *Gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie de la haie),*
- *Défense de la forêt contre les incendies (décision administrative),*
- *Réhabilitation d'un fossé dans un objectif de rétablissement d'une circulation hydraulique,*
- *Travaux déclarés d'utilité publique (DUP),*
- *opération d'aménagement foncier avec consultation du public, en lien avec des travaux déclarés d'utilité publique ; l'opération doit faire l'objet d'un conseil environnemental par un organisme reconnu dans l' arrêté ministériel relatif aux règles BCAE* »[32].

A noter que le déplacement et le remplacement de ces haies est aussi soumis à une règlementation stricte.
« *Tout déplacement, remplacement ou destruction d'une haie en dehors du cadre dérogatoire réglementaire décrit ci-après, ainsi que toute absence de déclaration préalable lorsqu'elle est obligatoire, sera passible d'une réduction des aides au titre de la conditionnalité* »[33].

Aussi, **la loi 3DS du 21 février 2022** (relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale) a clarifié le régime de protection des allées et alignements d'arbres prévu par l'article L. 350-3 du Code de l'Environnement. La loi 3DS **assure la protection des allées et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulations publique**. La dérogation à cette règle est envisageable sous condition :

- Par autorisation préfectorale, lorsque cela est nécessaire pour les besoins de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements ;
- Après déclaration préalable auprès du préfet, lorsqu'il peut être démontré à la fois que l'état sanitaire ou mécanique du (ou des) arbre(s) concerné(s) présente un danger pour la sécurité des personnes ou des biens, ou un risque sanitaire pour les autres arbres, ou que l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures ;
- Ou sans déclaration préalable, en cas de danger imminent pour la sécurité des personnes, à condition d'informer sans délai le préfet sur les motifs

[32] *Finistere.gouv.fr*

[33] *Finistere.gouv.fr*

justifiant ce danger imminent et de soumettre à son approbation les mesures de compensation envisagées.

3.4.1.3 LES ARBRES REMARQUABLES

La commune a identifié **14 arbres remarquables** présents au sein des tissus historique du bourg ainsi qu'aux abords et sur les secteurs de développement (en densification et en extension) des enveloppes urbaines du territoire. Ces arbres présentent un intérêt à la fois écologique et paysager, justifiant leur préservation. En ce sens, la traduction réglementaire associée à cette identification, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des arbres inventoriés, est la suivante : « *Les éléments (boisements, haies, talus, arbres isolés, alignements, landes, milieux naturels patrimoniaux…) identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques doivent être protégés.*

*Il conviendra de conserver **une bande non construite entre les arbres et les constructions**, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches…).*

***Cette bande non construite sera adaptée en fonction de la nature des végétations et du projet**, après avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer sur sollicitation de la commune et/ou du porteur de projet. En dehors de l'entretien courant, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément à protéger pour motifs écologiques identifié au règlement graphique est soumis à déclaration préalable conformément à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.*

*Toute modification ou suppression peut être refusée ou **assortie de mesures de compensation** si, compte-tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte au paysage et/ou à la fonctionnalité de la ou des éléments concernés. Cette appréciation tiendra compte de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès).*

Sauf impossibilité technique démontrée au travers de la déclaration préalable et/ou d'après l'avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer, la suppression d'un élément inscrit devra faire l'objet d'une mesure compensatoire :

Dans les proportions suivantes :

*En zone U : mesure compensatoire à au moins **100%** du linéaire ou de la surface supprimée ;*

*En zone A et N : mesure compensatoire à au moins **200%** du linéaire ou de la surface supprimée ;*

Avec un intérêt environnemental équivalent ;

Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue en cas de suppression d'une haie d'une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès ou permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité ».

3.4.1.4 LES ZONES HUMIDES

Le référentiel hydrographique du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc est constitué des données produites par les structures maîtresses d'ouvrage des programmes de bassins versants, lors des inventaires des cours d'eau et des zones humides. Ces inventaires sont validés par chaque commune et par la Commission Locale de l'Eau (CLE) de la baie de Saint-Brieuc.

Les zones humides effectives correspondent aux zones humides au sens de la loi sur l'eau et de l'Article L 211-1 du Code de l'Environnement : « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». L'identification de ces zones humides répond aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles sont visées par les dispositions de la rubrique 3.3.1.0 de l'article R 214-1 du code de l'environnement (assèchement, mise en eau, remblais de zones humides) ainsi que par le Règlement du SAGE (Article 4) qui en interdit la destruction.

Sur la commune de Landéhen, ces zones humides effectives représentent une surface totale de l'ordre de **104,4 hectares**. Ces zones humides sont principalement localisées sur

- Le long de La Truite, du Chauchix, et des différents ruisseaux associés,
- À l'extrémité nord-ouest du territoire communal, au sud du verger de Kermauny,
- À l'ouest du territoire communal à proximité de La Ville Méen et de Fontenoy,

Elles correspondent principalement (40%) à des prairies naturelles semi-humides à humides ainsi qu'à des terres humides en culture à hauteur de 20.3%, localisés majoritairement à l'ouest du territoire. Ces zones humides liées aux ruisseaux sont comblées à certains endroits par des saulaies et par des boisements de feuillus. La végétation y est dense et l'espace très fermé. Le Référentiel Hydrographique dans sa version de diffusion complète rassemble au sein de cette couche d'information, l'ensemble du réseau d'écoulement, c'est-à-dire les cours d'eau au sens réglementaire du terme ainsi que le réseau d'écoulements secondaires.

Types de zones humides	Surface (ha)	Part (%)
Terres Artificialisées	4,42	4,2%
Bois humides, Ripisylve	11,87	11,3%
Terres humides en culture	21,26	20,3%
Mégaphorbiaies	1,72	1,6%
Formations nitrophiles humides	1,90	1,8%
Prairies humides artificielles	4,13	3,9%
Prairies naturelles semi-humides à humides	42,48	40,5%
Prairies naturelles humides	8,59	8,2%
Peupleraie	3,81	3,6%
Plantations de feuillus	0,11	0,1%
Plantations de résineux	1,70	1,6%
Etangs, retenues d'eau, mares et bordures	0,01	0,0%
Terres inondables en culture	1,43	1,4%
Prairies inondables	0,10	0,1%
Bois tourbeux	0,02	0,0%
Saulaies	1,38	1,3%

Source : SAGE Baie de Saint-Brieuc

Un inventaire plus précis, a été réalisé sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU) pressenties dans le projet de développement de Landéhen ainsi que sur une partie des gisements fonciers stratégiques. Aucune zone humide n'a été identifiée lors de cet inventaire, donc en dehors des zones humides effectives du SAGE, aucune zone humide supplémentaire n'est identifiée. **Au total, les 104.4 hectares de zones humides effectives identifiées par le SAGE sont protégés dans le cadre du PLU.** La traduction réglementaire associée s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des zones humides inventoriées, est inscrite dans les Dispositions générales du règlement écrit :

« La destruction des zones humides effectives (correspondant aux zones humides effectives définies par le référentiel hydrographique du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc ainsi que les zones humides identifiées lors de l'inventaire naturaliste mené sur les secteurs éventuels d'urbanisation future), c'est-à-dire telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'Environnement et dont la méthode d'identification est précisée par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, quelle que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L214-6 de Code de l'Environnement, est interdite sur l'ensemble du périmètre du SAGE, sauf :

- *S'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants.*
- *Pour tout projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publiques ayant démontré l'absence d'alternative avérée.*
- *S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent.*
- *Pour l'aménagement de bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée.*
- *Dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement.*
- *S'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides.*
- *S'il est démontré l'impossibilité technique d'extension, en dehors de ces zones, du périmètre d'activité d'une extraction minière d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du SAGE.*

Dans toutes les exceptions suivantes, des mesures compensatoires sont mises en place conformément à la disposition 8B-1 du SDAGE et suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PAGD, après avoir épuisé l'ensemble des scénarios permettant un évitement ou une limitation de la destruction des zones humides.

La CLE entend par destruction de zone humide, leur imperméabilisation, leur exhaussement, leur remblaiement, leur drainage (tuyaux et fossé), leur affouillement, leur mise en eau ainsi que la réfection d'un dispositif de drainage concernant une surface possédant avant réfection les caractéristiques répondant à la définition des zones humides en application des articles L-211-1 et R211-108 du code de l'environnement.

Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PAGD du SAGE.

Une vigilance doit également être apportée à proximité des zones humides effectivement présentes. Ainsi, même en dehors de la zone humide existante, les travaux réalisés peuvent entraîner des impacts sur cette dernière.
Une marge de sécurité doit ainsi être prise en compte, à apprécier en fonction du projet par le technicien en charge de la gestion des milieux aquatiques ou bien d'après les précisions apportées lors d'un retour terrain précisant la délimitation.

L'inventaire des zones humides identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif. L'absence d'identification du caractère humide sur le document graphique ne signifie pas que la zone n'est pas considérée comme humide. Il est de la responsabilité du porteur de projet, ainsi que

du propriétaire de la parcelle, de s'assurer de l'absence d'impact du projet sur les zones humides ».

3.4.1.5 LES COURS D'EAU

Les inventaires des cours d'eau des services de l'état sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, **14.7 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés** sur la commune.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilité des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :

- *De 10 mètres en zones U et AU ;*
- *De 20 mètres en zones A et N ».*

Les constructions et installations agricoles et forestières devront respecter un recul de 35 et 50 mètres selon qu'elles relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ou du règlement sanitaire départemental.
Ces reculs ne sont toutefois pas applicables :

- *Aux extensions des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant ni augmenter le risque lié à la proximité de l'eau ;*
- *Aux constructions après sinistre (sauf ceux liés aux inondations), le recul devant être au moins égal à celui de la construction préexistante.*

L'inventaire des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique du PLU est également intégré à l'inventaire départemental disponible sur le site internet des services de l'état : http://www.cotes-darmor.pref.gouv.fr.

L'inventaire des cours d'eau des services de l'état identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif ».

3.4.2 LA PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

3.4.2.1 LES ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie des éléments à protéger pour des motifs paysagers et/ou patrimoniaux. Au total :

- 20 éléments patrimoniaux (croix, lavoir, fontaine …) ;
- 44 bâtiments identifiés pour le changement de destination, notamment pour leur intérêt patrimonial ;

Concernant ces éléments, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :
« Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il peut s'agir d'ensembles patrimoniaux, de bâtiments patrimoniaux, d'éléments de petit patrimoine, de murs. La liste des édifices concernés par cette protection est annexée au présent document (annexe n°4).

***Pour les ensembles bâtis ou bâtiments identifiés**, en cas de rénovation, reconstruction, réhabilitation, une attention particulière sera apportée sur le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés, la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents, la composition des façades, les modénatures à conserver, l'aspect des matériaux (couleurs et pérennité)…*

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, devront respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

***Pour les éléments du petit patrimoine identifiés :** Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. En cas de travaux ou aménagements, les éléments de petit patrimoine comme croix et calvaires pourront être déplacés dans leur environnement immédiat, après Déclaration préalable.*

***Les murs en pierre** existants construits selon une technique traditionnelle (mur de moellons, pierres sèches…) doivent être conservés. Des percements d'accès ponctuels peuvent être envisageables en cas de nécessité motivée, après Déclaration Préalable. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chainage en pierre…). La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant. »*

3.4.2.2 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN CAMPAGNE

En application de l'article 151-11 2, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés par un aplat rouge sur le règlement graphique (zonage). Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexée au règlement écrit.

Les **44 bâtiments** concernés sont tous localisés au sein de la zone agricole A. Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. L'objectif de cette identification est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne. Les bâtiments identifiés permettront notamment de diversifier l'offre en logements à l'échelle du territoire.

Les Dispositions générales du règlement écrit précisent que *« Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la nouvelle destination soit le logement ou l'hébergement touristique. Les changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Des fiches (annexe n°3) présentent les bâtiments susceptibles de changer de destination, qui ont été identifiés sur le territoire. Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :*

- *Bâtiment d'intérêt patrimonial ;*

- *Respect de la règle de réciprocité (distance minimale par rapport aux exploitations et installations agricoles) mise en place par le Code Rural. Le changement de destination ne respectant pas cette règle de réciprocité par rapport à une activité d'élevage ne pourra se faire que dans le cas où les bâtiments agricoles sont liés à une activité qui a cessé depuis au moins 2 ans.*
- *Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;*
- *Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;*
- *Emprise au sol d'au moins 50 m² ;*
- *Desserte par un accès et une voie sécurisée et possibilité de stationnement ;*
- *Bon état du bâtiment ;*
- *Bâtiment non isolé,*

***Lors du dépôt de permis pour un changement de destination, ce dernier sera soumis à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale pour la Protection des Espaces Agricoles, Naturelles et Forestiers) en zone A et à l'avis de la CDNPS (Commission départementale de la Nature des Paysages et des Sites) en zone N.**».*

3.4.2.3 LES LIAISONS DOUCES A PRESERVER

En application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie **19.5 kilomètres linéaires de liaisons douces sur le territoire communale**.

Concernant ces linéaires, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti. L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.».

3.4.3 ELEMENTS RELATIFS A LA PROGRAMMATION

3.4.3.1 LES SECTEURS SOUMIS A OAP

Le zonage identifie les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus spécifiquement les secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine : objectifs de densité, objectifs de production de logements, modalités d'aménagement. Les Dispositions générales du Règlement écrit rappellent que : « *Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations D'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur*.»

3.4.3.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES

3 emplacements réservés ont été mis en place (**cf. détail sur les plans de zonage**). Ces emplacements réservés sont au bénéfice de la commune pour des sujets de mobilité (aménagement de cheminements piétons) ou de projet d'équipement communal.

NUMERO	BENEFICIAIRE	NATURE	SURFACE (m²)

1	Commune	Aménagements d'un cheminement piéton	79
2	Commune	Création d'un projet d'équipement communal	1388
3	Commune	Aménagement d'un cheminement piéton	49

3.4.4 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES AUX MOBILITES

3.4.4.1 REGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux…) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe des routes départementales, bande dont la largeur est de :

• 35 m / 25 m pour la RD768,
• 15 m pour la RD46.

Toutefois ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageur…) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction de recul actuel,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Dans le cas des routes départementales dont les marges de recul sont de 100m à 75m, et conformément à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme (route classée à grande circulation) ainsi qu'au règlement de la voirie départementale (axes autres), des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées dans une étude intégrée au document d'urbanisme, sans que toutefois ces marges soient inférieures à :

- 50m pour les constructions à usage d'habitation et 40m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 100m,
- 35m pour les constructions à usage d'habitation et 25m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75m.

Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD768 sont strictement limités et sur la RD46 sont limités.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt

de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.
Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable…) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usages de la voie sur laquelle sont projetés les accès.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

3.4.4.2 ENJEUX ACOUSTIQUES

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement. Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.
Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du code de l'environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9-1 de l'arrêté du 30 mai
1996 modifié. Les arrêtés du 25 avril 2003 (relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels) précisent les valeurs d'isolement acoustique à prendre en compte pour les établissements de santé, les établissements d'enseignement et les hôtels.
Sur le territoire de Landéhen, la RD768 est classée en catégorie 3 sur tout son linéaire traversant le nord du territoire communal (reporté sur le plan de zonage) correspondant à une marge de 100m de part et d'autre de la voie.

CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1 MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE & INTEGRATION DES OBJECTIFS DE LA LOI "CLIMAT & RESILIENCE"

1.1 PREAMBULE : EVALUATION QUANTITATIVE PAR RAPPORT AUX PLU ANTERIEURS

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de centrer le développement sur l'agglomération (extensions de l'urbanisation, optimisation de l'enveloppe urbaine).
Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat) au niveau de l'agglomération ainsi que le prélèvement de surfaces, dans une très faible mesure à destination d'équipements (extension école sur 0.06 hectare). Néanmoins, **les prélèvements à vocation d'habitat se font à stricte hauteur des besoins identifiés**, en intégrant notamment des objectifs de densité au-delà des objectifs fixés par le SCOT en vigueur : ils sont donc mesurés.

On remarque donc qu'il y a un écart considérable entre la surface allouée aux zones « à urbaniser » dans le PLU de 2005 (plus de 21 hectares) par rapport au projet de PLU (moins de 2 hectares), **soit 19 hectares de surface d'extension en moins**.
Par rapport au PLU de 2005, on peut relever que les zones agricoles et naturelles ont augmenté, passant de 1122 ha au PLU de 2005 (93% de la superficie communale) à 1143 ha au projet de PLU 2025 (95% de la superficie communale).
On note surtout que la différence entre le PLU de 2005 et le PLU de 2025 réside dans la surface allouée à un classement en zone Naturelle (la zone N représentait environ 125 hectares dans le PLU de 2005 contre près de 164 hectares dans le projet de PLU 2025), **soit une différence de près de 40 hectares**.

Zonage PLU 2005 modifié en 2017	Superficie (ha)	Zonage projet de PLU	Superficie (ha)	Evolution
ZONES URBAINES (U)	**59,6**	**ZONES URBAINES (U)**	**58,79**	**-0,81**
Ua	2,82	Ua	2,77	-0,05
Ub	45,22	Ub	41,08	-4,14
Uh	10,09	Ub1	9,01	-1,08
		Ue1	4,96	4,96
		Ue2	0,41	0,41
Uy	1,47	Uy	0,56	-0,91
ZONES A URBANISER (AU)	**21,06**	**ZONES A URBANISER (AU)**	**1,95**	**-19,11**
AUr	7,59	1AUh	1,89	-18,02
AUrc	0,39			
AUs	11,93			
AUys	1,15			-1,15
		1AUe	0,06	0,06
ZONES AGRICOLES (A)	**997,84**	**ZONES AGRICOLES (A)**	**979,01**	**-18,83**
A	997,84	A	977,13	-18,83
		At1	1,22	
		At2	0,66	
ZONES NATURELLES (N)	**124,75**	**ZONES NATURELLES (N)**	**163,51**	**38,76**
Np	120,73	N	163,28	42,55
		Nmc	0,23	
Nl	4,02			
TOTAL	**1203**	**TOTAL**	**1203,3**	**0,01**

1.2 EVALUATION AU REGARD DU « ZAN »

La Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat & Résilience », vise le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols à horizon 2050, au niveau national ; pour y parvenir, elle fixe une première échéance de diminution par deux de la consommation d'espace au niveau régional, sur sa première décennie d'application. Cette réduction de la consommation d'espace doit faire l'objet d'une spatialisation différenciée d'abord *via* le SRADDET, puis *via* les SCOT.

Dans la mesure où le SRADDET de Bretagne a été approuvé par arrêté du préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021. Pour sa part, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc vient d'être approuvé le 07 février 2025 en intégrant les enjeux de la loi Climat et Résilience.

L**e PLU de Landéhen intègre donc un objectif de réduction de la consommation d'espace de moitié par rapport à la décennie de référence 2011-2021.** Au cours de cette période, la consommation d'espace s'est élevée à **6.93 hectares** (source : MOS – Mode d'Occupation des Sols de la région bretagne) ; la consommation d'espace recommandée serait donc de l'ordre de **3.47 hectares** pour 2021-2031 (soit environ 0.35 ha/an).

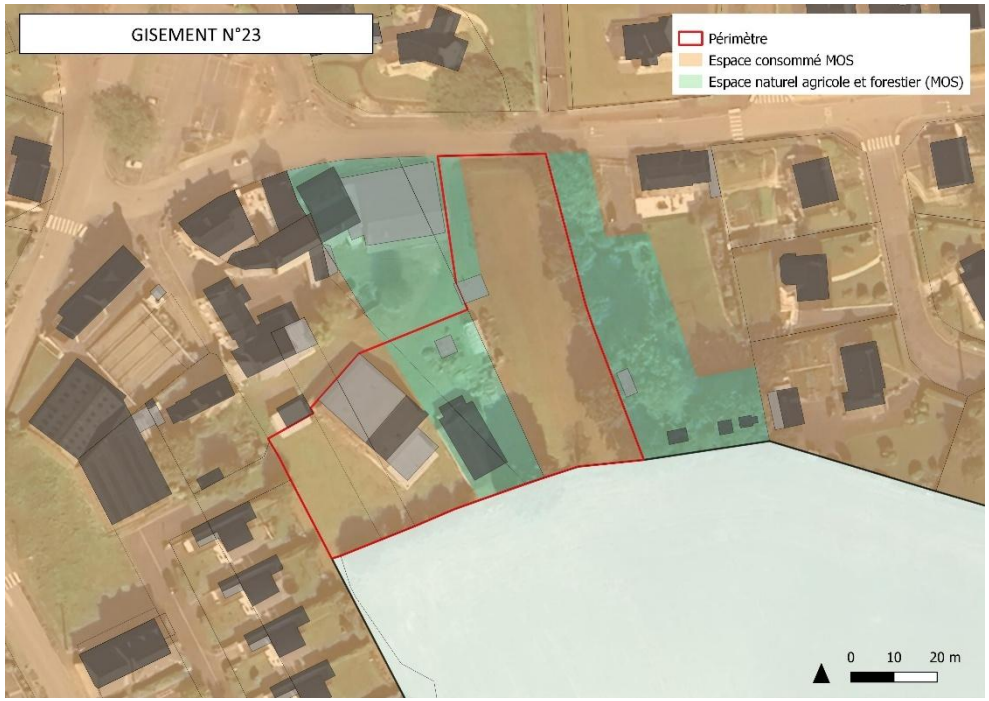
Consommation foncière entre aout 2021 et l'arrêt du PLU (2025) : Depuis aout 2021, Les services de Lamballe Terre et Mer mènent une veille sur l'ensemble des constructions réalisés sur le territoire depuis aout 2021. Cette base est mise à jour régulièrement, la dernière version correspond à la consommation foncière entre aout 2021 et aout 2024. Cette base a servi à identifier la consommation foncière réalisée depuis aout 2021 sur la commune de Landéhen. Cela correspond à une surface de **0.01 hectare**. Ces 0.01 hectare sont considérés comme des espaces ENAF selon le MOS et représentent donc une consommation de foncier depuis aout 2021 (il s'agit de la construction d'un carport au lieu-dit Camus).

Consommation foncière ENAF d'après le MOS dans les tissus urbanisés :

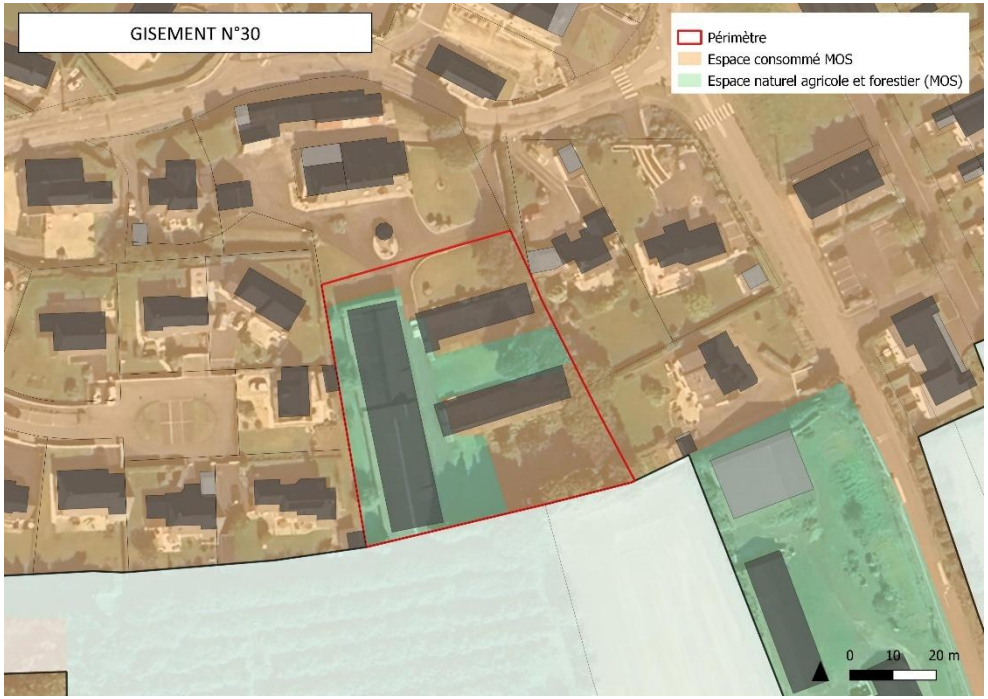
Le projet de PLU doit intégrer dans sa consommation d'espace totale, les espaces considérés comme « ENAF » (espace naturel agricole et forestier) qui seront consommés d'ici la fin de la prochaine décennie, notamment à l'intérieur des tissus urbanisés des enveloppes urbaines. Le MOS, outils qui permet de déterminer la consommation foncière de la période 2011-2021, donne une donnée spatialisée des secteurs artificialisés ou non. A partir de cette donnée, il a pu être calculé les secteurs considérés comme ENAF, qui seront constructibles dans le projet de PLU et qui doivent donc être intégrés dans le calcul de la consommation foncière globale de Landéhen sur la prochaine décennie. Ces secteurs sont les suivants :

Dans les enveloppes urbaines du bourg, de Mauny, du Propriend et de Maroué :

- Le gisement n°32 (**0.14 hectare**) considéré comme ENAF (parcelle non bâtie) ;
- Le gisement n°60 (**0.12 hectare** considéré ENAF sur les 0.15 du gisement – parcelle non bâtie) ;
- ***Le gisement n°23*** *– considéré comme en partie ENAF par le MOS – erreur manifeste d'appréciation du MOS puisque la partie du secteur considérée comme ENAF est entièrement bâtie (hangar et bâtiments existants) – ne génère donc pas de consommation foncière sur les 10 prochaines années) ;*



- ***Le gisement n°30*** *– considéré comme ENAF par le MOS – erreur manifeste d'appréciation du MOS puisque le secteur considéré comme ENAF est entièrement bâti (entrepôts) – ne génère donc pas de consommation foncière sur les 10 prochaines années) ;*
-



- ***Le gisement n°67*** *– considéré comme ENAF par le MOS – erreur manifeste d'appréciation du MOS puisque le secteur considéré comme ENAF est entièrement bâti (anciens bâtiments d'exploitation dans l'enveloppe urbaine) – ne génère donc pas de consommation foncière sur les 10 prochaines années) ;*



Soit un total de **0.26 hectare** de consommation foncière à l'intérieur des enveloppes urbaines (bourg et Maroué) à vocation habitat (pas de consommation foncière à vocation d'équipement ou d'activités).

Consommation foncière en extension prévue dans le projet de PLU :

En termes de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine du bourg, le PLU prévoit 1.95 hectares sur la prochaine décennie (soit 0.2 ha/an) :

- 1.89 hectares en extension de l'enveloppe urbaine du bourg à vocation habitat :
  - 0.8 hectares à vocation d'habitat pour le secteur « Péminier » (permis d'aménager accordé).
  - 0.55 hectares à vocation d'habitat pour le secteur « Saint-Glen ».
  - 0.54 hectares à vocation d'habitat pour le secteur « Rue de Mauny » (permis d'aménager accordé).
- 0.06 hectares en extension de l'enveloppe urbaine du bourg à vocation d'équipement :
  - 0.06 hectares à vocation d'équipement pour anticiper le besoin de développement futur de l'unique école (privée) de la commune.

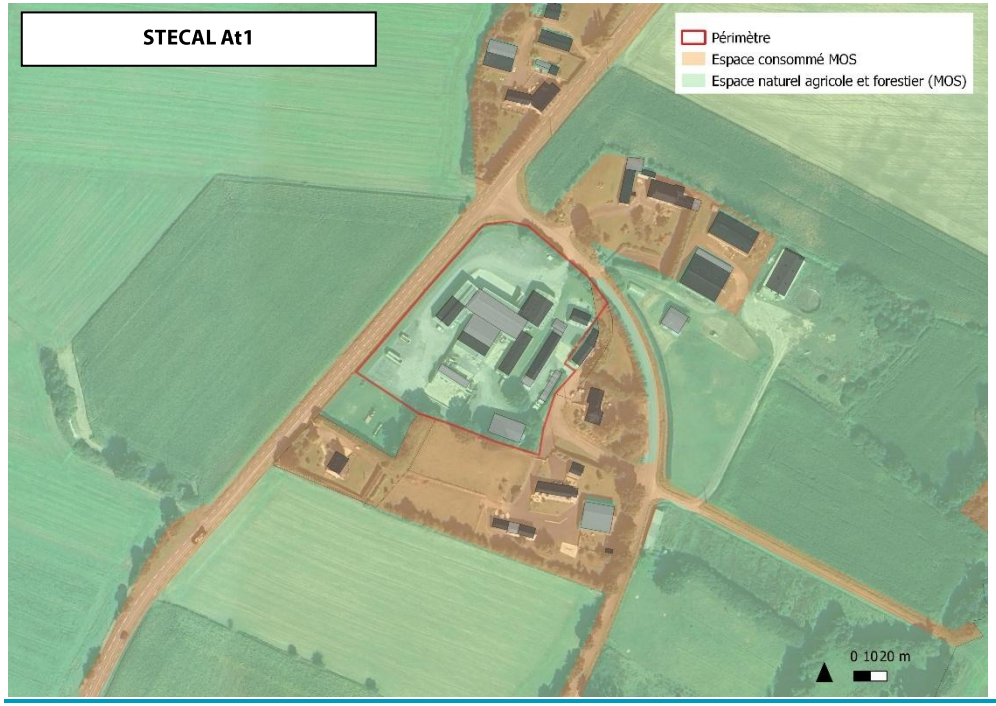
La totalité de ces secteurs est considéré par le MOS comme espace ENAF. Aussi, selon le MOS, la consommation foncière en extension du projet de PLU représente **1.95 hectares**. **Le PLU ne compte aucun secteur d'extension à vocation d'activités économiques.**

Consommation foncière des STECAL :

Le projet de PLU ne compte trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).

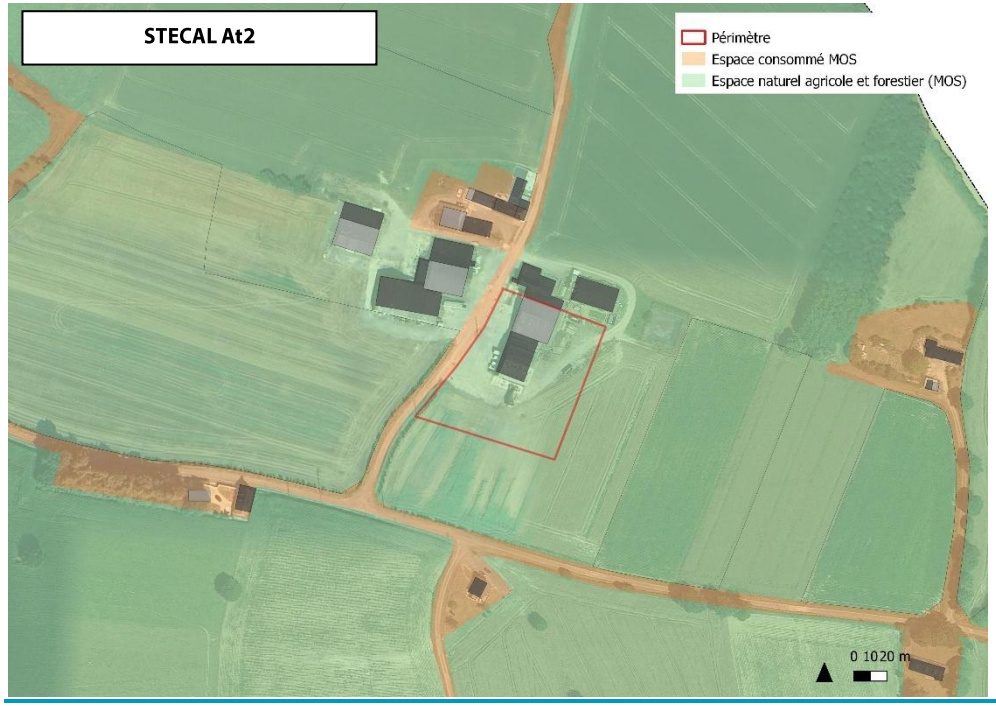
- **Le secteur At1** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'établissement de travaux agricoles (ETA) Flageul implanté au lieu-dit Cabra, le long de la RD768, à l'ouest du territoire communal.
  Cet établissement fourni des travaux agricoles spécialisés aux exploitants agricoles tel que le labourage, la semence, la récolte… Dans le cadre de son évolution liée notamment à la culture de pommes de terre, l'entreprise a besoin d'un nouveau bâtiment pour le stockage de matériel et le stockage de pomme de terre et de céréales.
  De plus, pour assurer le maintien et le développement de cette activité, il est nécessaire de prévoir un bâtiment pour accueillir des bureaux, des sanitaires (douches, WC) ainsi qu'un dortoir et une cantine pour l'accueil des travailleurs saisonniers lors de la période de plantation des pommes de terre (cette mission nécessite l'embauche de 8 salariés travaillant 24h/24h). Le projet prévoit aussi l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits de certains bâtiments.
  Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (**1.22 hectare soit 0.10% du territoire communal**). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'ETA sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement, au bien-être des salariés et à son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.

Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (400m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (25m maximum).
Selon le MOS, le secteur est défini en ENAF, il s'agit cependant d'une erreur manifeste d'appréciation du MOS puisque l'ensemble du secteur est artificialisé. La construction de nouveaux bâtiments sur le site ne génèrera donc pas de consommation foncière supplémentaire.

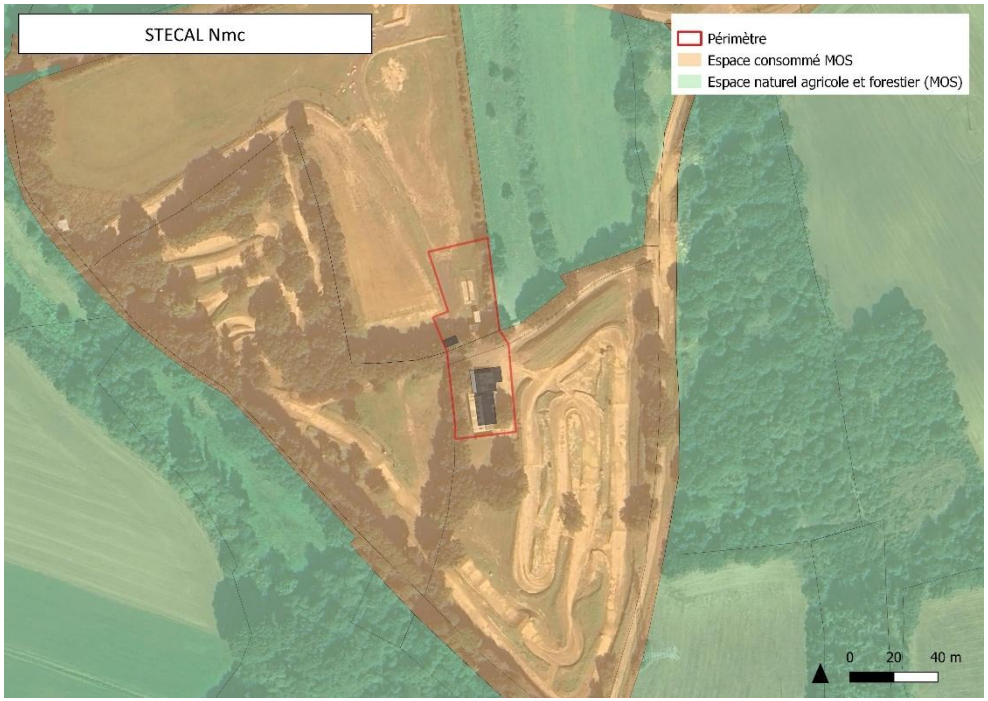


- **Le secteur At2** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'établissement de travaux agricoles (ETA) Hervé et Lemoine implanté au lieu-dit Camus, au nord-est du territoire communal.
  L'activité consiste à vendre des services de soutien aux cultures chez les agriculteurs principalement ainsi que des prestations d'entretien des voiries et des haies.
  Afin d'exercer ces différentes missions tout au long de l'année, cela nécessite un large panel d'outils adaptés à chaque saison, ce qui représente un besoin conséquent en termes d'espace de stockage, notamment en période creuse pour l'activité. L'entreprise manque donc aujourd'hui de place pour poursuivre correctement son activité.
  De plus, le site accueille une station de lavage mal dimensionnée pour les outils actuels.
  Enfin, l'entreprise souhaiterait pouvoir installer des panneaux photovoltaïques sur le toit de certains bâtiments du site.
  Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0.66 hectare soit 0.05% du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'ETA sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement et à son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.
  Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (400m² maximum), de hauteur des constructions (12m

maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (20m maximum).
Selon le MOS, le secteur est défini en ENAF, il s'agit cependant d'une erreur manifeste d'appréciation du MOS puisqu'une partie du secteur est artificialisé. La construction de nouveaux bâtiments sur le site génèrera donc de la consommation foncière supplémentaire seulement sur une emprise de l'ordre de **0.24 ha** (soit la surface de la partie encore non artificialisée du site).



- **Le secteur Nmc** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités de loisirs identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'activité de motocross implantée au lieu-dit Le Tertre, tout au sud du territoire communal.
  Il s'agit de permettre l'amélioration du site à travers la construction de sanitaires (WC, douches) et de vestiaires pour l'accueil des sportifs lors notamment des épreuves mixtes de championnats régional et national. Le site nécessite aussi l'extension de la piste de lavage existante, non adaptée aux besoins.
  Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0.23 hectare soit 0.02% du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'activité de Motocross sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement, au bien-être des usagers.
  Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (100m² maximum), de hauteur des constructions (3m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (40m maximum).
  Selon le MOS, le secteur est défini en non ENAF. La construction de nouveaux bâtiments sur le site ne génèrera donc pas de consommation foncière supplémentaire.



Synthèse :

Type de consommation (toutes vocations confondues)	Surface (en hectare)
Consommation entre aout 2021 et l'arrêt du PLU (2025)	0.01 hectare
Consommation au sein des tissus urbanisés selon le MOS	0.26 hectare
Consommation en extension de l'enveloppe urbaine	1.95 hectares
Consommation STECAL	0.24 hectare
TOTAL	**2.46 hectares**

Au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de **2.46 hectares toutes vocations confondues.** Il en ressort que **le PLU intègre parfaitement l'objectif ZAN dans son premier pallier, avec une diminution de la consommation d'espace supérieure à 50% par rapport à la décennie de référence. Cet élément démontre que l'enjeu du ZAN est parfaitement pris en compte.**

Consommation ZAN au regard du SCOT du Pays de Saint-Brieuc et du PLH de Lamballe Terre et Mer :

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 07 février 2025. Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc intègre les objectifs de la loi Climat et Résilience et notamment le principe du Zan (zéro artificialisation nette). Le SCOT fixe la répartition de la consommation foncière à l'échelle de la totalité du Pays de Saint-Brieuc en attribuant des enveloppes foncières par secteur. La commune de Landéhen appartient au secteur « Urbain de Lamballe » composé de **6 communes** : Lamballe-Armor (commune pôle), Andel, Coëtmieux, Landéhen, Noyal et Pommeret.

A l'échelle de ces 5 communes (Secteur Urbain de Lamballe, hors commune pôle de Lamballe Armor), un objectif de consommation foncière est fixé à **vocation habitat** :

- Pour la période 2021-2031 : **11 hectares** à répartir sur les 5 communes,
- Pour la période 2031-2041 **: 6 hectares** à répartir sur les 5 communes.

Le SCoT ne donne pas plus de précision sur les critères de répartition de cette consommation foncière entre les communes d'un même secteur.

Le Programme Local de l'habitat de Lamballe Terre et Mer a été adopté le 10 mars 2020 et modifié en 2022. Le PLH est en cours de révision et devrait être arrêté en juillet 2025. Ce dernier fixe aussi des objectifs en termes de production de logements. Il fixe une production de logements en moyenne par an de l'ordre de 6 unités pour la commune de Landéhen (36 logements sur 6 ans). Cet objectif est décliné à l'échelle de l'ensemble des communes de L'EPCI.

Si on s'appuie sur les objectifs fixés par le SCOT et le PLH en vigueur, **on peut définir un principe de répartition comme affiché dans le tableau suivant** (à l'échelle des communes du secteur « Urbain de Lamballe » dans lequel s'inscrit la commune de Landéhen).

	Objectif annuel PLH (2020)	Part en %	Objectif SCOT 2021-2031 ET 2031-2041	Répartition objectif SCOT p/ PLH	Consommation 2021-2031	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)	Consommation 2031-2041	*Répartition objectif SCOT p/ PLH (2031-2041)*	Objectif **2031-2035**	TOTAL CONSOMMATION PAR COMMUNE
Coetmieux	7	21,9%		94		2,4		*1,3*	0,5	2,9
Pommeret	7	21,9%		94		2,4		*1,3*	0,5	2,9
Andel	6	18,8%	430	81	11	2,1	6	*1,1*	0,5	2,5
Landéhen	6	18,8%		81		2,1		*1,1*	0,5	2,5
Noyal	6	18,8%		81		2,1		*1,1*	0,5	2,5
	32	100,0%		430		11		*6*	2,4	13,4

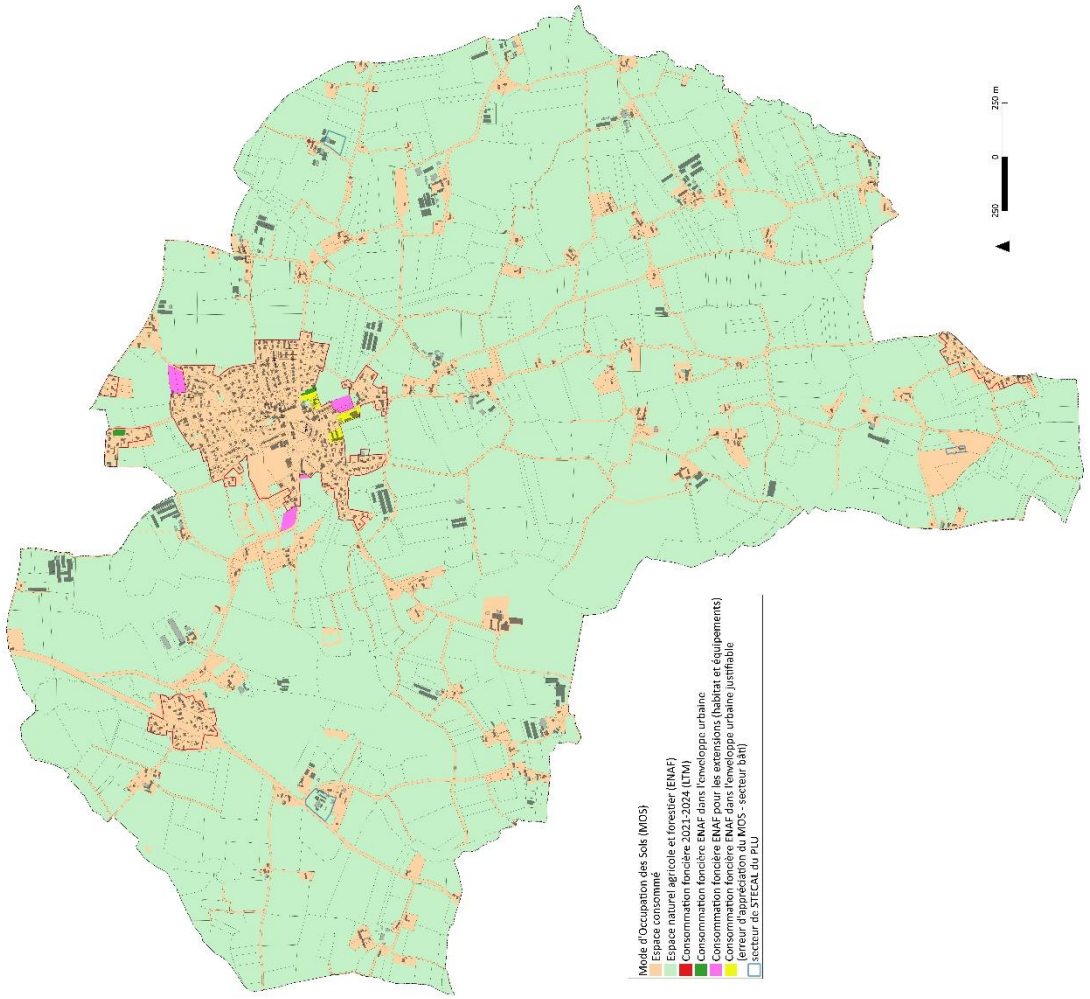
La production moyenne annuelle de logements sur Landéhen est définie à 6 logements d'après le PLH, soit près de **19% de la production de logements à l'échelle des communes du secteur Urbain de Lamballe** (hors commune pôle). Si on applique ce pourcentage à l'objectif de production de logements défini par le SCOT à l'échelle du secteur (430 logements à produire à l'échelle des 5 communes du secteur entre 2021 et 2031 et à nouveau 430 logements entre 2031 et 2041), le nombre de logements à produire sur Landéhen est d'environ **81 unités par an entre 2021 et 2031 et aussi 81 logements entre 2031 et 41, soit globalement 8 logements par an en moyenne sur les 2 prochaines décennies**. *A noter que le projet de PLU de Landéhen, qui prévoit 84 nouveaux logements à réaliser sur les 10 prochaines années, s'inscrit donc en compatibilité totale avec le SCOT et le PLH*.

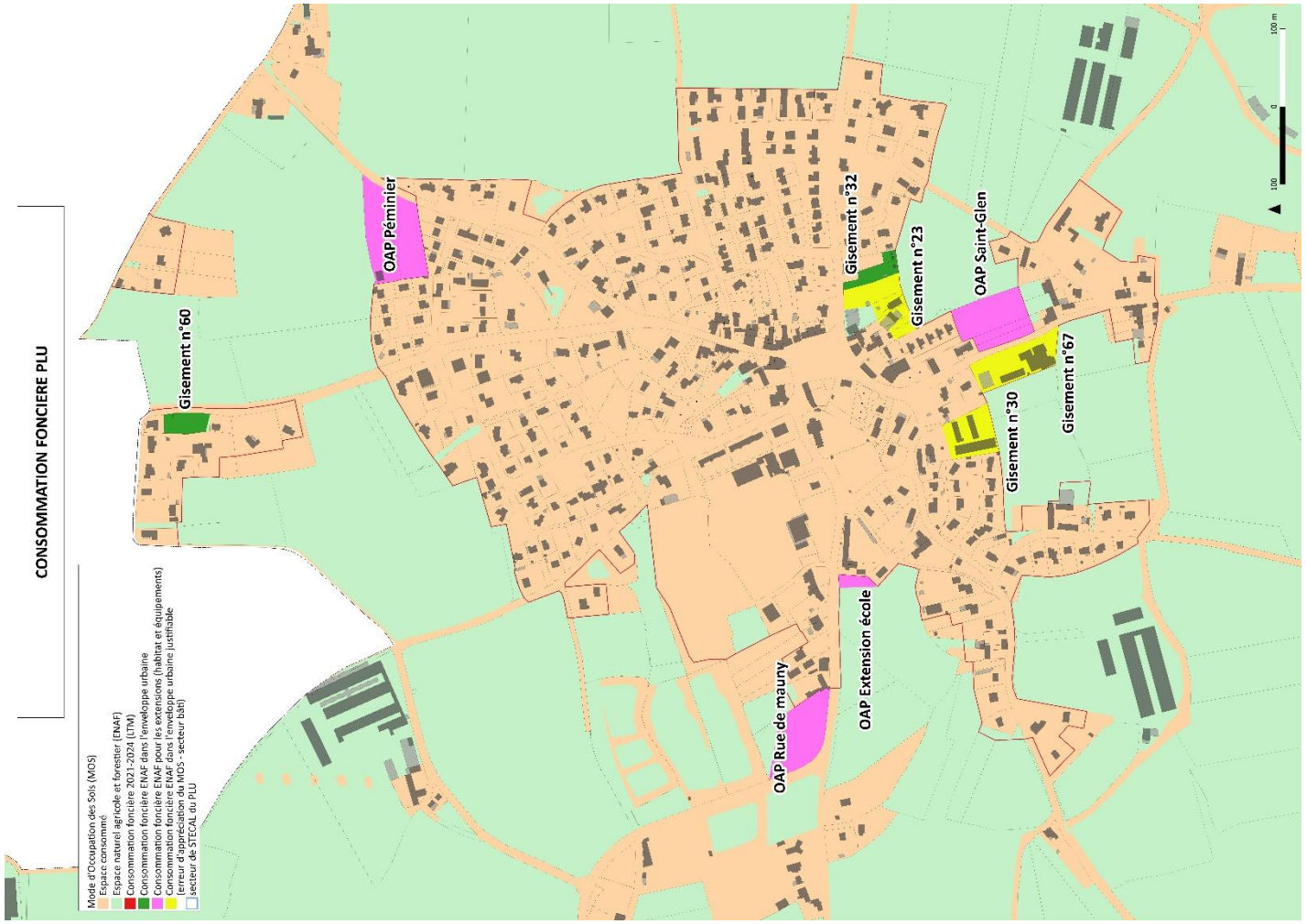
En appliquant toujours ce pourcentage sur l'enveloppe de consommation foncière fixé par le SCOT, cela signifie que la consommation foncière allouée à Landéhen, sur la période 2031-2031 serait de l'ordre de **2.1 hectares** et sur la période 2031-2035 (extrapolation de la consommation allouée sur la période 2031-2041 en projetant sur l'horizon du PLU, soit 2035) de l'ordre de **0.5 hectare**. Soit une consommation foncière globale de **2.5 hectares entre 2021 et 2035 à vocation habitat.**

Pour rappel, au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de **2.46 hectares toutes vocations confondues. En ce sens, le projet de PLU de Landéhen va donc au-delà des objectifs de sobriété foncière défini par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.**

Les cartes suivantes reprennent les éléments identifiés précédemment concernant la consommation foncière ENAF (espace naturel agricole et forestière en lien avec le Mode d'Occupation des Sols). La carte du bourg précise avec un fléchage, les espaces définis comme ENAF par le MOS qui ne sont pas décomptés de la consommation foncière sur les 10 prochaines années puisqu'ils sont déjà artificialisés (Bâtiments de stockage, anciens bâtiments agricoles…).

CONSOMMATION FONCIERE PLU




CONSOMMATION FONCIERE PLU
OAP Péminier
Gisement n°60
Gisement n°32
Gisement n°23
OAP Saint-Glen
Gisement n°67
Gisement n°30
OAP Extension école
OAP Rue de mauny
100 m
0
100
Mode d'Occupation des Sols (MOS)
Espace consommé
Espace naturel agricole et forestier (ENAF)
Consommation foncière 2021-2024 (LTM)
Consommation foncière ENAF dans l'enveloppe urbaine
Consommation foncière ENAF pour les extensions (habitat et équipements)
Consommation foncière ENAF dans l'enveloppe urbaine justifiable
(erreur d'appréciation du MOS - secteur bâti)
Secteur de STECAL du PLU

1.3 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

1.3.1 SUR LE PLAN DE LA LOCALISATION DE L'HABITAT

La spatialisation de l'offre en logements vise à conforter le bourg, dans l'optique de maintenir sa vitalité et d'assurer la fréquentation des commerces, services et équipements (en lien avec le PADD) et de permettre la densification des tissus urbanisés afin d'éviter au maximum de la consommation foncière agricole. A cet égard, **95% de la production de logements se fera au sein du bourg ainsi qu'en périphérie immédiate du bourg**.

Le reliquat de 5% correspond aux bâtiments susceptibles de changer de destination dans l'espace rural. Il convient à ce titre de relever que la possibilité de faire évoluer ce bâti contribue également à la maîtrise de la consommation d'espace : en effet, ces espaces sont de toute manière déjà artificialisés et perdus pour l'agriculture. Même si l'apport reste modeste au regard des besoins en logements (estimation à 4 logements sur 84 logements à produire sur la prochaine décennie), **leur mobilisation, visant à créer de nouveaux logements, limite d'autant le nombre de logements neufs à créer** (ce qui peut être générateur de consommation d'espace, et potentiellement d'impacts sur l'agriculture).

1.3.2 SUR LE PLAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Comme mentionné ci-dessus, le projet de PLU prévoit une consommation d'espace de **1.89 hectares** en extension de l'enveloppe urbaine pour l'habitat (considérés comme ENAF par le MOS).

Aussi, un total de **0.26 hectare** de consommation foncière à l'intérieur des enveloppes urbaines (bourg et Maroué) à vocation habitat est enregistré, soit les espaces ENAF qui seront constructibles sur les 10 prochaines années.

Depuis la promulgation de la loi Climat et résilience en aout 2021, aucun foncier représentant de l'ENAF (espace naturel agricole et forestier) n'a été consommé à vocation habitat à l'exception de la construction d'un carport au sein de l'espace rural, générant une consommation de l'ordre de 0.01ha.

Au global, la consommation d'espace à vocation habitat sera de l'ordre de **2.16 hectares** sur les 10 prochaines années.

1.3.3 SUR LE PLAN DE LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN

Le PLU vise une concentration de l'offre en logements dans l'enveloppe urbaine du pôle. En effet, **38% de la production de logements est prévue dans l'enveloppe urbaine du bourg**. **L'effort est donc particulièrement important, notamment au regard de la faible superficie de l'espace aggloméré du bourg**.

Concernant le renouvellement urbain, les secteurs « gisement n°23 » (0.40 hectare – 10 logements – 25 logts/ha), « gisement 30 » (0.34 hectare – 8 logements – 23.5 logts/ha), « gisement 67 » (0.47 hectare – 11 logements – 23 logts/ha) constituent des espaces de renouvellement puisqu'il s'agit pour l'un d'une friche agricole (anciens bâtiments agricoles sur le site), les autres des secteurs bâtis composés de hangars / entrepôts / bâtiments de stockage. Tous ces sites sont identifiés au sein du tissu urbanisé du bourg. Sur ces secteurs des OAP ont été mis en place pour la réalisation d'au moins 29 logements.

Plus précisément, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs en termes de densité. Pour la commune de Landéhen, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à **22 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et en densification représentant de la consommation foncière et à 30 logements par hectare pour la période 2031-2041**.

- Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre l'approbation du PLU 2025 et 2030 représentent une densité de **23 logements par hectare** (secteur de Péminier – 25 logts/ha, secteur rue de Mauny – 22 logts/ha, gisement n°32 – 14 logts/ha, gisement n°60 – 20 logts/ha), soit au total 37 logements sur une surface de l'ordre de 1.6 hectares, soit une densité de 23 logements par hectare, soit une densité supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence (22 logts par hectare).

Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2031 et 2035 (horizon PLU) représentent une densité de **29.1 logements par hectare** (secteur Saint-Glen), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.55 hectare, soit une densité de 29.1 logements par hectare, soit une densité compatible à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (30logts par hectare).

1.3.4 A TRAVERS UNE MISE EN ŒUVRE D'OBJECTIFS DE DENSITE AMBITIEUX ET DIFFERENCIES

La mise en place systématique d'OAP sur les secteurs de plus de 1000 m² s'accompagne d'objectifs de densité différenciés. Ces objectifs, couplés aux orientations qualitatives sur chaque OAP, visent un double objectif :

- Tenir compte de la réalité de chaque site de manière appropriée ;
- Viser une optimisation d'une ressource foncière qui est amenée à se raréfier.

Ces objectifs de densité oscillent entre 14 et 29 logements/ha. Les densités les plus faibles concernent des secteurs de taille réduite, inscrits dans un environnement pavillonnaire où la mise en place d'OAP permet d'optimiser le foncier pour la réalisation de plusieurs logements sur un fond de jardin. Les densités les plus élevées sont souvent sur des secteurs de plus grande superficie, permettant plus facilement de proposer une opération dense.

Sur l'ensemble des secteurs d'OAP, la mise en œuvre des différentes opérations devra respecter *à minima* les objectifs de densité fixés. Ainsi, qu'une opération se fasse sur la prochaine décennie ou au-delà, l'optimisation du foncier se trouve garantie. A cet égard, il convient de souligner qu'à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP (en densification et en extension), la densité moyenne est de 24 logements/ha. Plus précisément :

- Sur le secteur d'OAP en extension de l'enveloppe urbaine, la densité sera de l'ordre de 25 logements/ha ;
- Sur les secteurs d'OAP au sein de l'enveloppe urbaine, la densité moyenne sera de l'ordre de 23 logements/ha.

Ces éléments soulignent l'ambition de la commune en matière de gestion économe de l'espace, mais aussi dans le déploiement de nouvelles formes urbaines pour dessiner le pôle urbain de demain.
Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs en termes de densité. Pour la commune de Landéhen, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à **22 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et en densification représentant de la consommation foncière et à 30 logements par hectare pour la période 2031-2041**.

- Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre l'approbation du PLU 2025 et 2030 représentent une densité de **23 logements par hectare** (secteur de Péminier – 25 logts/ha, secteur rue de Mauny – 22 logts/ha, gisement n°32 – 14 logts/ha, gisement n°60 – 20 logts/ha), soit au total 37 logements sur une surface de l'ordre de 1.6 hectares, soit une densité de 23 logements par hectare, soit une densité supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence (22 logts par hectare).
- Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2031 et 2035 (horizon PLU) représentent une densité de **29.1 logements par hectare** (secteur Saint-Glen), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.55 hectare, soit une densité de 29.1 logements par hectare, soit une densité compatible à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (30logts par hectare).

1.3.5 DU POINT DE VUE TEMPOREL

Au regard de leurs dessertes par les réseaux, et **conformément au code de l'urbanisme**[34], les secteurs d'extension sont ouverts à l'urbanisation et donc classés en 1AU.

La maîtrise du devenir des gisements fonciers diffus au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini sur les gisements stratégiques de plus de 1000m² en considérant une réalisation à court terme (2025-2030) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et « moyens » et à moyen-long terme (2031-2035) pour les gisements « complexes ».

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Ce dernier définit les principes de réalisation des opérations dans le temps. Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2035) :

- La notion de « court terme » correspond à une première période de 5 années (2025-2030),
- La notion de « moyen - long terme » correspond à une période de 5 années (2031-2035).

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de Permis d'Aménager), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

[34] *« Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation ».*

Deux catégories ont été identifiées :

- **Court terme :** possibilité d'engager une opération dès la première période (2025-2030), mais aussi ultérieurement ;
- **Moyen - long terme** : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2035), mais aussi ultérieurement.

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le court terme sont les suivants :

- **Secteur Péminier (PA accordé pour 20 logements)** – *générant de la consommation foncière (ENAF)*
- **Secteur rue de Mauny (PA accordé pour 12 logements)** - *générant de la consommation foncière (ENAF)*
- **Gisement n°7 (estimation de 4 logements « théorique »[35])** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°17 (estimation de 5 logements « théorique »)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°23 (estimation de 10 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière (identifié ENAF dans le MOS mais on peut considérer une erreur d'appréciation claire du MOS puisque le secteur est artificialisé - entrepôt)*
- **Gisement n°25 (estimation de 4 logements « théorique »)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°32 (estimation de 2 logements « théorique »)** – *générant de la consommation foncière*
- **Gisement n°60 (estimation de 3 logements « théorique »)** – *générant de la consommation foncière*
- **Gisement n°68 (estimation de 3 logements « théorique »)** – *ne générant pas de consommation foncière*
- **Gisement n°77 (estimation de 2 logements « théorique »)** – *ne générant pas de consommation foncière*
- **Les gisements de moins de 1000m² diffus qualifiés de « simple » et « moyen » (33 logements théoriques)** – *ne générant pas de la consommation foncière*

L'ensemble de ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 4.64 hectares et la réalisation de 98 logements « théoriques ».

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc fixe un objectif de renouvellement urbain à l'échelle de chaque commune. Pour la commune de Landéhen, cet objectif est fixé à 40% de la production de logements 2021-2031 en renouvellement urbain et de 55% de la production de logements 2031-2041 en renouvellement urbain.

[35] ***Le terme « théorique » exprime le nombre de logements qui devront être réalisés dans le cadre d'un permis déposé sur l'un de ces secteurs, c'est-à-dire que le nombre de logements théoriques est le nombre de logements minimum à réaliser sur le secteur, en cas de projet. A dissocier du nombre de logements « pratique » qui correspond au nombre de logements auquel on a attribué un coefficient de dureté foncière afin de définir une estimation du nombre de logements qui sera réellement réalisé d'ici 10 ans (en sachant que toutes les OAP ne seront pas nécessairement réalisées).***

Ainsi, sur la période 2026-2030, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 62%.

Explication et détail du calcul du taux de renouvellement urbain sur la période « court terme » soit entre 2026 et 2030 :

Nombre de logements à réaliser entre 2026 et 2030 à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière (**soit le total des logements identifiés en vert précédemment 61 logements**)

÷

Nombre total de logements à réaliser entre 2026 et 2030 (**98 logements**)

=

62%, soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (40%).

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le moyen - long terme sont les suivants :

- **Gisement n°30 (estimation de 8 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière (identifié ENAF dans le MOS mais on peut considérer une erreur d'appréciation claire du MOS puisque le secteur est artificialisé – hangar de stockage)*
- **Gisement n°67 (estimation de 11 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière (identifié ENAF dans le MOS mais on peut considérer une erreur d'appréciation claire du MOS puisque le secteur est artificialisé – ancienne exploitation)*
- **Secteur d'extension Saint Glen (16 logements)** – *générant de la consommation foncière (ENAF)*
- **Les gisements de moins de 1000m² diffus qualifiés de « complexe » (3 logements théoriques)** – *ne générant pas de la consommation foncière*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 1.55 hectares et la réalisation de 38 logements « théoriques ».

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc fixe un objectif de renouvellement urbain à l'échelle de chaque commune. Pour la commune de Landéhen, cet objectif est fixé à 40% de la production de logements 2021-2031 en renouvellement urbain et de 55% de la production de logements 2031-2041 en renouvellement urbain.

Ainsi, sur la période 2031-2035, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 58%.

Explication et détail du calcul du taux de renouvellement urbain sur la période « court terme » soit entre 2031 et 2035 :

Nombre de logements à réaliser entre 2031 et 2035 à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière (**soit le total des logements identifiés en vert précédemment 22 logements**)

÷

Nombre total de logements à réaliser entre 2026 et 2030 (**38 logements**)

=

58%, soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (55%).

Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années.

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisements "simples"	0,08	12,5	1	80%	1	
Gisements "moyens"	1,78	18,0	32	40%	13	
Gisements "complexes"	0,19	15,8	3	20%	1	
Gisement n°7 "moyen"	0,15	26,7	4	40%	2	
Gisement n°17 "moyen"	0,22	22,7	5	40%	2	
Gisement n°23 "complexe"	0,40	25,0	10	20%	2	
Gisement n°25 "simple"	0,14	28,6	4	80%	3	
Gisement n°30 "complexe"	0,34	23,5	8	20%	2	38%
Gisement n°32 "moyen"	0,14	14,3	2	40%	1	
Gisement n°60 "simple"	0,15	20,0	3	80%	2	
Gisement n°67 "complexe"	0,47	23,4	11	20%	2	
Gisement n°68 "moyen"	0,14	21,4	3	40%	1	
Gisement n°77 "moyen"	0,10	20,0	2	40%	1	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**4,30**	**20,5**	**88**	-	**32**	
	2,25	23,1	52		18	
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			**44**	**10%**	**4**	**5%**
Secteur 1 : Péminier	0,80	25,0	20	100%	20	
Secteur 2 : Saint Glen	0,55	29,1	16	100%	16	57%
Secteur 3 : Rue de Mauny	0,54	22,2	12	100%	12	
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**1,89**	**25,4**	**48**	-	**48**	
	4,14	**24,2**	**100**			
				TOTAL	**84**	

	4,14	24,2	100	

		TOTAL	ENAF	non ENAF
Court terme (2025-2030 ans)		65	37	28
Moyen - long terme (2031-2035 ans)		35	16	19

Respect des objectifs de densité par les OAP (objectif SCOT donc extension et ENAF densification)				**Indicateurs SCOT (pour extension et ENAF densification)**
2025-2030	1,6	**22,7**	37	22logts/ha en extension (2021-2031)
2031-2035	0,6	**29,1**	16	30logts/ha en extension (2031-2041)

1.4 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'EQUIPEMENTS

La commune prévoit plusieurs projets de développement et de valorisation des équipements communaux sur la prochaine décennie. L'ensemble de ces projets ne nécessitera pas de consommation foncière et seront réalisés dans le cadre d'une optimisation du tissu urbanisé du bourg de Landéhen.

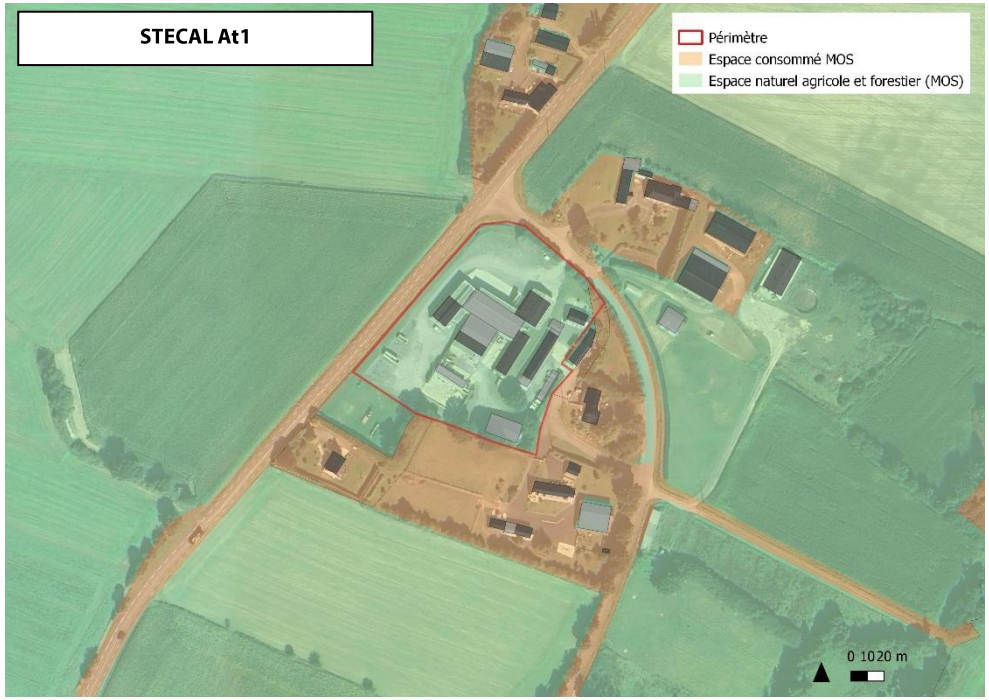
La commune compte une seule école sur son territoire. Afin d'anticiper l'augmentation de population visée d'ici 2035, la commune a souhaité identifier un secteur d'extension de l'ordre de **0.06 hectare (ENAF)** en continuité du site scolaire existant. Ce secteur permettra d'**anticiper l'augmentation de population et donc d'élèves inscrits** sur la commune sur les 10 prochaines années et de prévoir une réserve foncière pour les besoins de l'école.

1.5 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'ACTIVITES

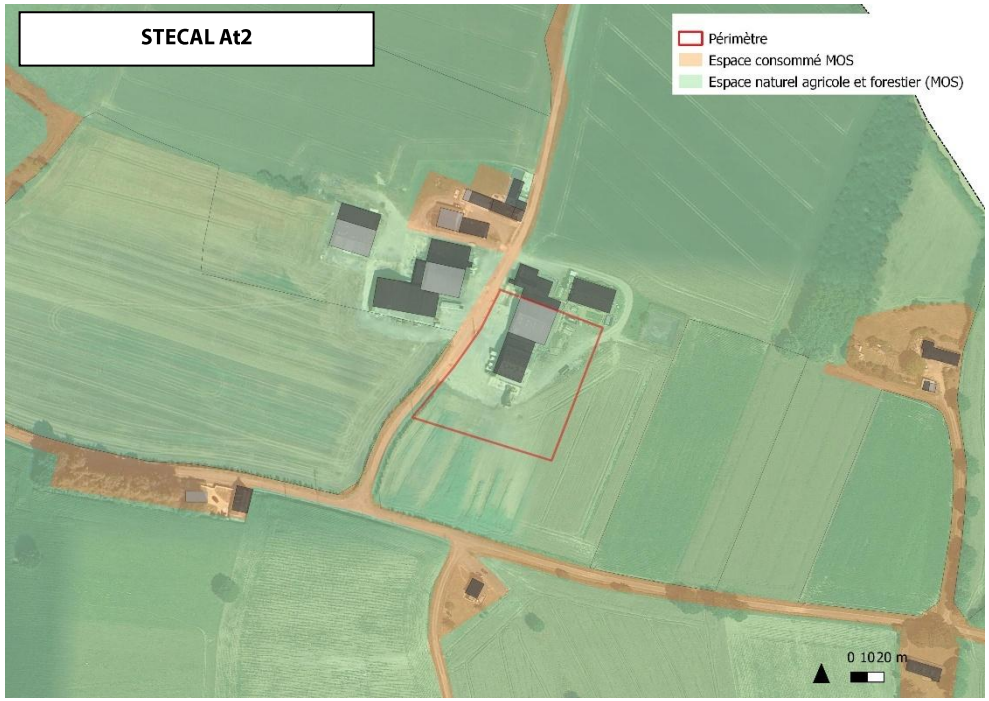
Aucun secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'activités n'est prévu au PLU : En effet, le projet de PLU prévoit l'accueil de nouvelles entreprises dans le cadre d'une densification de l'enveloppe urbaine du bourg et plus précisément au sein du périmètre de centralité délimité sur le plan de zonage du PLU (encadré par le règlement écrit précisant les conditions d'implantation d'activités en cœur de bourg en termes de nuisances…) ainsi qu'au sein de la zone artisanale localisée au nord du bourg, rue des Artisans.

Après une analyse au cas par cas, le projet de PLU a intégré trois STECAL à vocation économique afin de permettre la confortation d'activités déjà existante au sein de l'espace rural sur place. Le règlement écrit encadre strictement chacun de ces projets de STECAL. Il s'agit de 2 projets d'extension pour les deux établissements de travaux agricoles (ETA) localisés aux lieux-dits Cabra et Camus ainsi qu'un projet de STECAL pour le développement de l'activité de Motocross localisé au lieu-dit Le Tertre. Ces STECAL seront détaillés dans les parties suivantes.

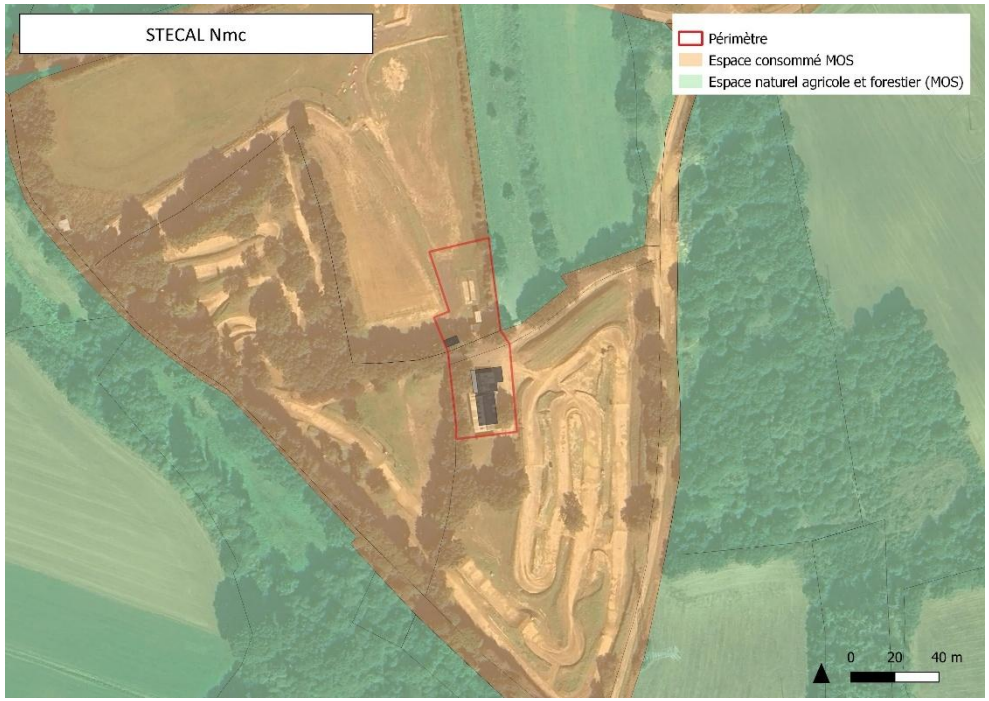
- **Le secteur At1** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'établissement de travaux agricoles (ETA) Flageul implanté au lieu-dit Cabra, le long de la RD768, à l'ouest du territoire communal.
  Cet établissement fourni des travaux agricoles spécialisés aux exploitants agricoles tel que le labourage, la semence, la récolte… Dans le cadre de son évolution liée notamment à la culture de pommes de terre, l'entreprise a besoin d'un nouveau bâtiment pour le stockage de matériel et le stockage de pomme de terre et de céréales.
  De plus, pour assurer le maintien et le développement de cette activité, il est nécessaire de prévoir un bâtiment pour accueillir des bureaux, des sanitaires (douches, WC) ainsi qu'un dortoir et une cantine pour l'accueil des travailleurs saisonniers lors de la période de plantation des pommes de terre (cette mission nécessite l'embauche de 8 salariés travaillant 24h/24h). Le projet prévoit aussi l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits de certains bâtiments.
  Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (1.22 hectare soit 0.10% de la surface du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'ETA sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement, au bien-être des salariés et à son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.
  Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (400m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (25m maximum).
  Selon le MOS, le secteur est défini en ENAF, il s'agit cependant d'une erreur manifeste d'appréciation du MOS puisque l'ensemble du secteur est artificialisé. La construction de nouveaux bâtiments sur le site ne génèrera donc pas de consommation foncière supplémentaire.



- **Le secteur At2** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'établissement de travaux agricoles (ETA) Hervé et Lemoine implanté au lieu-dit Camus, au nord-est du territoire communal.
  L'activité consiste à vendre des services de soutien aux cultures chez les agriculteurs principalement ainsi que des prestations d'entretien des voiries et des haies.
  Afin d'exercer ces différentes missions tout au long de l'année, cela nécessite un large panel d'outils adaptés à chaque saison, ce qui représente un besoin conséquent en termes d'espace de stockage, notamment en période creuse pour l'activité. L'entreprise manque donc aujourd'hui de place pour poursuivre correctement son activité.
  De plus, le site accueille une station de lavage mal dimensionnée pour les outils actuels.
  Enfin, l'entreprise souhaiterait pouvoir installer des panneaux photovoltaïques sur le toit de certains bâtiments du site.
  Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0.66 hectare soit 0.05% de la surface du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'ETA sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement et à son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.
  Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (400m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (20m maximum).
  Selon le MOS, le secteur est défini en ENAF, il s'agit cependant d'une erreur manifeste d'appréciation du MOS puisqu'une partie du secteur est artificialisé. La construction de nouveaux bâtiments sur le site génèrera donc de la consommation foncière supplémentaire seulement sur une emprise de l'ordre de 0.24 ha (soit la surface de la partie encore non artificialisée du site).



- **Le secteur Nmc** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités de loisirs identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'activité de motocross implantée au lieu-dit Le Tertre, tout au sud du territoire communal.
  Il s'agit de permettre l'amélioration du site à travers la construction de sanitaires (WC, douches) et de vestiaires pour l'accueil des sportifs lors notamment des épreuves mixtes de championnats régional et national. Le site nécessite aussi l'extension de la piste de lavage existante, non adaptée aux besoins.
  Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0.23 hectare soit 0.02% de la surface du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'activité de Motocross sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement, au bien-être des usagers.
  Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (100m² maximum), de hauteur des constructions (3m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (40m maximum).
  Selon le MOS, le secteur est défini en non ENAF. La construction de nouveaux bâtiments sur le site ne génèrera donc pas de consommation foncière supplémentaire.



1.6 CONCLUSION : MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN, INTEGRATION DE L'OBJECTIF « ZAN »

A travers le zonage comme à travers les OAP, **la commune cherche à se donner les moyens pour garantir un développement de l'urbanisation progressif et maîtrisé, que ce soit dans le temps ou dans l'espace, que ce soit à vocation d'habitat, d'équipement ou d'activités économiques.**

Elle s'intègre pleinement dans les objectifs du ZAN, et plus spécifiquement dans la première marche qui vise une diminution par deux de la consommation d'espace par rapport à la période de référence 2011-2021, avec une diminution de plus de 50% de la consommation d'espace.

2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE : UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE

2.1 L'IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Sur le territoire communal :

- 979 hectares sont classés en zone agricole A (soit 81% du territoire communal),
- 163 hectares sont classés en zone naturelle N (soit 14% du territoire communal)

Le PLU identifie donc **1142 hectares de « zone agricole et naturelle »** (soit 95% du territoire communal).

2.2 DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

2.2.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

La grande majorité des sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.

En zone A, les constructions à vocation agricole sont permises sous réserve de s'adapter à la pente naturelle du terrain, de s'implanter dans une logique de regroupement et de se rattacher au maximum aux éléments structurants du paysage.

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), **aucun d'entre eux n'est contraint par la proximité d'une zone naturelle** : le règlement écrit de la zone N permet l'agrandissement d'un site agricole existant pour l'extension d'un bâtiment sous réserve qu'elle soit liée à une nécessité de mise aux normes qui ne peut être réalisé ailleurs.

Seuls deux sièges d'exploitations se situent à proximité d'une zone identifiée comme naturelle. Toutefois, la zone N ne cerne en aucun les deux exploitations, laissant ainsi aux sièges d'exploitation des possibilités d'extension au sein de la zone A. En sens, une vérification a été faite pour assurer que la délimitation de la zone naturelle n'avait pas d'impact sur l'évolution potentielle des sièges existants sur la commune, c'est-à-dire que les bâtiments agricoles existants peuvent connaître des évolutions.

A noter que les sièges d'exploitation ne sont pas non plus spécifiquement contraints par la proximité d'une nouvelle zone à urbaniser (*intégration du critère « impact agricole » dans la définition des secteurs à privilégier pour le développement urbain du territoire*).

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères ; 44 bâtiments ont ainsi été identifiés. Parmi ces bâtiments une partie peuvent concerner des maisons d'habitations très anciennes. Le comité de pilotage a tout de même souhaité les identifier car il n'est pas toujours possible de prouver qu'il s'agit bien d'anciennes maisons lors de l'instruction du permis.
De plus, les bâtiments identifiés peuvent être localisés dans un périmètre de moins de 100m d'un bâtiment agricole. Il a été choisi de les sélectionner et de laisser la CDPENAF au cas par cas définir si le changement de destination est possible, dans le cas où l'activité de l'exploitation à moins de 100m concernée est arrêtée, en ce sens, la règle suivante pour autoriser le changement de destination a été mise en place :
« *Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la nouvelle destination soit le logement ou l'hébergement touristique. Les changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Des fiches (annexe n°3) présentent les bâtiments susceptibles de changer de destination, qui ont été identifiés sur le territoire. Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :*

- *Bâtiment d'intérêt patrimonial ;*
- *Respect de la règle de réciprocité (distance minimale par rapport aux exploitations et installations agricoles) mise en place par le Code Rural. Le changement de destination ne respectant pas cette règle de réciprocité par rapport à une activité d'élevage ne pourra se faire que dans le cas où les bâtiments agricoles sont liés à une activité qui a cessé depuis au moins 2 ans.*
- *Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;*
- *Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;*
- *Emprise au sol d'au moins 50 m² ;*
- *Desserte par un accès et une voie sécurisée et possibilité de stationnement ;*
- *Bon état du bâtiment ;*
- *Bâtiment non isolé,*

Lors du dépôt de permis pour un changement de destination, ce dernier sera soumis à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale pour la Protection des Espaces Agricoles, Naturelles et Forestiers) en zone A et à l'avis de la CDNPS (Commission départementale de la Nature des Paysages et des Sites) en zone N ».

En outre, tous les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole sont situés soit au cœur d'un ensemble bâti où se trouvent déjà des tiers, soit à proximité de bâtiments déjà occupés par des tiers : en ce sens, les impacts sur les plans d'épandage peuvent être considérés comme non notables.
Enfin, il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Ces éléments garantissent la pérennité des sites et sièges agricoles, ainsi que du foncier agricole à l'échelle communale.

De plus, les possibilités d'évolution des habitations (annexes et extensions) déjà présentes au sein de l'espace rural à la date d'approbation du PLU intègre, dans le règlement écrit, la disposition suivante : « *Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m* » ce qui garantit une absence d'impact négatif en termes de surfaces d'épandage.

2.2.2 LES IMPACTS AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de recentrer le développement sur l'agglomération (en densification et en périphérie du bourg).

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leurs fonctionnalités est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain au niveau de l'agglomération et des villages de Mauny et de Maroué. **Ces prélèvements se font à hauteur des besoins identifiés sur la prochaine décennie** (en intégrant notamment des objectifs de densité pour l'habitat sur les secteurs d'OAP, venant limiter les prélèvements).

L'analyse des impacts sur les espaces agricoles a été établie sur la base des principaux secteurs de développement de l'urbanisation (zones AU et secteurs d'OAP). Deux niveaux ont été évalués :

- Les **impacts directs** sur le foncier concerné par de potentiels projets ;
- Les **impacts indirects** sur l'épandage, sur la base d'un périmètre de 100 mètres autour des secteurs de projet.

Le tableau et la carte de synthèse ci-après détaillent les enjeux par exploitation. Une analyse selon les impacts directs et indirects.

Il faut relever que l'analyse présente une limite notable : les données n'ont pas pu être systématiquement obtenue. Cette limite n'affecte pas significativement l'évaluation des impacts agricoles, mais elles doivent être connues pour l'interprétation des données : Certaines parcelles sont affectées en « RPG » (Registre Parcellaire Graphique), indiquant qu'elles sont exploitées mais que l'exploitation est inconnue en l'état actuel des informations.

Exploitations concernées par des impacts directs ou indirects

NOM DE L'EXPLOITATION	SURFACE AGRICOLE UTILE TOTALE DE L'EXPLOITATION	IMPACTS DIRECTS		IMPACTS INDIRECTS	
		Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU	Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU
EARL METAIRIE	78	0	0%	1,38	1,80%
EARL DU GRAND CORNAIS	120	0	0%	0	0%
GAEC LANDE SIMON	53	0,06	0%	2,09	3,90%
REGISTRE PARCELLAIRE AGRICOLE		1,3		12,2	

Sur un plan quantitatif, les impacts peuvent être directs ou indirects et concernent plusieurs exploitations :

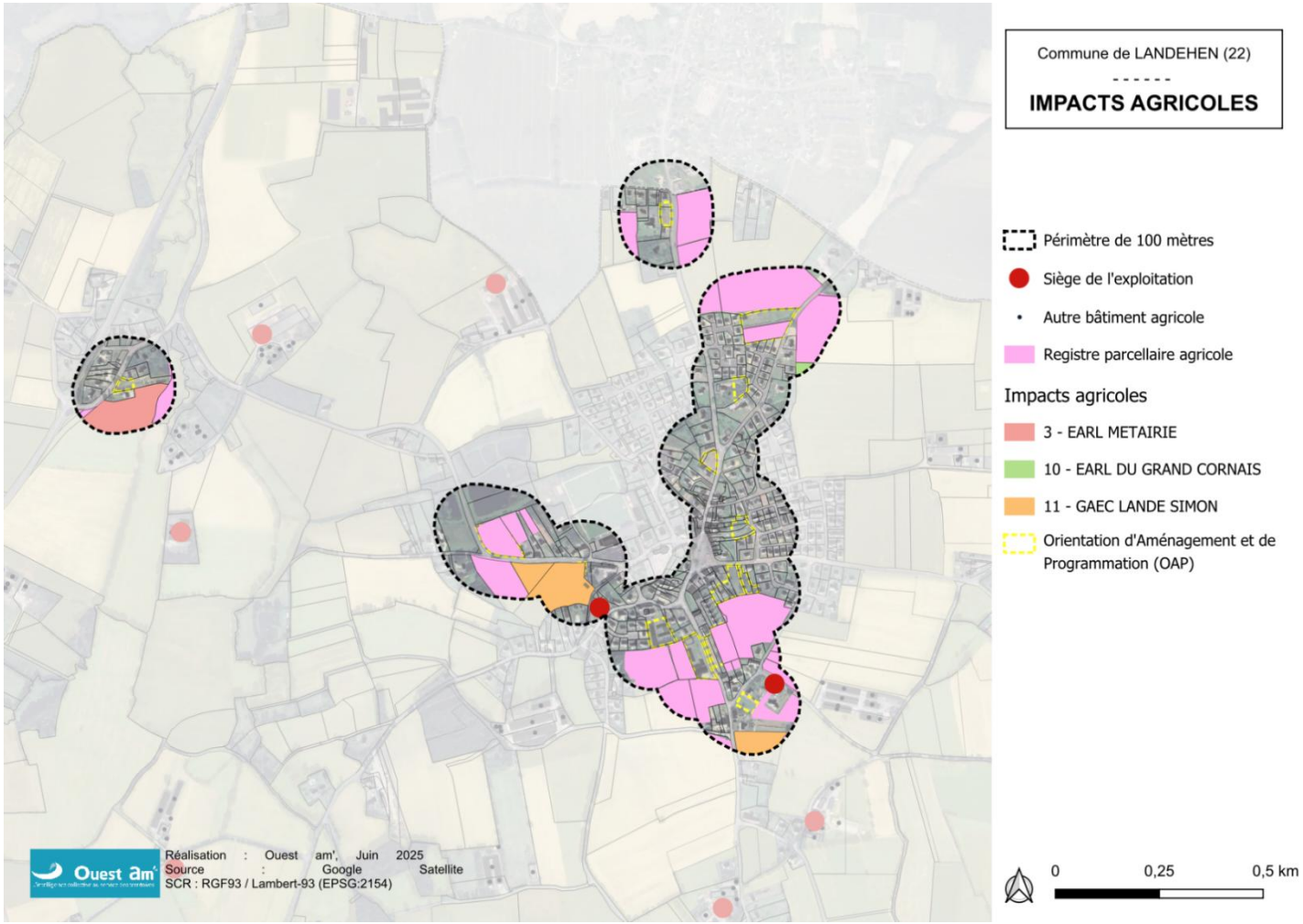
- L'exploitation GAEC LANDE SIMON est à la fois **impactée directement par un prélèvement de 0,06 hectares (0,1% de la SAU totale de l'exploitation) pour l'urbanisation du secteur d'extension de l'école** et indirectement par le périmètre d'épandage aux abords du gisement n°68 (2.09ha) soit 3.9% de la SAU de l'exploitation.

- L'exploitation EARL DU GRAND CORNAIS n'est pas impactée directement par un prélèvement de surface mais seulement indirectement sur son périmètre d'épandage, sur une surface de l'ordre de 0.09 hectare (0.07% de la SAU totale de l'exploitation) lié au secteur d'extension « Secteur de Péminier ».
- L'exploitation EARL METAIRIE n'est pas impactée directement par un prélèvement de surface mais seulement indirectement sur son périmètre d'épandage, sur une surface de l'ordre de 1.38 hectare (1.8% de la SAU de l'exploitation sur la commune) lié au secteur de densification « gisement n°77 ». Cependant, le prélèvement indirect n'a pas d'impact sur l'exploitation puisque des habitations sont déjà présentes entre le futur secteur de densification et la surface agricole.
- Une partie des secteurs exploités et concernés par un projet de développement, notamment à vocation habitat, n'ont pas fait l'objet d'une identification en termes d'exploitation agricole. En ce sens, on se basera sur les données du Registre Parcellaire Graphique (RPG). Au total, selon les données du RPG, le projet affecterait (en plus des prélèvements précédemment cités), environ 13,5 hectares de surface agricole dont seulement 1,3 hectares en impact direct (prélèvement de foncier) et 12,2 hectares indirectement à travers le recul du périmètre d'épandage.

En synthèse :

1.36 hectares de surface agricole sont directement impactés par le projet de PLU à échelle de temps de 10 ans, **dans les différents secteurs d'extension du projet communal. Cet impact direct correspond à seulement 0.1% de la SAU de l'exploitation concernée et 1.3 ha au total enregistré au** Registre Parcellaire Graphique (RPG).

Sur le plan des **impacts indirects**, ils représentent au total 15,76 hectares. Il est noté que la grande majorité de ces impacts indirects ne sont pas significatifs puisque les futurs espaces de densification concernée sont déjà entourés de parcelles bâties. **Le principal exploitant concerné par les impacts indirects est la GAEC LANDE SIMON avec un impact en termes d'épandage de 2,09 ha soit 3,9% de la SAU de l'exploitation identifiée sur la commune**. 12,2 ha enregistrés au Registre Parcellaire Graphique (RPG) sont par ailleurs impactés indirectement.


Commune de LANDEHEN (22)
IMPACTS AGRICOLES
Périmètre de 100 mètres
Siège de l'exploitation
Autre bâtiment agricole
Registre parcellaire agricole
Impacts agricoles
3 - EARL METAIRIE
10 - EARL DU GRAND CORNAIS
11 - GAEC LANDE SIMON
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Réalisation : Ouest am', Juin 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)
0
0,25
0,5 km

2.3 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE

2.3.1 STECAL

Après une analyse au cas par cas, le projet de PLU a intégré trois STECAL à vocation économique afin de permettre la confortation d'activités déjà existante au sein de l'espace rural sur place. Le règlement écrit encadre strictement chacun de ces projets de STECAL. Il s'agit de 2 projets d'extension pour les deux établissements de travaux agricoles (ETA) localisés aux lieux-dits Cabra et Camus ainsi qu'un projet de STECAL pour le développement de l'activité de Motocross localisé au lieu-dit Le Tertre. Ces STECAL seront détaillés dans les parties suivantes.

- **Le secteur At1** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'établissement de travaux agricoles (ETA) Flageul implanté au lieu-dit Cabra, le long de la RD768, à l'ouest du territoire communal.
  Cet établissement fourni des travaux agricoles spécialisés aux exploitants agricoles tel que le labourage, la semence, la récolte… Dans le cadre de son évolution liée notamment à la culture de pommes de terre, l'entreprise a besoin d'un nouveau bâtiment pour le stockage de matériel et le stockage de pomme de terre et de céréales.
  De plus, pour assurer le maintien et le développement de cette activité, il est nécessaire de prévoir un bâtiment pour accueillir des bureaux, des sanitaires (douches, WC) ainsi qu'un dortoir et une cantine pour l'accueil des travailleurs saisonniers lors de la période de plantation des pommes de terre (cette mission nécessite l'embauche de 8 salariés travaillant 24h/24h). Le projet prévoit aussi l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits de certains bâtiments.
  Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (1.22 hectare soit 0.10% de la surface du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'ETA sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement, au bien-être des salariés et à son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.
  Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (400m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (25m maximum).
  Selon le MOS, le secteur est défini en ENAF, il s'agit cependant d'une erreur manifeste d'appréciation du MOS puisque l'ensemble du secteur est artificialisé. La construction de nouveaux bâtiments sur le site ne génèrera donc pas de consommation foncière supplémentaire.
  En ce sens, on peut considérer que le secteur At1 est bien de « capacité d'accueil limitée ».

- **Le secteur At2** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'établissement de travaux agricoles (ETA) Hervé et Lemoine implanté au lieu-dit Camus, au nord-est du territoire communal.
  L'activité consiste à vendre des services de soutien aux cultures chez les agriculteurs principalement ainsi que des prestations d'entretien des voiries et des haies.
  Afin d'exercer ces différentes missions tout au long de l'année, cela nécessite un large panel d'outils adaptés à chaque saison, ce qui représente un besoin conséquent en termes d'espace de stockage, notamment en période creuse pour l'activité. L'entreprise manque donc aujourd'hui de place pour poursuivre correctement son activité.
  De plus, le site accueille une station de lavage mal dimensionnée pour les outils actuels.
  Enfin, l'entreprise souhaiterait pouvoir installer des panneaux photovoltaïques sur le toit de certains bâtiments du site.
  Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0.66 hectare soit 0.05% de la surface du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'ETA sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement et à son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.
  Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (400m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (20m maximum).
  Selon le MOS, le secteur est défini en ENAF, il s'agit cependant d'une erreur manifeste d'appréciation du MOS puisqu'une partie du secteur est artificialisé. La construction de nouveaux bâtiments sur le site génèrera donc de la consommation foncière supplémentaire seulement sur une emprise de l'ordre de **0.24 ha** (soit la surface de la partie encore non artificialisée du site). **En ce sens, on peut considérer que le secteur At2 est bien de « capacité d'accueil limitée ».**

- **Le secteur Nmc** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités de loisirs identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'activité de motocross implantée au lieu-dit Le Tertre, tout au sud du territoire communal.
  Il s'agit de permettre l'amélioration du site à travers la construction de sanitaires (WC, douches) et de vestiaires pour l'accueil des sportifs lors notamment des épreuves mixtes de championnats régional et national. Le site nécessite aussi l'extension de la piste de lavage existante, non adaptée aux besoins.
  Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0.23 hectare soit 0.02% de la surface du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'activité de Motocross sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement, au bien-être des usagers.

Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (100m² maximum), de hauteur des constructions (3m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (40m maximum).
Selon le MOS, le secteur est défini en non ENAF. La construction de nouveaux bâtiments sur le site ne génèrera donc pas de consommation foncière supplémentaire.
En ce sens, on peut considérer que le secteur Nmc est bien de « capacité d'accueil limitée ».

2.3.2 L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères ; 44 bâtiments ont ainsi été identifiés. Parmis ces bâtiments une partie peuvent concerner des maisons d'habitations très anciennes. Le comité de pilotage a tout de même souhaité les identifier car il n'est pas toujours possible de prouver qu'il s'agit bien d'ancienne maisons lors de l'instruction du permis.
De plus, les bâtiments identifiés peuvent être localisé dans un périmètre de moins de 100m d'un bâtiment agricole. Il a été choisi de les sélectionner et de laisser la CDPENAF au cas par cas définir si le changement de destination est possible, dans le cas où l'exploitation à moins de 100m concerné est arrêté, en ce sens, la règle suivante pour autoriser le changement de destination a été mise en place :
« *Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la nouvelle destination soit le logement ou l'hébergement touristique. Les changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Des fiches (annexe n°3) présentent les bâtiments susceptibles de changer de destination, qui ont été identifiés sur le territoire. Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :*

- *Bâtiment d'intérêt patrimonial ;*
- *Respect de la règle de réciprocité (distance minimale par rapport aux exploitations et installations agricoles) mise en place par le Code Rural. Le changement de destination ne respectant pas cette règle de réciprocité par rapport à une activité d'élevage ne pourra se faire que dans le cas où les bâtiments agricoles sont liés à une activité qui a cessé depuis au moins 2 ans.*
- *Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;*
- *Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;*
- *Emprise au sol d'au moins 50 m² ;*
- *Desserte par un accès et une voie sécurisée et possibilité de stationnement ;*
- *Bon état du bâtiment ;*
- *Bâtiment non isolé,*

Lors du dépôt de permis pour un changement de destination, ce dernier sera soumis à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale pour la Protection des Espaces Agricoles, Naturelles et Forestiers) en zone A et à l'avis de la CDNPS (Commission départementale de la Nature des Paysages et des Sites) en zone N ».

En outre, tous les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole sont situés soit au cœur d'un ensemble bâti où se trouvent déjà

des tiers, soit à proximité de bâtiments déjà occupés par des tiers : en ce sens, les impacts sur les plans d'épandage peuvent être considérés comme non notables.
Enfin, il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

2.3.3 LES POSSIBILITES D'INTERVENTION POUR L'HABITAT EXISTANT

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme : Seuls l'extension des constructions d'habitation existantes et la création/extension d'annexes aux habitations existantes sont possibles sous réserve que (conditions cumulatives) :

Pour les annexes :

- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 50m² à compter de la date d'approbation du PLU,
- Les piscines non couvertes ne sont pas incluses dans la limite de 50m². La surface des piscines non couvertes ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 50m²,
- Que l'annexe (y compris les piscines) soit implantée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale, sauf en cas d'extension d'annexe existante,
- Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m,
- Que l'annexe de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- Que la desserte par les équipements soit suffisante.

Pour les extensions :

- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que l'emprise au sol cumulée des extensions n'excède pas 40m² à compter de la date d'approbation du PLU,
- Que l'extension de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- Que la desserte par les équipements soit suffisante,
- Que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100m de tout bâtiment agricole ou toute installation agricole en activité ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100m.

Ces éléments permettent d'encadrer strictement l'évolution en campagne.

2.4 CONCLUSION

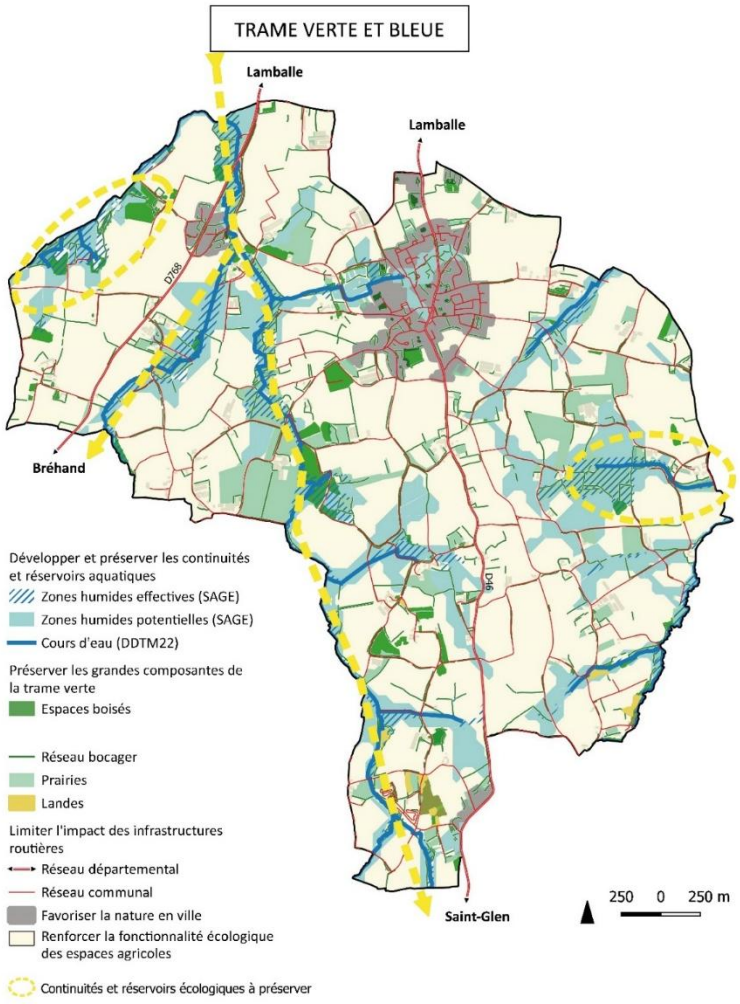
Ni les bâtiments d'activité agricole, ni la fonctionnalité des espaces agricoles ne sont remis en question : au contraire, le PLU considère que la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur, ce qui est clairement traduit dans le cadre du PADD puis des pièces réglementaires.

3 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE & NOIRE

3.1 A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL, UN NIVEAU DE PRESERVATION ADAPTE AUX ENJEUX

3.1.1 CONCERNANT LES IMPACTS SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

L'analyse des milieux naturels de la commune de Landéhen a montré différents espaces naturels remarquables localisés le long des cours d'eau de La Truite et du Chauchix à l'ouest du territoire communal, et dans la vallée du Gouessant à l'extrême sud-est. Ces espaces naturels structurent la trame verte et bleue du territoire landéhennais. On remarque la présence de boisements éparses sur la frange ouest du territoire. Ces derniers sont reliés entre eux par des haies bocagères.
On note aussi la présence d'éléments fragmentant pour les espèces, correspondant principalement sur le territoire de Landéhen aux voies départementales et dans une moindre mesure, communales, ainsi que les tissus urbanisés tels que le bourg et les hameaux d'importance (Mauny, Le Probriend), mais aussi les zones agricoles à grandes cultures.
Les principaux milieux naturels d'intérêt pour le fonctionnement écologique du territoire sont les vallées (Chauchix, Truite, Gouessant) ainsi que les secteurs présentant des enjeux patrimoniaux forts, tels que les prairies humides, les boisements naturels, le terrain de moto cross, le secteur de la Cassoire…



Les principaux éléments constituant la trame verte et bleue sont protégés de manière appropriée :

Les cours d'eau, majoritairement intégrés dans la zone N, sont aussi protégés à travers une inconstructibilité sur une marge de recul de l'ordre de 10 mètres en zones U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

De plus, Les constructions et installations agricoles et forestières devront respecter un recul de 35 et 50 mètres selon qu'elles relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ou du règlement sanitaire départemental.
Ces reculs ne sont toutefois pas applicables :

- Aux extensions des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant ni augmenter le risque lié à la proximité de l'eau ;
- Aux constructions après sinistre (sauf ceux liés aux inondations), le recul devant être au moins égal à celui de la construction préexistante.

Les massifs forestiers participent au développement durable du territoire (protection de la ressource en eau, stockage du carbone source de biodiversité, aménités…).
Un inventaire des espaces boisés a été réalisé à l'échelle de l'ensemble de la commune (base l'Atlas de la biodiversité, reprise par photo interprétation et validation des membres du comité de pilotage). C'est à partir de cette base que la commune a souhaité définir une protection stricte de ces réservoirs de biodiversité.

Au total, **34.6 hectares** de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). Ces entités correspondent aux boisements se trouvant à l'intérieur de la trame verte et bleue identifiée, soit au sein de la zone naturelle définie dans le plan de zonage.

Aussi, les principaux boisements significatifs en termes de surface notamment, qui n'étaient pas présents dans la zone naturelle ont aussi fait l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé (boisement rue de la Ville Commault, boisement lieu-dit Le Breuil, boisement au lieu-dit la Roche Richard).

Les boisements non classés en EBC ou au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, *« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département des Côtes d'Armor, l'arrêté préfectoral fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **2.5 hectares**. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à 2.5 hectares sont dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier.

Ces boisements sont inscrits dans la zone Naturelle ou Agricole au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux.

Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes des maisons existantes sont autorisées et de manière limitée) et n'autorisent pas la création de bâtiments à vocation agricole à l'exception des extensions dans le cadre de mise aux normes nécessaires. Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.

Au sein de la zone Agricole, le règlement encadre aussi strictement les possibilités de constructions (les extensions et annexes des maisons existantes sont autorisées et de manière limitée) et la création de bâtiments à vocation agricole mais de manière encadrée (logique de regroupement, rattachement aux éléments structurants du paysage). Ainsi, cette constructibilité encadrée au sein de la zone A participe de la protection dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.

Le règlement écrit encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée pour les **zones humides** identifiées (dans le cadre de l'inventaire mené par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, dans le cadre d'une étude loi sur l'eau en phase opérationnelle ainsi que les zones humides inventoriés lors du passage de l'écologue sur les secteurs privilégiés pour le développement urbain), repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au niveau du zonage et faisant l'objet de dispositions de protection fortes au niveau du règlement écrit.

Un inventaire du **réseau bocager** a été menée sur tout le territoire de Lamballe Terre et Mer dans le cadre du programme Breizh Bocage. Cet inventaire a permis de recenser un total de **90 kilomètres linéaire** de haies sur la commune. L'inventaire bocager révèle un maillage bocager faible à moyen sur le territoire de Landéhen. En effet, la densité bocagère est comprise entre 60 et 120mètre linéaire par hectare sur la quasi-totalité du territoire communal (maillage bocager moyen) et inférieur à 60 mètre linéaire par hectare sur la partie sud-est du territoire communal (maillage faible).
Dans une logique de protection de la Trame Verte, Bleue et Noire et de préservation des paysages, la commune souhaite assurer la préservation du linéaire bocager sur le territoire. Les membres du comité de pilotage ont particulièrement travaillé sur la base de cet inventaire pour définir quelles haies ils

souhaitent protéger dans le PLU. Il en ressort que les haies protégées correspondent à :

- Les haies présentes au sein de la trame verte et bleue du territoire, soit celles inventoriées et localisées à l'intérieur de la zone naturelle du règlement graphique.
- Les haies présentes le long des circuits de randonnées de la commune.
- Les haies issues des plantations lors du remembrement.
- Les haies localisées aux franges entre espace urbain et espace agricole (identifiées et protégées dans les secteurs d'OAP en extension).
- Les haies à distance des bâtiments à vocation agricole : à la fois les haies pas trop éloignées pour protéger les haies qui permettent de préserver le visuel vers ces bâtiments agricoles et à la fois les haies pas trop près afin d'éviter de bloquer le développement d'une activité agricole existante.

C'est à partir de ces différents critères que le COPIL a finalement protégé au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme un linéaire de **56.5 kilomètres de haies**.

La traduction réglementaire associée à cette identification, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

« *Les éléments (boisements, haies, talus, arbres isolés, alignements, landes, milieux naturels patrimoniaux…) identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques doivent être protégés.*

Il conviendra de conserver ***une bande non construite entre les arbres et les constructions****, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches…).*

Cette bande non construite sera adaptée en fonction de la nature des végétations et du projet*, après avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer sur sollicitation de la commune et/ou du porteur de projet. En dehors de l'entretien courant, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément à protéger pour motifs écologiques identifié au règlement graphique est soumis à déclaration préalable conformément à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.*

Toute modification ou suppression peut être refusée ou ***assortie de mesures de compensation*** *si, compte-tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte au paysage et/ou à la fonctionnalité de la ou des éléments concernés. Cette appréciation tiendra compte de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès).*

Sauf impossibilité technique démontrée au travers de la déclaration préalable et/ou d'après l'avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer, la suppression d'un élément inscrit devra faire l'objet d'une mesure compensatoire :

Dans les proportions suivantes :

En zone U : mesure compensatoire à au moins ***100%*** *du linéaire ou de la surface supprimée ;*

En zone A et N : mesure compensatoire à au moins ***200%*** *du linéaire ou de la surface supprimée ;*

Avec un intérêt environnemental équivalent ;

Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue en cas de suppression d'une haie d'une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès ou permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité ».

Aussi, les haies non classées sont tout de même préservées à travers les éléments suivants :

En effet, la PAC règlemente déjà la protection des haies bocagère des exploitations agricoles : « *La destruction, soit la suppression définitive d'une haie ou partie d'une haie sans replantation d'un linéaire équivalent sur l'exploitation n'est autorisée que dans les cas suivants :*

- *Création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle, la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres,*
- *Création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire,*
- *Gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie de la haie),*
- *Défense de la forêt contre les incendies (décision administrative),*
- *Réhabilitation d'un fossé dans un objectif de rétablissement d'une circulation hydraulique,*
- *Travaux déclarés d'utilité publique (DUP),*
- *opération d'aménagement foncier avec consultation du public, en lien avec des travaux déclarés d'utilité publique ; l'opération doit faire l'objet d'un conseil environnemental par un organisme reconnu dans l' arrêté ministériel relatif aux règles BCAE* »[36].

A noter que le déplacement et le remplacement de ces haies est aussi soumis à une règlementation stricte.

« *Tout déplacement, remplacement ou destruction d'une haie en dehors du cadre dérogatoire réglementaire décrit ci-après, ainsi que toute absence de déclaration préalable lorsqu'elle est obligatoire, sera passible d'une réduction des aides au titre de la conditionnalité* »[37].

Aussi, **la loi 3DS du 21 février 2022** (relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale) a clarifié le régime de protection des allées et alignements d'arbres prévu par l'article L. 350-3 du Code de l'Environnement. La loi 3DS **assure la protection des allées et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulations publique**. La dérogation à cette règle est envisageable sous condition :

- Par autorisation préfectorale, lorsque cela est nécessaire pour les besoins de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements ;
- Après déclaration préalable auprès du préfet, lorsqu'il peut être démontré à la fois que l'état sanitaire ou mécanique du (ou des) arbre(s) concerné(s) présente un danger pour la sécurité des personnes ou des biens, ou un risque sanitaire pour les autres arbres, ou que l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures ;

[36] *Finistere.gouv.fr*

[37] *Finistere.gouv.fr*

Ou sans déclaration préalable, en cas de danger imminent pour la sécurité des personnes, à condition d'informer sans délai le préfet sur les motifs justifiant ce danger imminent et de soumettre à son approbation les mesures de compensation envisagées.

En complément de ces éléments, l'ensemble des corridors et réservoirs de biodiversité identifié dans l'analyse de la trame verte et bleue ont été classés en zone Naturelle dans le plan de zonage du PLU. En ce sens, ces secteurs sont protégés à travers un zonage N limitant strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes des maisons existantes sont autorisées et de manière limitée en zone N ainsi que l'extension de bâtiments agricoles dans le cas d'une nécessité de mise aux normes et selon un principe de regroupement). En ce sens, les impacts sur les milieux naturels du territoire sont particulièrement réduits.

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie).

3.1.2 CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU vise la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, sont protégés par différents moyens :
  - Une zone naturelle N de protection renforcée, tout particulièrement dans les sections de cours d'eau localisées sur la partie ouest du territoire communal ;
  - L'identification des cours d'eau sur le zonage et leur protection par le règlement écrit, à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée, avec l'obligation d'un recul de 10 m minimum des rives en cas de nouvelles constructions et installations en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N ;
  - Complémentairement, les zones humides effectives identifiées dans le cadre de l'inventaire du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc ainsi que les zones humides inventoriées dans le cadre de l'analyse de l'écologue sur les sites potentiels de développement urbain sont identifiées sur le zonage et sont protégées par des dispositions adaptées figurant dans le règlement écrit.
- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :
  - Sur un plan prescriptif, Les haies d'intérêt écologique et/ou paysager sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement encadre les possibilités

d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression seront appréciées au regard de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole et seront validés ou non lors de la demande de déclaration préalable en mairie, avec application de mesures compensatoires dans certains cas (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou **linéaire équivalent en zone U et double en zone A et N**.

- La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation participe aussi au renforcement de la nature en ville à travers la mise en place de dispositions pour obligation de création de linéaires végétaux (haies multistrates), conservation de haies bocagères d'intérêt écologique, obligation de création d'espaces verts, préservation d'arbres remarquables… pour permettre une meilleure intégration environnementale des futurs projets d'aménagement.
- Sur un plan pédagogique, une OAP « Préserver la fonctionnalité du bocage » présente un certain nombre de préconisations centrées sur la gestion du bocage. Ces préconisations ont vocation à guider la collectivité et les porteurs de projet, que ce soit dans une logique de densification et de restauration du maillage bocager (recommandation notamment sur la localisation à privilégier pour la replantation).
- La prise en compte de la biodiversité dans le bâti à travers l'intégration de prescriptions dans le règlement écrit pour les espèces qui s'abritent et se reproduisent dans le bâti (élément rappeler dans l'OAP trame verte et bleue).
- La règlementation des clôtures : privilégier dans l'ensemble des zones, en cas de clôture, des clôtures ni vulnérantes, ni constituer une pièce pour la faune, et permettant la circulation de la petite faune et être constituées de matériaux naturels ou traditionnels.

De manière globale, la fonctionnalité des espaces agricoles est assurée par la protection des haies bocagères ainsi que des droits à construire seulement réserver aux bâtiments agricoles (et de manière très encadrée pour les extensions et annexes des maisons d'habitations existantes).

C'est donc à travers…

- La préservation des habitats naturels,
- Le renforcement de la fonctionnalité écologique des espaces agricoles,
- La protection des continuités écologiques,
- Le renforcement de la nature en ville,

…que **l'ossature principale de la Trame verte et bleue est protégée** de manière satisfaisante.

3.1.3 CONCERNANT SPECIFIQUEMENT LA TRAME NOIRE

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : *« **la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes**, et […] **les mesures de gestion de l'éclairage artificiel**. »* [38].

S'agissant de la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, il convient de rappeler que le territoire est très majoritairement agricole et naturel, avec une pollution lumineuse faible et concentrée sur les principales polarités. A cet égard, **les éléments visant à prendre en compte les corridors et noyaux écologiques du point de vue de la trame verte et bleue entrent en concordance avec les enjeux de prise en compte de la trame noire**. De manière plus précise, on peut relever :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (Maillage bocager, principaux boisements) : la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est déjà faible et ne pourra pas être augmentée significativement ;
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :
  - L'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
  - La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage), ainsi que le volet « Préserver la fonctionnalité du bocage » de l'OAP thématique « Continuités écologiques : trame verte, bleue », participent pleinement à la préservation des corridors de la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

S'agissant de la gestion de l'éclairage artificiel, des dispositions spécifiques d'accompagnement des projets sont exposées dans le cadre de l'OAP thématique « trame noire ». Leur objectif est de **limiter l'impact de la pollution lumineuse dans la mise en œuvre des futurs projets** :

- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes de niveau de luminosité et de spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage ;
- Orientation de l'éclairage évitant d'éclairer vers le ciel.

[38] CEREMA, Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude, p.42

3.1.4 CONCLUSION : UNE INTEGRATION TRES SATISFAISANTE DES ENJEUX LIES A LA TRAME VERTE ET BLEUE, A L'ECHELLE COMMUNALE

Ces dispositions permettent de confirmer que le PLU n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire : il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte, bleue et noire en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.

3.2 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT : INVENTAIRE ZONES HUMIDES, ETUDE FAUNE – FLORE ET ENJEUX LIES

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent principalement aux zones de développement de l'urbanisation, à vocation d'habitat et équipements (extension de l'école).

Des investigations écologiques ont été menées sur l'ensemble des secteurs à enjeux d'aménagement, c'est-à-dire sur les secteurs à vocation d'habitat localisés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi que sur les secteurs de densification soumis à OAP.

Les seuls secteurs n'ayant pas fait l'objet d'investigations sont :

- Les gisements fonciers de moins de 1000m², non soumis à OAP, localisée au sein de l'enveloppe urbaine, ainsi que les gisements n°77 (1000m²), le gisement n°60 (1500m²) et le gisement n°68 (1400m²) considérant qu'il s'agit de jardins présentant vraisemblablement une biodiversité ordinaire.
- Le secteurs d'OAP à vocation d'habitat en extension de l'enveloppe urbain « Péminier » puisqu'au moment des investigations, le secteur disposait déjà d'un permis d'aménager accordé, dans le cadre duquel, les impacts sur l'environnement ont été démontrés.
- Le gisement n°30 : ce secteur a été identifié plus tardivement comme présentant un intérêt pour le développement de l'habitat et il ne présente vraisemblablement aucun intérêt pour la biodiversité puisqu'il s'agit d'un secteur entièrement artificialisé et bâti.

La section suivante présente les enjeux spécifiques au site et les mesures mises en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU. La démarche méthodologique des investigations écologiques figure en annexe du présent dossier.

A noter que le périmètre de l'étude naturaliste n'est pas forcément précisément le même que celui retenu dans le cadre du projet final du PLU, puisque, comme explicité dans la partie 1.3.2, cette étude naturaliste a permis au comité de pilotage de se positionner sur les secteurs de développement à privilégier sur les 10 prochaines années. Dans tous les cas, les secteurs investigués sont toujours plus larges que le périmètre des secteurs finalement retenus.

3.2.1 LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT EN EXTENSION

3.2.1.1 SECTEUR « EXTENSION DE L'ECOLE »

Observations

Ce secteur est composé de prairie améliorée (81.1) à Ray grass (*Lolium x boucheanum*) et Trèfle rampant (*Trifolium repens*) avec un cortège floristique peu diversifié et composé d'espèces communes. Une espèce hygrophile (plante indicatrice de zone humide), la Renoncule rampante (*Ranunculus repens*) a été identifiée au sud de la prairie. Elle est en faible effectif et n'est donc pas assez abondante pour identifier une zone humide. En bordure sud se trouve un linéaire de fourré à Saule roux et roncier (31.8). Ces habitats sont communs et représentent un intérêt floristique faible. Au vu des habitats présents le potentiel pour la flore patrimoniale dans ce secteur est faible.

Cortège floristique de la prairie :

Cardamine hirsuta; Crepis vesicaria subsp. taraxacifolia; Dactylis glomerata; Lamium hybridum; Lamium purpureum; Lolium x boucheanum; Ranunculus repens; Rumex obtusifolius; Senecio vulgaris; Stellaria media; Taraxacum sp.; Trifolium repens; Veronica persica



Prairie améliorée



Fourré linéaire avec roncier

Analyse pédologique :

6 sondages ont été réalisés (numéro 1 à 6) dans ce secteur. Aucun n'est indicateur de zone humide. Les trois premiers sondages montrent un sol limoneux épais et sain. Pour le sondage 4, des traces d'hydromorphie sont constatées entre 30 et 40 cm de profondeur mais ne persistent pas. Ce sondage ne peut pas être lié une classe des sols du GEPPA. Le sondage 5 présente lui des traces d'hydromorphie à partir de 25 cm mais un refus de tarière est constaté à 35 cm : la tarière bloque sur un horizon caillouteux. Enfin le sondage 6 est rattaché à une classe de sol du GEPPA : classe IVc non caractéristique de zone humide.

Des traces d'hydromorphie sont constatées à partir de 25 cm. Elles sont bien visibles jusqu'à 50 cm puis s'atténuent plus en profondeur, probablement en lien à un processus de lessivage.



Horizon limoneux sain, sondage 1



Sondage 4, traces d'hydromorphie entre 30 et 40 cm



Sondage 6, horizon hydromorphe à partir de 25 cm

Faune patrimoniale :

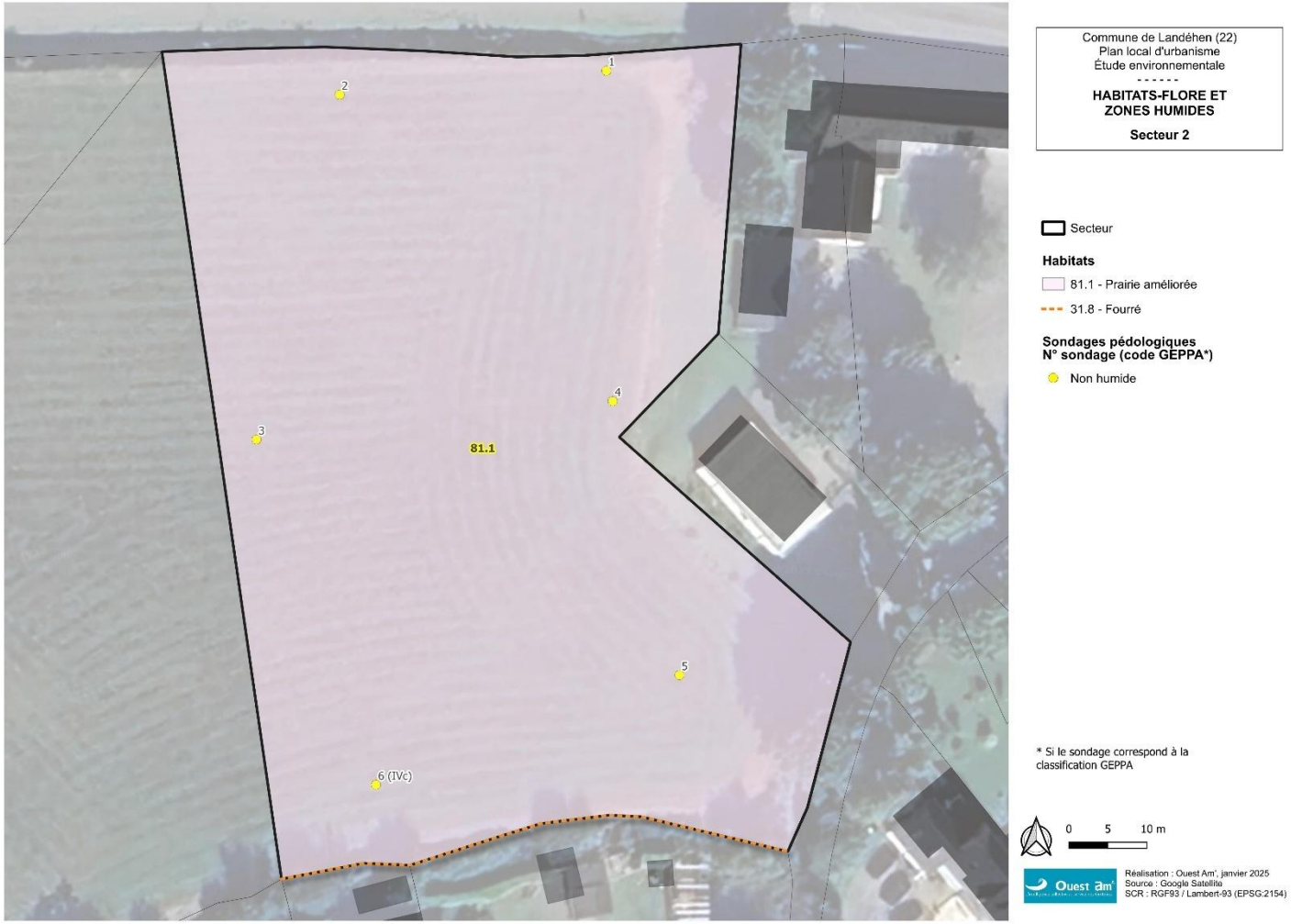
Les potentialités pour la faune patrimoniale sont faibles sur la prairie artificielle. Une potentialité modérée est par contre présagée pour l'avifaune le long du fourré au sud avec des potentialités de nidification. Le fourré linéaire peut également servir de corridor.

Intérêt du secteur

Un intérêt potentiel modéré est localisé le long du fourré en bordure sud du secteur. La prairie représente par contre un intérêt écologique faible et aucune zone humide n'a été identifiée dans ce secteur.

Prise en compte dans les pièces réglementaires du PLU

Une OAP thématique « continuités écologiques, trame verte et bleue » a été mise en place qui fixe des dispositions pour la préservation de la fonctionnalité du bocage à travers des recommandations d'entretien et de replantation du bocage.
L'OAP du secteur « extension de l'école » est particulièrement réduit par rapport au secteur d'analyse. En ce sens, sur la partie finale conserver pour l'extension, aucun enjeu n'a été identifié. On note tout de même que l'OAP prescrit la plantation d'une haie multistrates d'essences locales entre le futur secteur d'extension et l'espace rural.



Commune de Landéhen (22)
Plan local d'urbanisme
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES

Secteur 2

Secteur

Habitats

81.1 - Prairie améliorée

31.8 - Fourré

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)

Non humide

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)


Commune de Landéhen (22)
Plan local d'urbanisme
Étude environnementale
ENJEUX HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Secteur 2
Secteur
Enjeux
Faible
Modéré
* Si le sondage correspond à la classification GEPPA
0 5 10 m
Réalisation : Ouest Am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

3.2.1.2 SECTEUR « RUE DE MAUNY »

Observations

Le secteur correspond à une friche herbacée ou parcelle en jachère (87.1) dominée par du Brome stérile (*Anisantha sterilis*) avec un cortège floristique composé de divers espèces prairiales et rudérales communes. Un peu de Colza (*Brassica napus*) est également visible signalant que cette parcelle est une ancienne culture.

Une seule plante indicatrice de zone humide est visible : de l'Epilobe tétragone (*Epilobium tetragonum*) se comportant ici en adventive. Elle n'est présente que très ponctuellement et ce faible effectif ne permet pas l'identification de zone humide floristique

En bordure nord se trouve une haie bocagère arborée composée de Chêne pédonculé (*Quercus robur*). Un peu de Noisetier (*Coryllus avellana*) et Sureau noir (*Sambucus nigra*) est visible côté Est de la haie.

Les habitats présents sont communs et représentent un intérêt floristique faible.

Au vu des habitats présents le potentiel pour la flore patrimoniale dans ce secteur est faible.

Il est à noter que deux espèces classées comme invasives sont présentes dans la friche : de la Vergerette à fleurs nombreuses (*Erigeron floribundus*) classée Invasive Potentielle pour la région et de la Vergerette de Sumatra (*Erigron sumatrensis*) classée A Surveiller. Ces plantes sont très répandues, notamment dans des zones de friche et représentent une menace faible au vu du contexte et des habitats en périphérie.



Friche herbacée



Haie arborée

Cortège floristique de la prairie : *Anisantha sterilis; Brassica napus; Dactylis glomerata; Epilobium tetragonum; Erigeron floribundus; Erigeron sumatrensis; Geranium dissectum; Jacobaea vulgaris; Lactuca sp.; Lolium x boucheanum; Rumex acetosa; Rumex obtusifolius; Senecio vulgaris; Sonchus asper; Sonchus oleraceus; Tripleurospermum inodorum; Urtica dioica*

Analyse pédologique :

6 sondages ont été réalisés (numéro 25 à 30) dans ce secteur. Aucun n'est indicateur de zone humide. Ils montrent un sol sain limoneux.

Pour le sondage 29 il est constaté des traces d'hydromorphie (traces de rouille) entre 25 et 35 cm. Ces traces disparaissent plus en profondeur. Cette hydromorphie localisée est probablement à lier à une semelle de labour. Ce profil de sol n'est pas rattachable à une classe de sol du GEPPA.



Sol limoneux sain, sondage 26



Sondage 29, hydromorphie entre 25 et 35 cm



Sondage 29, sol sain au-delà de 35 cm

Faune patrimoniale :

La friche herbacée représente une potentialité faible pour la faune patrimoniale. La haie bocagère représente elle par contre une potentialité forte comme habitat, notamment pour les reptiles, par exemple la Vipère péliade.

Intérêt du secteur

Un intérêt potentiel fort est localisé pour la haie en bordure nord. La parcelle en friche herbacée représente par contre un intérêt écologique faible et aucune zone humide n'a été identifiée dans ce secteur.

Prise en compte dans les pièces réglementaires du PLU

Une OAP thématique « continuités écologiques, trame verte et bleue » a été mise en place qui fixe des dispositions pour la préservation de la fonctionnalité du bocage à travers des recommandations d'entretien et de replantation du bocage.
L'OAP du secteur « rue de Mauny » prescrit de « *Conserver la haie au nord du secteur composée essentiellement de chênes ainsi que de noisetier et de sureau noir côté est. Pour assurer sa pérennité, une zone non construite de 3 mètres de rayon autour des troncs sera identifiée afin de préserver la totalité de l'emprise du houppier (cette zone non construite pourra s'agir en partie de fonds de jardin) ».*


Commune de Landéhen (22)
Plan local d'urbanisme
Étude environnementale
HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Secteur 3
Secteur
Habitats
87.1 - Friche herbacée
84.4 - Haie bocagère arborée
Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
Non humide
29
30
28
27
87.1
25
26
* Si le sondage correspond à la classification GEPPA
0 5 10 m
Réalisation : Ouest Am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)


Commune de Landéhen (22)
Plan local d'urbanisme
Étude environnementale
ENJEUX HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Secteur 3
Secteur
Enjeux
Faible
Fort
* Si le sondage correspond à la classification GEPPA
0 5 10 m
Réalisation : Ouest Am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

3.2.1.3 SECTEUR « SAINT-GLEN »

Observations

Ce secteur est composé d'une grande parcelle de culture (82.1) occupant la majorité du secteur. Cet habitat anthropique ne permet le développement que de quelques espèces adventives communes et représente un intérêt floristique faible.

A l'ouest une parcelle de pâture mésophile (38.1) borde la culture. Elle est composée d'une flore prairiale commune : Ray-grass (*Lolium perenne*), Pâquerette (*Bellis perennis*), Pissenlit (*Taraxacum sp.*), Porcelle enracinée (*Hypochaeris radicata*) … Bien que représentant un intérêt floristique supérieur à une parcelle de culture ce type d'habitat est commun avec un intérêt floristique également faible.

Une espèce hygrophile (plante indicatrice de zone humide), la Renoncule rampante (*Ranunculus repens*) a été identifiée dans la pâture. Elle est en faible effectif et n'est donc pas assez abondante pour identifier une zone humide.

En bordure ouest, accolé à la pâture et en bordure de la route se trouve un potager représentant également un intérêt floristique faible.

Un petit verger (85.32) est également à signaler dans le secteur au sud-est. Il est formé de fruitiers avec une strate herbacée ombragée recouverte de lierre. Cet habitat représente un intérêt floristique faible.

Enfin diverses haies bordent ce secteur. Elles sont partagées entre des Haies arbustives (84.4) et des Haies horticoles (84.1). Les premières sont composées majoritairement d'essences locales ou indigènes : Noisetier, Lierre (au sud-est), Prunus et fruitiers. Les secondes sont des haies horticoles formée majoritairement d'essences exotiques pour partie classée comme invasive avec du Laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Les haies représentent un intérêt floristique faible qui est toutefois nettement supérieure pour les Haies arbustives (84.4).

Deux essences invasives sont à signaler dans ce secteur : le Laurier palme (*Prunus laurocerasus*) formant en particulier des haies horticoles et du Laurier sauce (*Laurus nobilis*) localisé au sud-ouest en bordure du potager.

Ces essences sont classées Invasive avérée pour la région et représentent une menace forte en contexte boisé. En contexte urbanisé elles représentent une menace relativement faible. Elles peuvent toutefois être des foyers de dissémination.

Au vu des habitats présents le potentiel pour la flore patrimoniale dans ce secteur est faible.



Culture



Pâture mésophile

Analyse pédologique :

12 sondages pédologiques ont été réalisés dans ce secteur : numéro 11 à 22. Aucun sondage n'a montré de sol hydromorphe et aucune zone humide n'est donc à signaler dans ce secteur. Le sol dans ce secteur est sain, limoneux et profond.



Sol limoneux sain, sondage 11

Faune patrimoniale :

Les enjeux potentiels pour la faune se situent principalement sur les arbres d'intérêt écologiques. Pour les haies non horticoles et celles exposées au sud un enjeu modéré est retenu. Les haies non horticoles peuvent servir notamment pour la nidification et l'alimentation de l'avifaune patrimoniale. Tandis que les haies exposées au sud sont favorables aux reptiles.



Arbre d'intérêt écologique (chêne)

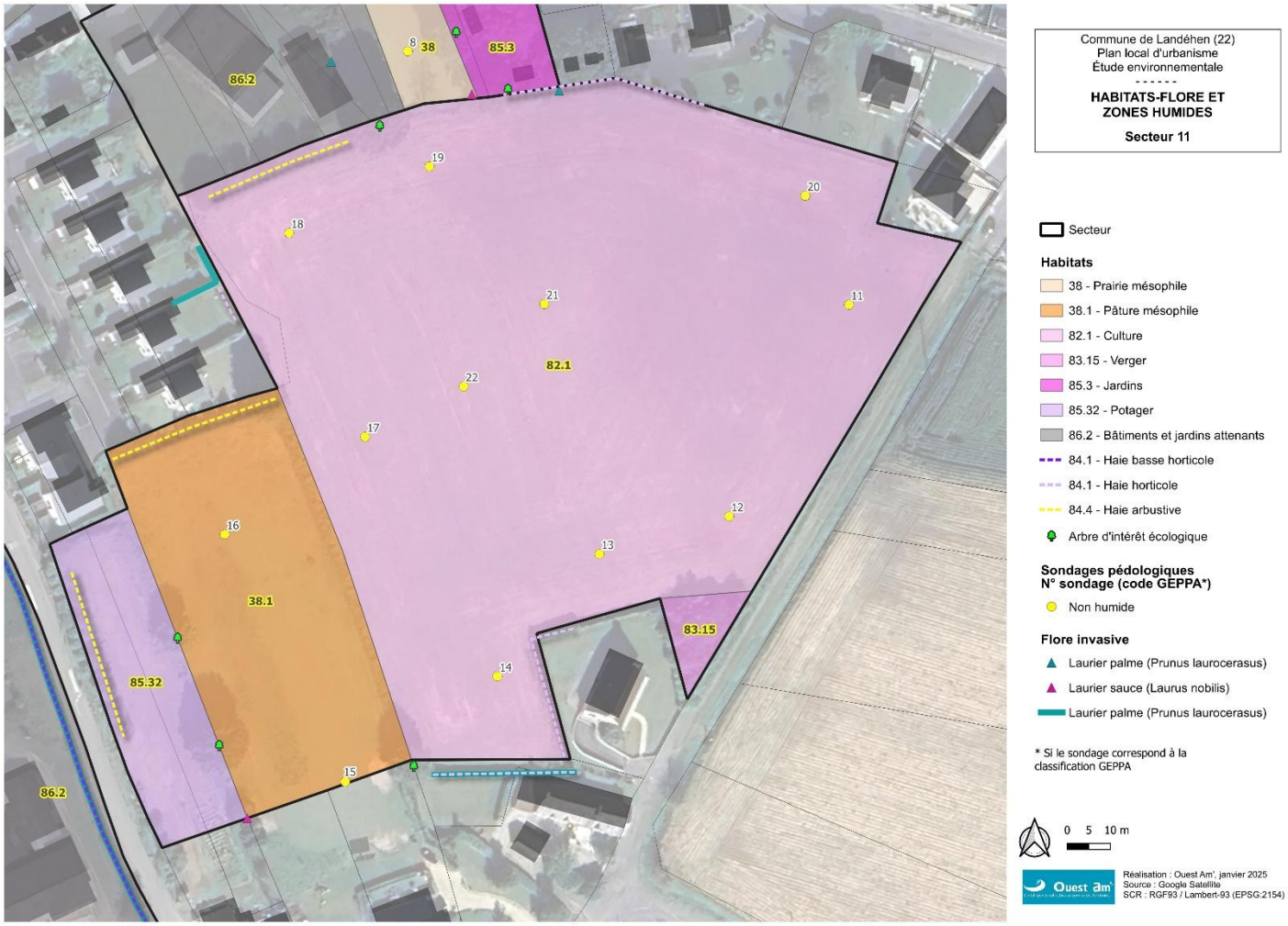
Plusieurs arbres représentant un intérêt écologique sont retenus dans ce secteur : arbres anciens pouvant présenter des cavités et autres dendro-microhabitats favorables à diverses espèces patrimoniales : chiroptères et coléoptères saproxyliques par exemple. Ils représentent un enjeu potentiel modéré à fort. Il s'agit majoritairement de Chêne, un Frêne est aussi pointé au nord.

Intérêt du secteur

Les enjeux écologiques sur le secteur se concentrent sur les haies non horticoles et celles exposées au sud (enjeu modéré) et les arbres d'intérêt écologique (enjeu potentiel modéré à fort). Il est conseillé de préserver ces éléments. Dans la mesure du possible il est également conseillé de supprimer les essences invasives dans le cadre d'un futur aménagement. Aucune zone humide n'a été identifiée.

Prise en compte dans les pièces réglementaires du PLU

Une OAP thématique « continuités écologiques, trame verte et bleue » a été mise en place qui fixe des dispositions pour la préservation de la fonctionnalité du bocage à travers des recommandations d'entretien et de replantation du bocage.
L'OAP du secteur « Saint-Glen » est particulièrement réduit par rapport au secteur d'analyse. En ce sens, les enjeux intégrés dans les dispositions de l'OAP ne concernent que la partie finalement retenue dans l'OAP, soit la partie ouest.
L'OAP du secteur « Saint-Glen » prescrit la conservation des haies identifiés au nord et à l'ouest du secteur pour leur intérêt pour la nidification et l'alimentation de l'avifaune patrimoniale.
Aussi, l'OAP intègre dans son aménagement, la protection de l'arbres ancien identifié au sud-est du secteur avec un espace non bâti de 3 mètres de rayon autour de son tronc à respecter. Au regard de la localisation des deux autres arbres identifiés pour leur intérêt paysager et écologique, le comité de pilotage a choisi de ne pas imposer leur préservation afin de pas contraindre fortement la faisabilité opérationnelle du secteur. Enfin, l'OAP oblige la plantation d'une haie multistrate sur la frange entre espace urbain et espace rural et la création d'un espace vert au sein du secteur, intégrant ainsi des sources de nature supplémentaires dans le futur quartier.



Commune de Landéhen (22)
Plan local d'urbanisme
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES

Secteur 11

Secteur

Habitats

- 38 - Prairie mésophile
- 38.1 - Pâture mésophile
- 82.1 - Culture
- 83.15 - Verger
- 85.3 - Jardins
- 85.32 - Potager
- 86.2 - Bâtiments et jardins attenants
- 84.1 - Haie basse horticole
- 84.1 - Haie horticole
- 84.4 - Haie arbustive
- Arbre d'intérêt écologique

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)

- Non humide

Flore invasive

- Laurier palme (Prunus laurocerasus)
- Laurier sauce (Laurus nobilis)
- Laurier palme (Prunus laurocerasus)

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)


Commune de Landéhen (22)
Plan local d'urbanisme
Étude environnementale
ENJEUX HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Secteur 11
Secteur
Enjeux
Modéré
Faible
Modéré
Faible
Modéré à fort
* Si le sondage correspond à la classification GEPPA
0 5 10 m
Réalisation : Ouest Am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

3.2.1.1 Secteur « Peminier »

Le secteur de Péminier est couvert par un permit d'aménager accordé. Au regard de sa superficie (0.8 hectare), il n'a pas été soumis à une étude loi sur l'eau. Cependant, dans le cadre du permis d'aménager, un diagnostic hydraulique a été réalisé.

Perméabilité du sol :

Quatre essais de perméabilité du sol de type Porchet ont été réalisés par le bureau d'études IAO SENN le 15/02/2023. Ces essais ont été réalisés a des profondeurs de 60 à 75 cm et ont révélé des vitesses d'infiltration variable oscillant entre 9 mm/h (2,55 x10-6 m/s) et 59 mm/h (1,63 x10-5 m/s). Ces valeurs sont considérées moyenne à forte → favorable à une gestion pluviale par infiltration

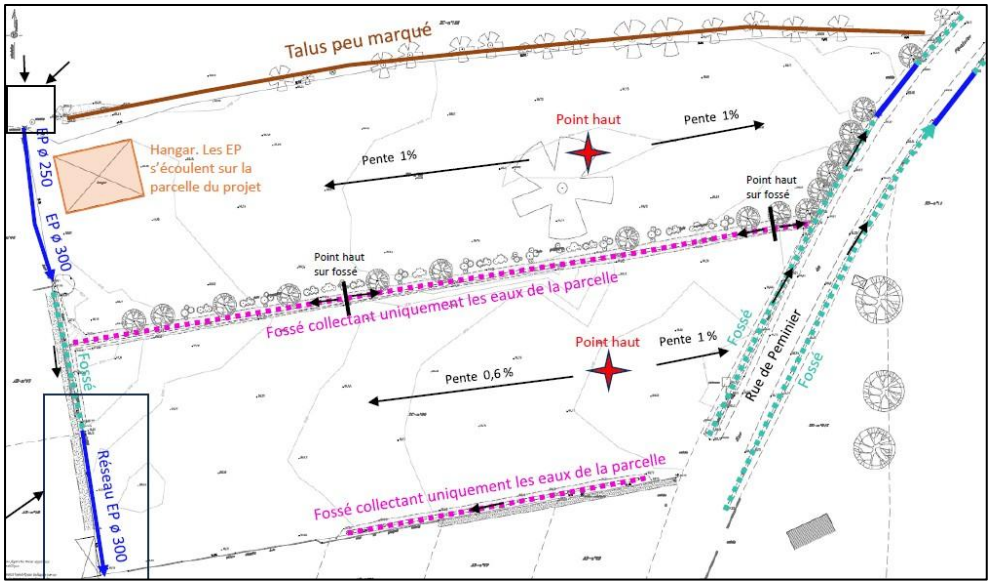
Sur les sondages 1,2 et 4 des traces d'hydromorphie, caractéristique d'une présence d'eau fréquente dans le sol, ont été constatées en profondeurs (à partir de 40/50 cm)

Fonctionnement hydraulique du site et ses abords :

- Une partie des eaux pluviales s'infiltre dans le sol ou est consommée par la végétation/les cultures.
- Le site est localisé sur un point haut. Ainsi en cas de ruissèlement, l'eau s'écoule dans le sens des pentes, vers l'ouest et l'est. Les pentes du site sont très faibles environ 1% maximum. Absence de bassin versant amont intercepté (présence talus, fossé à l'est).
- Deux exutoires : un fossé à l'est le long de la rue de Peminier et un fossé busé à l'ouest vers le réseau pluvial communal. Le 1er est considéré comme sécurisé au regard de l'absence d'habitation sur le chemin de l'eau jusqu'au cours d'eau. Le 2nd est moins sécurisé car des habitations sont présentent en contrebas du site + réseau pluvial ø 300 qui permet le transite d'écoulement issu du champ en amont. Peu profond contrainte de raccordement.
- Les fossés présents au sein du site (en rose) collectent uniquement des eaux pluviales de la parcelle. → préservation non indispensable.



Localisation des essais de perméabilité du sol



Fonctionnement hydraulique du site

Principe pluvial :

Au regard des résultats des essais de perméabilité du sol, proposition de gestion pluviale par infiltration de forte pluie 30 ans pour prise en compte de l'exutoire moins sécurisé. Généraliser à l'ensemble du projet (3/4 du projet qui pente vers cet exutoire). Le site est plat et les exutoires sont peu profonds → Ecoulement des eaux pluviales en surface : collecte par les noues + voirie absence de réseau pluvial.

Prise en compte dans les pièces réglementaires du PLU

Une OAP thématique « continuités écologiques, trame verte et bleue » a été mise en place qui fixe des dispositions pour la préservation de la fonctionnalité du bocage à travers des recommandations d'entretien et de replantation du bocage.

L'OAP du secteur « Péminier » prévoit la conservation de la haie arborée en partie centrale du site avec des percées possibles pour la création d'accès routiers ou piétons. De plus, l'OAP prévoit la conservation du linéaire végétal existant sur la frange nord du site et une zone tampon non bâtie de 3 mètres depuis l'alignement à l'intérieur du périmètre de projet afin de faire écran entre le futur quartier et l'espace rural.

Enfin, la disposition générale sur l'ensemble des secteurs d'OAP obligeant une gestion du pluvial à la parcelle s'applique donc aussi sur ce secteur de Péminier.

3.2.2 LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT EN DENSIFICATION

3.2.2.1 SECTEUR « GISEMENT N°67 »

Observations

Ce secteur est représenté sur la moitié ouest par une parcelle de culture (82.1) et sur la moitié est des bâtiments agricoles et un jardin attenant (86.2). Ces habitats anthropiques représentent un enjeu floristique faible. Diverses haies horticoles (84.1) sont notées en bordure nord, est et entre les deux parcelles : haie de conifères (*Chamaecyparis*), haie basse et d'Actinidias.

Au sud-ouest et à l'ouest des haies bocagères (84.4) relictuelles sont présentes. Il s'agit d'une haie multistrate au sud-ouest et une haie arborée discontinue en bordure ouest. Elles sont composées de Chêne avec un peu de Châtaignier en bordure ouest pour la strate arborée. La strate arbustive est formée de Noisetier et Sureau noir. Les haies représentent un intérêt floristique faible : flore commune voir exotique pour les haies horticoles.

Il est noté une essence invasive en bordure est dans la haie basse horticole : du Laurier palme (*Prunus laurocerasus*). Cette essence est classée Invasive avérée pour la région et représente une menace forte en contexte boisé. En contexte urbanisé elle représente une menace relativement faible. Elle peut toutefois être un foyer de dissémination. Au vu des habitats présents le potentiel pour la flore patrimoniale dans ce secteur est faible.



Bâtiments agricole côté Est



Haie multistrate

Analyse pédologique :

Deux sondages ont été réalisés (numéro 23 et 24) dans ce secteur. Aucun n'est indicateur de zone humide. Ils montrent un sol sain limoneux pour le sondage 24.

Pour le sondage 23 il est constaté des traces d'hydromorphie (traces de rouille) entre 20 et 30 cm. Ces traces disparaissent plus en profondeur. Cette hydromorphie localisée est probablement à lier à une semelle de labour. Ce profil de sol n'est pas rattachable à une classe de sol du GEPPA.



Sondage 23, 25 premiers cm

Faune patrimoniale :

Les enjeux pour la faune patrimoniale sont principalement localisés dans les haies bocagères : fort pour la haie multistrate au sud et modéré pour la haie arborée à l'ouest. Elles peuvent servir d'habitat pour des reptiles ou de l'avifaune patrimoniale.

Un enjeu globalement faible est retenu pour les autres habitats même s'il n'est pas impossible par exemple que la haie de conifères abrite des nids d'oiseaux patrimoniaux comme le Serin cini, le Chardonneret ou le Verdier d'Europe. Cependant au vu de la faible qualité écologique des habitats un enjeu faible est retenu.

Intérêt du secteur

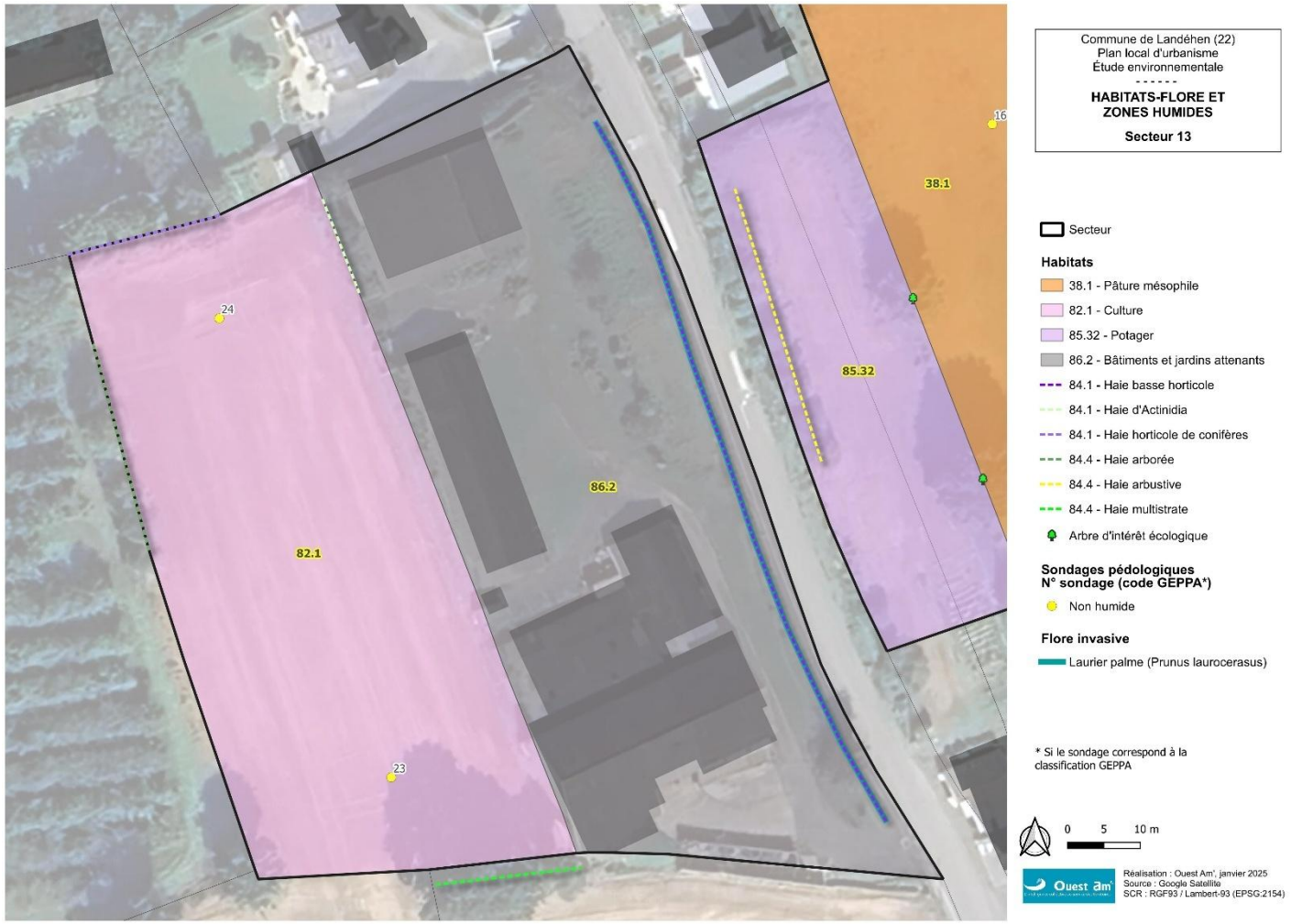
Un enjeu écologique modéré à fort est retenu pour les haies bocagères relictuelles qui sont à préserver : bordure sud-ouest et ouest. Aucune zone humide n'a été identifiée.

Prise en compte dans les pièces réglementaires du PLU

Une OAP thématique « continuités écologiques, trame verte et bleue » a été mise en place qui fixe des dispositions pour la préservation de la fonctionnalité du bocage à travers des recommandations d'entretien et de replantation du bocage.

Le périmètre de l'OAP définitive ne conserve que la partie es du secteur analysé (partie bâtie).

L'OAP du secteur « gisement n°67 » prescrit qu'« *Il s'agira de planter un linéaire végétal composé d'une haie multistrate (haie arborée, arbustive et basse) d'essences locales afin de créer une barrière naturelle entre le futur espace urbain et l'espace rural ainsi qu'entre le futur quartier et la RD46.* ».


Commune de Landéhen (22)
Plan local d'urbanisme
Étude environnementale
HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Secteur 13
38.1
85.32
86.2
82.1
16
24
23
Secteur
Habitats
38.1 - Pâture mésophile
82.1 - Culture
85.32 - Potager
86.2 - Bâtiments et jardins attenants
84.1 - Haie basse horticole
84.1 - Haie d'Actinidia
84.1 - Haie horticole de conifères
84.4 - Haie arborée
84.4 - Haie arbustive
84.4 - Haie multistrate
Arbre d'intérêt écologique
Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)
Non humide
Flore invasive
Laurier palme (Prunus laurocerasus)
* Si le sondage correspond à la classification GEPPA
0 5 10 m
Réalisation : Ouest Am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)


Commune de Landéhen (22)
Plan local d'urbanisme
Étude environnementale
ENJEUX HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Secteur 13
Secteur
Enjeux
Faible
Fort
Modéré
Faible
Modéré à fort
* Si le sondage correspond à la classification GEPPA
0 5 10 m
Réalisation : Ouest Am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

3.2.2.2 SECTEUR « GISEMENT N°7 »

Observations

Ce gisement correspond à un jardin arboré (85.3) compris dans une propriété privé clôturée non accessible. Les essences visibles sont de L'Erable champêtre, du Houx et du Cèdre. Cet habitat représente un intérêt floristique faible. Au vu de l'habitat anthropique le potentiel pour la flore patrimoniale dans ce secteur est faible.



Jardin arboré, côté ouest



Jardin arboré, côté est

Analyse pédologique :

Aucun sondage n'a été réalisé, cependant la potentialité de présence d'une zone humide est faible. De plus la couche la plus actuelle de prélocalisation des zones humides ne montre pas la présence potentielle d'une zone humide.

Faune patrimoniale :

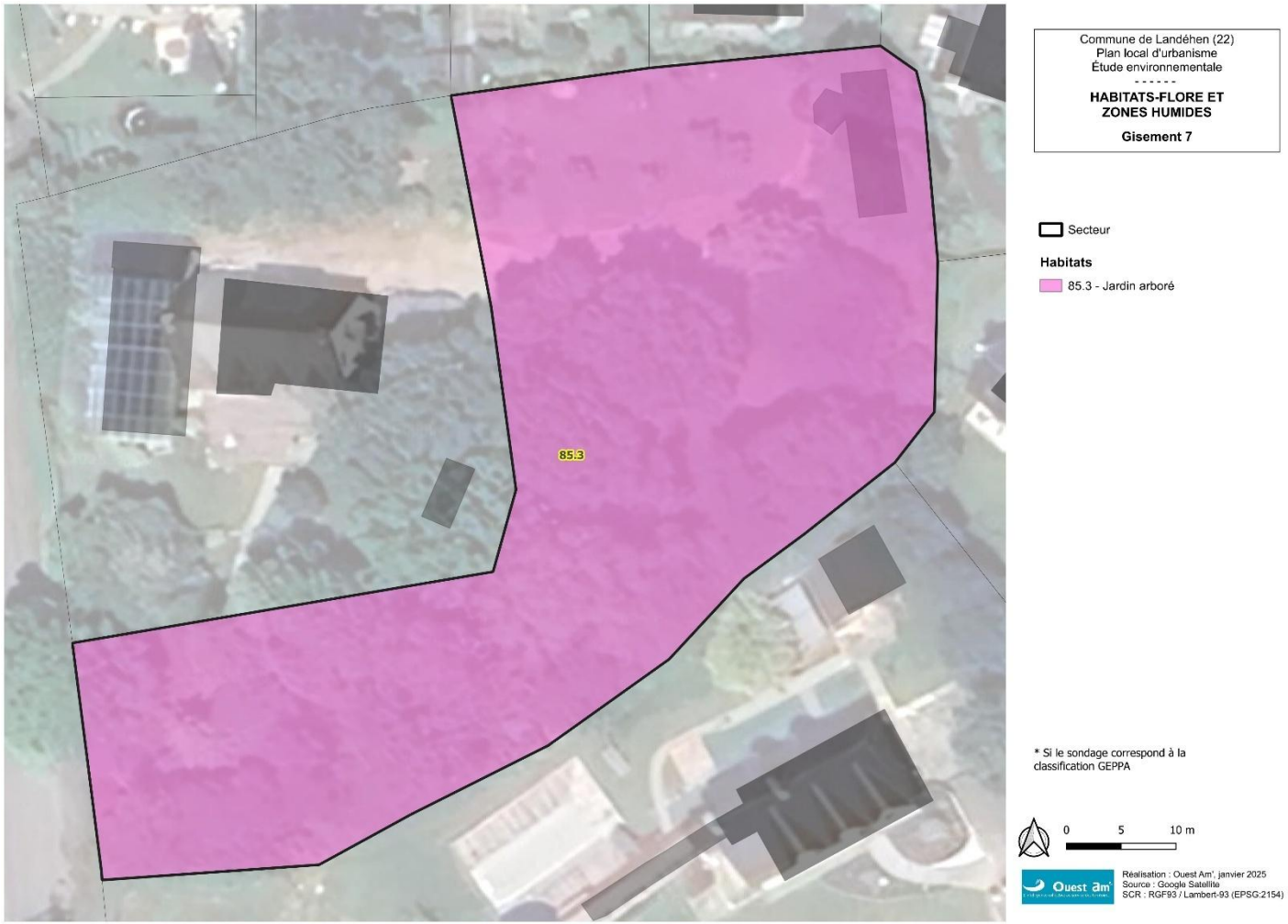
Un enjeu potentiel modéré est retenu. Le contexte urbanisé limite la potentialité pour la présence d'une faune patrimoniale. Toutefois la nature arborée est favorable à des espèces d'oiseaux patrimoniaux.

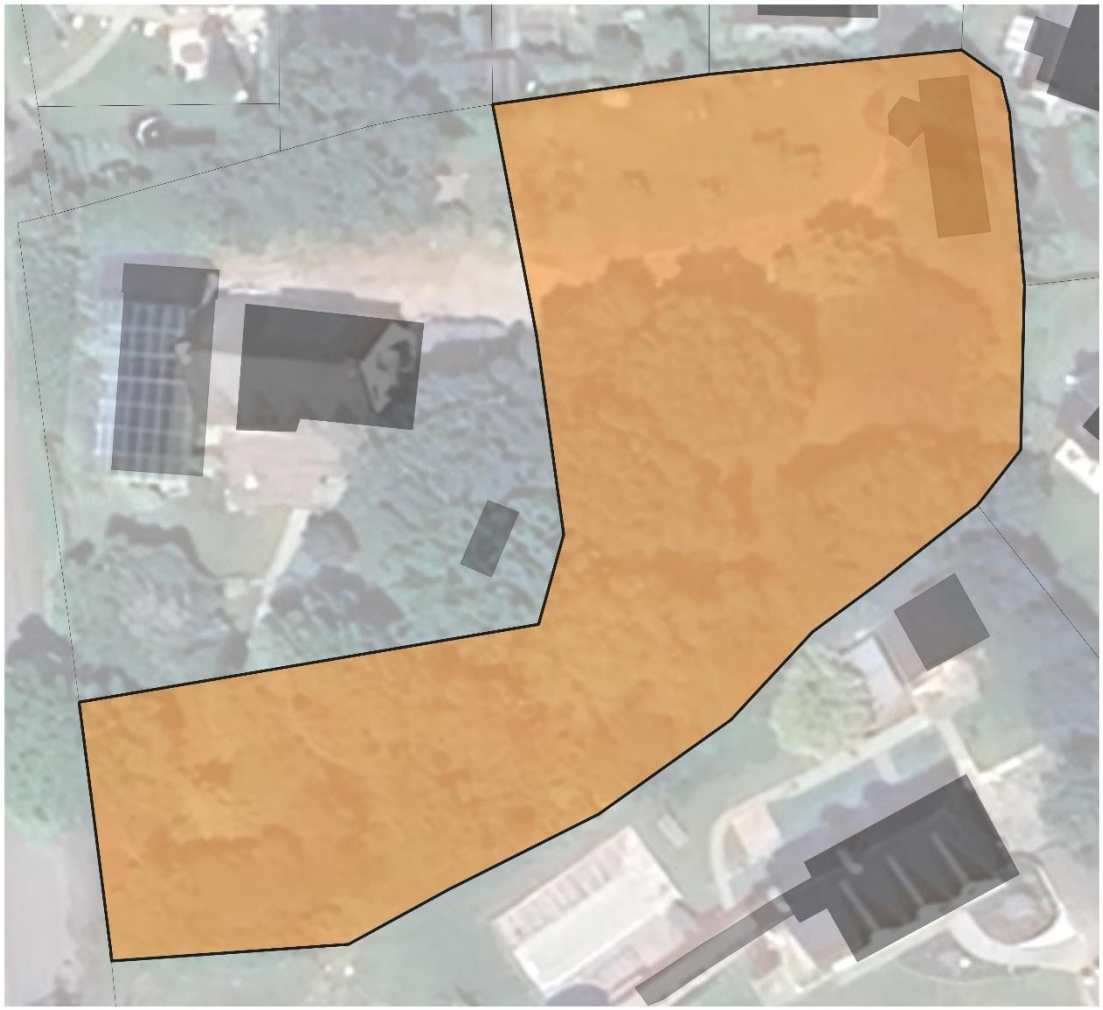
Intérêt du secteur

Un enjeu potentiel modéré est retenu pour ce secteur pour la faune patrimoniale. La probabilité de présence d'une zone humide est très faible.

Prise en compte dans les pièces réglementaires du PLU

Une OAP thématique « continuités écologiques, trame verte et bleue » a été mise en place qui fixe des dispositions pour la préservation de la fonctionnalité du bocage à travers des recommandations d'entretien et de replantation du bocage.
L'OAP du secteur « gisement n°7 » prescrit que « *les arbres présents au pourtour du secteur devront être préservés autant que possible.* »


85.3
Commune de Landéhen (22)
Plan local d'urbanisme
Étude environnementale
HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Gisement 7
Secteur
Habitats
85.3 - Jardin arboré
* Si le sondage correspond à la classification GEPPA
0
5
10 m
Réalisation : Ouest Am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



Commune de Landéhen (22)
Plan local d'urbanisme
Étude environnementale

ENJEUX HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES

Gisement 7

Secteur

Enjeux

Modéré

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

3.2.2.3 SECTEUR « GISEMENT N°17 »

Observations

Ce gisement est constitué de jardins (85.3) attenant à des propriétés privées. Seule la bordure sud était accessible. Les jardins composés majoritairement de prairies sont plus ou moins entretenus et une flore commune s'y exprime : Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), Fétuque (*Festuca gr. rubra*), Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), Ortie (*Urtica dioica*)…

Quelques arbres fruitiers y sont aussi présents. Il faut aussi noter un arbre remarquable et d'intérêt écologique dans la partie nord. L'essence de l'arbre n'a pu être identifiée à distance.

Ces jardins représentent un intérêt floristique faible avec un potentiel également faible pour la flore patrimoniale. Il est noté en bordure ouest la présence de Laurier palme (*Prunus laurocerasus*) sous forme d'une haie haute. C'est une essence classée Invasive avérée dans la région. Elle représente une menace forte en contexte boisé. En contexte urbanisé elle représente une menace relativement faible. Elle peut toutefois être un foyer de dissémination.



Jardin



Arbre remarquable d'intérêt écologique

Analyse pédologique :

Deux sondages pédologiques ont été réalisés dans la partie sud. Ils montrent un sol limoneux sain et profond à l'instar de ce qui a été observé dans les précédents secteurs. Aucune zone humide n'est constatée ni présagée dans la partie nord au vu de la topographie.



Sondage 31, horizon limoneux sain

Faune patrimoniale :

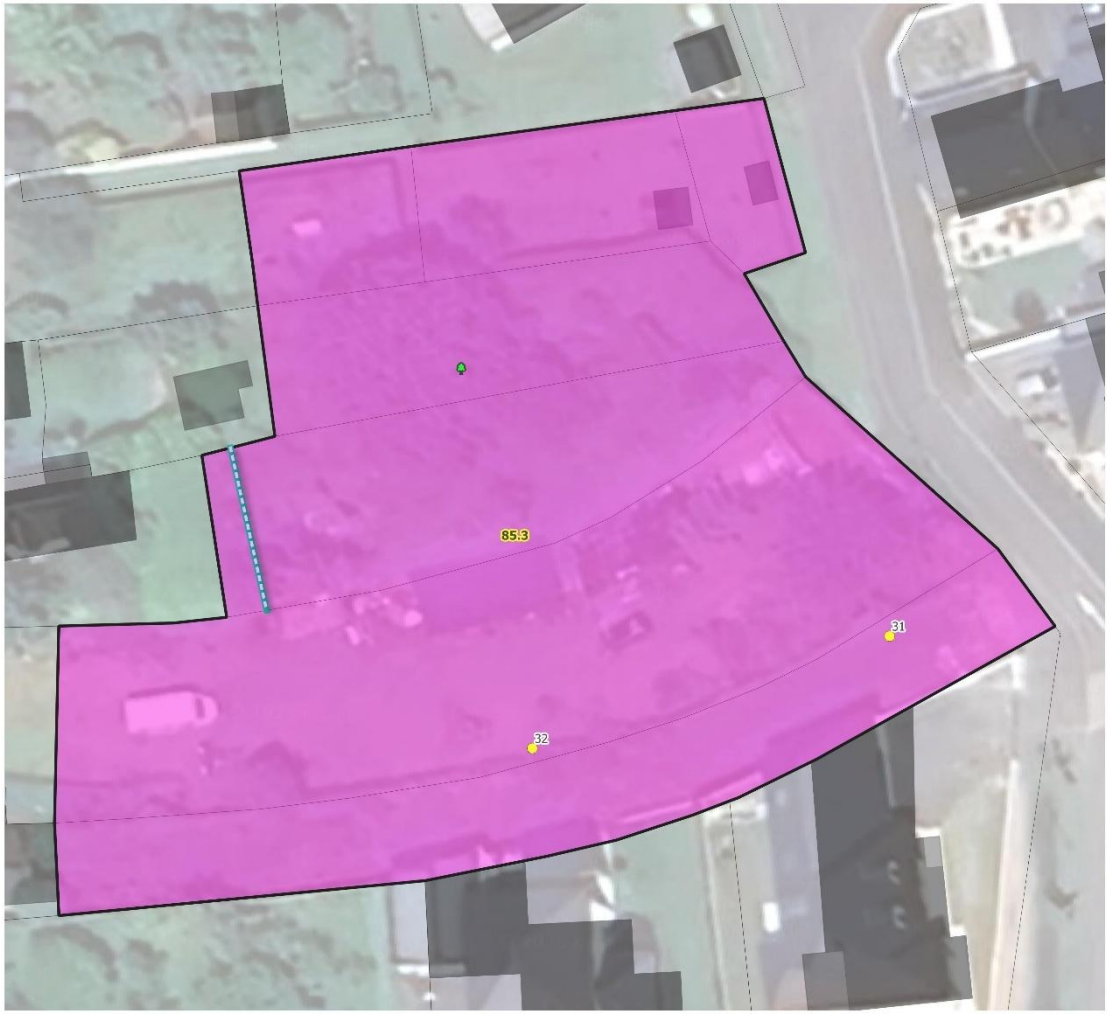
Les jardins représentent dans ce gisement une potentialité pour la faune patrimoniale faible mis à part pour l'arbre d'intérêt écologique où un enjeu potentiel fort est retenue.

Intérêt du secteur

Un enjeu écologique potentiel fort est retenu pour l'arbre patrimonial et d'intérêt écologique dans ce gisement. Il est à préserver dans le cadre d'un futur aménagement. Il est également conseillé de supprimer la haie de Laurier palme. Aucune zone humide n'a été identifiée.

Prise en compte dans les pièces réglementaires du PLU

Une OAP thématique « continuités écologiques, trame verte et bleue » a été mise en place qui fixe des dispositions pour la préservation de la fonctionnalité du bocage à travers des recommandations d'entretien et de replantation du bocage.
L'OAP du secteur « gisement n°17 indique la présence de l'arbre remarquable et prescrit sa préservation ainsi que la mise en place d'une zone non construite de 3mètres de rayon autour du tronc afin d'assurer sa pérennité.



Commune de Landéhen (22)
Plan local d'urbanisme
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES

Gisement 17

Secteur

Habitats

85.3 - Jardins

84.1 - Haie horticole

Arbre d'intérêt écologique et remarquable

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)

Non humide

Flore invasive

Laurier palme (Prunus laurocerasus)

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)


Commune de Landéhen (22)
Plan local d'urbanisme
Étude environnementale
ENJEUX HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Gisement 17
Secteur
Enjeux
Faible
Faible
Fort
* Si le sondage correspond à la classification GEPPA
0
5
10 m
Réalisation : Ouest Am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

3.2.2.4 SECTEURS « GISEMENT N°23 » ET « GISEMENT N°32 »

Observations

Ce gisement est principalement constitué de zones prairiales, petits massifs horticoles voir zone de potager attenants à des bâtiments. Cet ensemble est codifié 86.2 et nommé « Bâtiments et jardins attenants ». Un secteur de prairie est distingué en Prairie mésophile (38) à l'est des bâtiments : prairie dominée par du Ray-grass. Enfin côté Est une zone de jardins (85.3) partiellement boisée (chênes, quelques peupliers) est délimitée.

Ces habitats sont composés d'une flore commune pour les prairies et d'espèces horticoles pour les massifs.

Une espèce hygrophile (plante indicatrice de zone humide), la Renoncule rampante (*Ranunculus repens*) a été identifiée ponctuellement dans la prairie. Elle est en faible effectif et n'est donc pas assez abondante pour identifier une zone humide.

En bordure sud-ouest une haie arbustive est présente. Elle est formée d'essences indigènes : Noisetier, Prunellier et Saule roux principalement.

Le côté Est est partiellement boisé avec la présence en particulier de vieux arbres (des chênes en majorité) qui résultent probablement d'une ancienne haie bocagère. L'intérêt floristique dans ce gisement est faible.

Deux essences invasives sont à signaler dans ce gisement dans la partie sud : le Laurier palme (*Prunus laurocerasus*) formant un massif en bordure d'un bâtiment et localement en bordure sud-est ainsi que du Laurier sauce (*Laurus nobilis*) localisé ponctuellement au pied d'un chêne au sud-est.

Ces essences sont classées Invasive avérée pour la région et représentent une menace forte en contexte boisée. En contexte urbanisée elles représentent une menace relativement faible. Elles peuvent toutefois être des foyers de dissémination.

Au vu des habitats présents le potentiel pour la flore patrimoniale dans ce secteur est faible.

Cortège floristique de la prairie mésophile :

Agrostis x murbeckii; Bellis perennis; Dactylis glomerata; Geranium dissectum; Hypochaeris radicata; Lolium perenne; Poa annua; Ranunculus repens; Senecio vulgaris; Taraxacum sp



Jardin côté ouest



Jardin côté est

Analyse pédologique :

Deux sondages pédologiques ont été réalisés dans la Prairie mésophile (38). Ils montrent un sol limoneux sain profond similaire à ce qui a été vu sur le secteur voisin. Aucune zone humide pédologique n'est à signaler.



Horizon limoneux sain, sondage 7.

Faune patrimoniale :

Les vieux arbres dans le gisement (côté Est) présentent des cavités et autres dendro-microhabitats qui sont favorables à diverses espèces patrimoniales : chiroptères et coléoptères saproxyliques par exemple. Ils sont aussi favorables à l'avifaune et représentent un enjeu potentiel modéré à fort



Vieux chêne d'intérêt écologique

De plus un enjeu modéré est retenu pour la haie arbustive en bordure sud-ouest notamment pour la nidification et l'alimentation de l'avifaune patrimoniale. Son exposition sud peut également être favorable pour les reptiles.

Intérêt du secteur

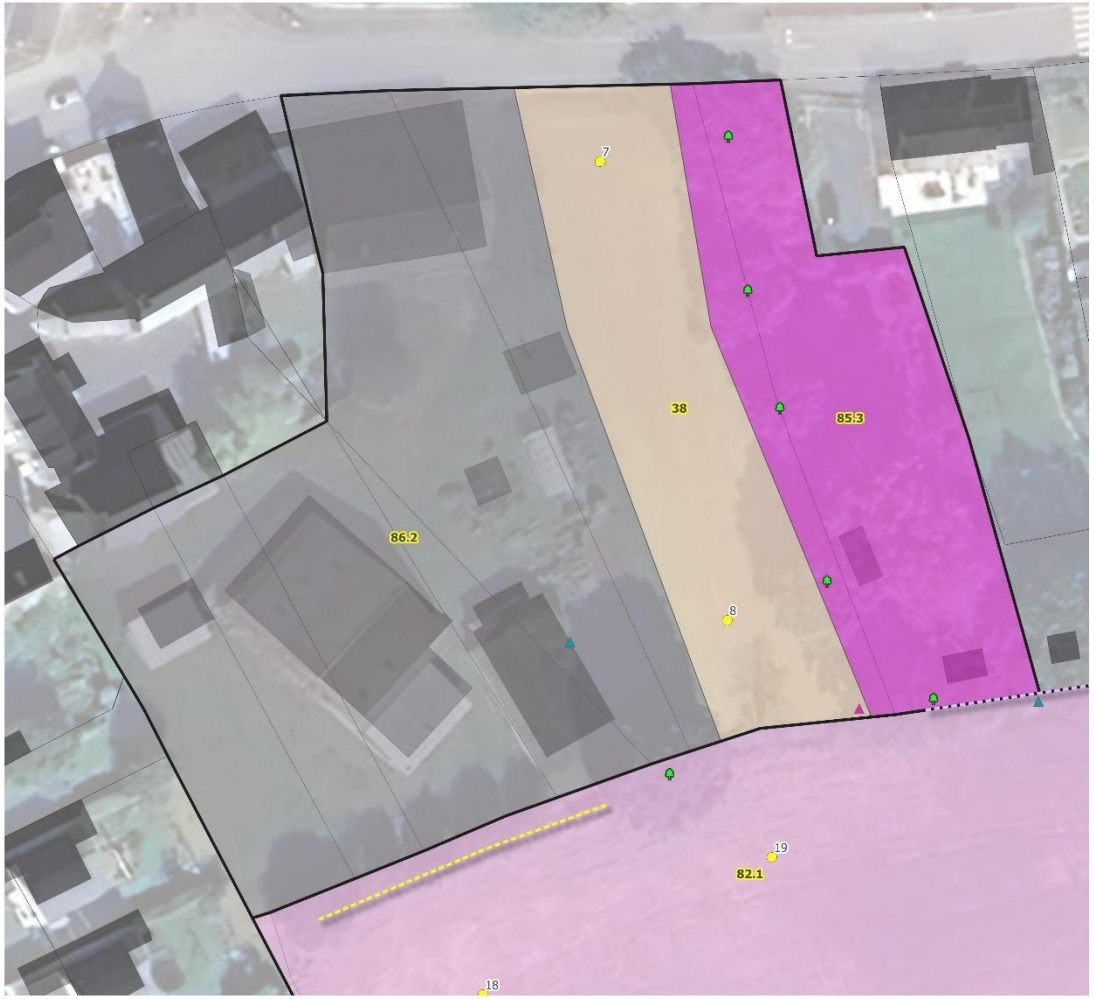
Un enjeu écologique potentiel modéré à fort est retenu pour les arbres d'intérêt écologique sur le côté Est du gisement. En bordure sud-ouest un enjeu modéré est aussi retenu pour la haie arbustive. Ces éléments sont à préserver dans le cadre d'un futur aménagement. Il est également conseillé de supprimer les stations de Laurier palme et Laurier sauce. Aucune zone humide n'a été identifiée.

Prise en compte dans les pièces réglementaires du PLU

Une OAP thématique « continuités écologiques, trame verte et bleue » a été mise en place qui fixe des dispositions pour la préservation de la fonctionnalité du bocage à travers des recommandations d'entretien et de replantation du bocage.
Le secteur analysé a finalement été découpé en deux OAP distinctes puisque l'une d'entre elles (OAP gisement n°32) est couverte par un certificat d'urbanisme.

Les OAP des deux secteurs intègrent bien la préservation de plusieurs arbres d'intérêt identifiés dans l'étude naturaliste. De plus, l'OAP prévoit une bande non construite de 3m autour des troncs d'arbres identifiés.

Aussi, l'OAP gisement n°23 précise que *« la haie en bordure sud-ouest présente un enjeu pour la nidification et l'alimentation de l'avifaune patrimoniale. En ce sens, il s'agira de préserver cette haie et de poursuivre le linéaire végétal sur toute la frange sud du secteur afin d'assurer une transition visuelle qualitative entre futur espace urbanisé et espace rural »* et l'OAP du gisement n°32 : « *Un linéaire végétal longeant la frange sud du site devra être planté afin de faire écran entre le futur quartier d'habitation et l'activité agricole* ».



Commune de Landéhen (22)
Plan local d'urbanisme
Étude environnementale

HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES

Gisement 23

Secteur

Habitats

- 38 - Prairie mésophile
- 82.1 - Culture
- 85.3 - Jardins
- 86.2 - Bâtiments et jardins attenants
- 84.1 - Haie horticole
- 84.4 - Haie arbustive
- Arbre d'intérêt écologique

Sondages pédologiques
N° sondage (code GEPPA*)

- Non humide

Flore invasive

- Laurier palme (Prunus laurocerasus)
- Laurier sauce (Laurus nobilis)

* Si le sondage correspond à la classification GEPPA

0 5 10 m

Réalisation : Ouest Am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)


Commune de Landéhen (22)
Plan local d'urbanisme
Étude environnementale
ENJEUX HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Gisement 23
Secteur
Enjeux
Faible
Modéré
Modéré à fort
* Si le sondage correspond à la classification GEPPA
0 5 10 m
Réalisation : Ouest Am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

3.2.2.5 SECTEUR « GISEMENT N°25 »

Observations

Ce gisement est composé d'une partie par une friche rudérale à l'est côté route. L'autre moitié à l'ouest formée d'une zone prairiale. La friche rudérale (87.2) est présente sur des remblais et graviers avec un cortège floristique formé d'un mixte d'espèces prairiales, annuelles et rudérales.

La prairie mésophile (38) est dominée par du Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*) et de la Houlque laineuse (*Holcus lanatus*). La présence d'ortie montre le caractère nitrophile de la prairie. Une espèce hygrophile (plante indicatrice de zone humide), la Renoncule rampante (*Ranunculus repens*) a été identifiée ponctuellement dans la prairie. Elle est en faible effectif et n'est donc pas assez abondante pour identifier une zone humide.

Les habitats et la flore présents sont communs et représentent un intérêt floristique faible. Au vu des habitats présents le potentiel pour la flore patrimoniale dans ce secteur est faible

Cortège floristique de la prairie mésophile :

Crepis vesicaria; Dactylis glomerata; Helminthotheca echioides; Hypochaeris radicata; Leucanthemum vulgare; Plantago lanceolata; Ranunculus repens; Trifolium repens; Urtica dioica

Cortège floristique de la friche rudérale :

Arabidopsis thaliana ; Bellis perennis; Digitaria sanguinalis; Draba verna; Plantago coronopus; Poa annua; Prunella vulgaris; Trifolium repens



Friche rudéale



Prairie mésophile

Analyse pédologique :

Deux sondages ont été réalisés dans le secteur en prairie où des sondages étaient possibles : la zone de friche rudérale est gravillonnée et impossible à sonder.

Le premier sondage (Sondage 9) montre un sol limoneux sain et profond. Pour le second (Sondage 10) un refus de tarière (la tarière bloque sur un obstacle) est constaté sur des cailloux à 35 cm. Aucune trace d'hydromorphie n'a été identifiée.



Horizon limoneux sain, sondage 9.



Horizon limoneux sain, sondage 10.

Faune patrimoniale :

Au vu des habitat présents ce secteur représente un enjeu faible pour la faune patrimoniale.

Intérêt du secteur

Les enjeux écologiques pour ce secteur sont faibles.

Prise en compte dans les pièces réglementaires du PLU

Une OAP thématique « continuités écologiques, trame verte et bleue » a été mise en place qui fixe des dispositions pour la préservation de la fonctionnalité du bocage à travers des recommandations d'entretien et de replantation du bocage.
Le secteur analysé ne présente aucun réel enjeu naturaliste. L'OAP a tout de même intégré la proposition de planter un linéaire végétal sur la frange nord-ouest du secteur.


9
38
10
87.2
Commune de Landéhen (22)
Plan local d'urbanisme
Étude environnementale
HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Gisement 25
Secteur
Habitats
38 - Prairie mésophile
87.2 - Friche rudérale
Sondages pédologiques N° sondage (code GEPPA*)
Non humide
* Si le sondage correspond à la classification GEPPA
0
5
10 m
Réalisation : Ouest Am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)


Commune de Landéhen (22)
Plan local d'urbanisme
Étude environnementale
ENJEUX HABITATS-FLORE ET ZONES HUMIDES
Gisement 25
Secteur
Enjeux
Faible
* Si le sondage correspond à la classification GEPPA
0
5
10 m
Réalisation : Ouest Am', janvier 2025
Source : Google Satellite
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

3.2.3 CONCLUSION : LES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT

Les enjeux identifiés sur les milieux naturels et la biodiversité portent sur la protection des haies d'intérêt ou d'arbres remarquable. La protection de ces éléments a été assurée par l'intégration de dispositions dans les OAP sectorielles et thématiques ainsi que dans le zonage et le règlement écrit. Aucune zone humide n'a été identifiée sur l'ensemble des secteurs étudiés.

3.3 AU NIVEAU DES BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU CHANGEMENT DE DESTINATION, UNE ABSENCE D'INCIDENCES

Les bâtiments identifiés au titre des changements de destination se trouvent tous en zone agricole A du PLU : de ce fait, **aucun de ces bâtiments n'est concerné par un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique majeur de la Trame verte et bleue** du PLU (qui sont identifiés en zone naturelle N).

En outre, **l'identification de ces bâtiments ne remet pas en question la protection du maillage bocager ou du réseau hydrographique constituant les éléments de continuité écologique du territoire** :

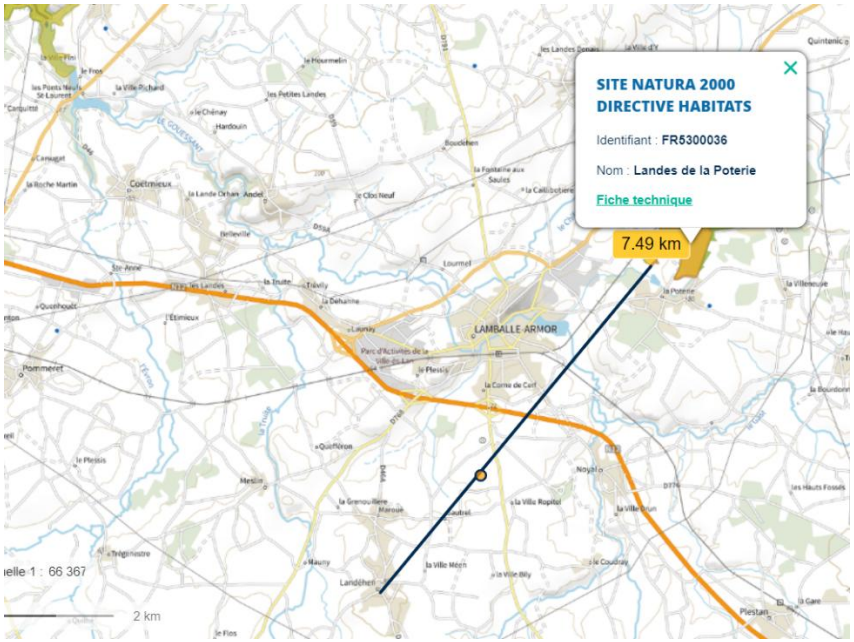
- Le changement de destination d'un bâtiment ou l'extension d'un bâtiment qui aurait changé de destination n'entre pas dans les possibilités d'intervention sur le bocage ;

La règle de recul de 20 m vis-à-vis des cours d'eau reste applicable, y compris pour l'extension d'un bâtiment ayant changé de destination vers de l'habitat

3.4 INCIDENCES SUR NATURA 2000

NATURA 2000 :

La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire de type **Natura 2000**. Le site le plus proche du territoire communal se situe à environ 7.5 km du bourg de Landéhen, en direction du nord-est, sur le territoire communal de Lamballe-Armor. Il s'agit du site Natura 2000 FR5300036 « **Landes de la Poterie** ». Le site est reconnu en tant que site d'intérêt pour les habitats.



Source : Géoportail

3.4.1 PROTECTION DU SITE NATURA 2000 DANS SON PERIMETRE

Le territoire de la commune de Landéhen est situé en dehors du périmètre du site Natura 2000. De plus, les connexions entre le site et le territoire communal sont particulièrement réduites puisque le site et la limite communale sont séparés par l'axe de la route nationale 12 reliant Saint-Brieuc à Rennes ainsi que l'agglomération de Lamballe-Armor.

Aussi, la limite sud du site Natura 2000 est située à près de 6 kilomètres de la limite communale nord-est de Landéhen et toute la partie nord-est du territoire communal est classée en zone agricole A ainsi qu'en zone N (naturelle), caractérisé par des zonages ou les droits à construire sont particulièrement restreint. En effet, on se trouve à ce niveau dans un tissu agricole où se trouve quelques habitations réparties de manière diffuse dans l'espace rural. La zone agricole dispose d'une constructibilité limitée (autorisation encadrée pour les nouveaux bâtiments agricoles, les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ou encore pour les extensions et annexes des habitations existantes). Le classement en zone naturelle dispose d'une protection renforcée, puisque les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas permis sauf en cas d'extension nécessaire à une mise aux normes en respectant un principe de regroupement.

La partie urbaniser et à urbaniser du bourg se situe quant à elle à près de 7 kilomètres de la frange sud du périmètre Natura 2000.

3.4.2 PRISE EN COMPTE DES SITES NATURA 2000 AU-DELA DE LEUR PERIMETRE

Une des principales évolutions envisagées par le PLU consiste en l'identification de zones d'urbanisation future (habitat) :

- Aucun secteur de projet (zone d'urbanisation future, secteur d'OAP) ne se trouve dans le périmètre Natura 2000 ;
- Les principaux secteurs de projet à vocation d'habitat et d'équipements ont fait l'objet d'une étude naturaliste (Cf. partie 3.2) menée par un ingénieur écologue :
  - Les principaux secteurs de développement se trouvent soit au sein de l'enveloppe urbaine, soit en extension ; dans ce second cas, le secteur d'extension le plus proche se trouvent à près de 7km du site Natura 2000 séparés avec le périmètre Natura 2000 par un axe routier majeur (RN12) ainsi que le tissu urbanisé de l'agglomération de Lamballe-Armor ;
  - Les autres secteurs d'extensions sont situés de l'autre côté du bourg de Landéhen (partie sud et ouest) ;
  - Les résultats de l'étude naturaliste, présentés précédemment, n'ont pas révélé la présence de milieux ou d'espèces à enjeux à l'exception des systèmes bocagers ou d'arbres remarquables, qui sont protégés dans le cadre des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du plan de zonage. Aucun site ne présente d'habitat d'intérêt communautaire ;
  - Les secteurs qui présentaient le plus d'enjeux vis-à-vis des milieux naturels ont été évités dans le choix de priorisation des secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine du bourg (Cf partie 3.2) ;

3.4.3 INDICENCES SUR NATURA 2000 : SYNTHESE

La protection du site Natura 2000 est adaptée du point de vue du zonage et du règlement écrit.

Complémentairement, les secteurs de projet sont soit localisés dans l'enveloppe urbaine ou en extension et dans tous les cas à plusieurs kilomètres de Natura 2000. De plus, tous les sites de développement sont séparés par des voies départementales, nationale et ferroviaire avec le site Natura 2000. Dans tous les cas, ces secteurs ne présentent pas d'habitats d'intérêt communautaire caractéristiques du site Natura 2000.

On peut donc considérer que le projet de PLU ne présente pas d'incidences négatives particulières sur Natura 2000 (au titre du Code de l'Urbanisme).

3.5 TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE : CONCLUSION

Tant à l'échelle communale que sur les principaux secteurs à enjeux d'aménagement, les enjeux relatifs aux milieux naturels et à la biodiversité sont pleinement intégrés (y compris vis-à-vis de Natura 2000). Au niveau des principaux secteurs de concentration des enjeux écologiques au regard du projet de PLU (les secteurs d'extension de l'urbanisation), les pièces réglementaires intègrent des dispositions adaptées au regard de la situation (intégration de dispositions pour la protection des haies qualitatifs, d'arbres remarquables, de boisements…).

En ce sens, on peut considérer que le PLU présente des incidences globalement positives sur le plan des milieux naturels et de la biodiversité.

4 CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX

4.1 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

ASSAINISSEMENT COLLECTIF :

L'assainissement collectif est géré en régie par la communauté d'Agglomération pour les 378 abonnés de la commune et 945 habitants raccordés (rapport 2023). Elle assure la collecte, le transport, la dépollution, le contrôle des raccordements et l'élimination des boues produites. La commune de Landéhen dispose d'une STEP de type « lagunage naturel » mise en service le 01/09/1982 (rapport 2023) et d'une capacité de 500 équivalents par habitants. La Somme des charges entrantes pour 2023 est de 166 Equivalent Habitant :

Station d'épuration communale	500 équivalents par habitant (EH)
Bassin versant de rejet	Le Gouessant (ruisseau de la Chauvais puis la Truite)
Conformité du fonctionnement de l'ouvrage	Bilan 2021 : conforme en équipement et en performance
Fonctionnement des réseaux	Non connu
Zonage d'assainissement	Zonage validé – Non connu.
Sensibilité du milieu récepteur vis-à-vis du rejet STEP (notamment usages aval)	NC
Acceptation de nouveaux raccordements	NC

Le réseau est de type séparatif. Sur Landéhen, il correspond à 8.71 km (rapport 2023).



Assainissement.developpement-durable.gouv.fr

Une nouvelle station d'une capacité de 2 500 Equivalent-Habitants sera construite et destinée à traiter les eaux usées des bourgs de Maroué, Meslin et de la commune de Landéhen. 1200 EH sont prévus pour la commune de Landéhen.

3 kilomètres de réseaux entre le bourg de Landéhen et la nouvelle station. Cette station sera localisée entre le bourg de Maroué et celui de Meslin, à proximité de la Truite, au lieu-dit Les Champs Urbants.



Un nouveau poste de refoulement sera construit au niveau du Joncheray à Landéhen. Cette nouvelle station basée sur Maroué devrait être mise en service courant 2025.

Le projet de PLU prévoit l'accueil d'environ 125 nouveaux habitants d'ici 2035 en estimant une population en 2025 d'environ 1510 habitants et la création d'environ 80 de logements sur les 10 prochaines années (*objectif défini dans le PADD*). Suite à la traduction règlementaire, ces objectifs se sont précisés : estimation d'une population 2025 de **1512 habitants** et une population de **1637 habitants** estimée en 2035 (**+125 habitants supplémentaires** entre 2025 et 2035). En 2023, la STEP actuelle présente une charge maximale en entrée de 166 équivalents-habitants (sur une capacité de 500 équivalents-habitants).

Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 10 prochaines années (0.8% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait donc atteindre environ 1637 habitants d'ici 2035 (échéance du PLU). Entre 2025 et 2035, la commune estime donc l'accueil d'environ 125 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, **84 logements** seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 84 logements, 77 seront raccordés à l'assainissement collectif (4 logement issu du changement de destination dans la production « pratique » de logements et 3 logements « pratiques » sur des secteurs actuellement non desservis par l'assainissement collectif – Ub1 : gisements sur Le Propriend, Maroué en partie, Mauny)

A raison de 2.50 personnes par ménages (donnée INSEE 2021) et une projection à 2.4 personnes par ménage d'ici 10 ans, on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eau usée supplémentaire de l'ordre de **185 EH** (77 x 2.4) à **192 EH** (77 x 2.50).

Si on ajoute les 185 / 192 EH aux 166 EH de la charge en entrée actuelle, cela représente environ **351 EH / 358 EH** d'ici 2035. En ce sens, la future station, qui prévoit au total une capacité de **1200 EH** pour le territoire de Landéhen, a largement la capacité d'accueillir les nouveaux habitants estimés dans le projet de PLU.

Toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif. Par ailleurs, en-dehors du potentiel en changement de destination (4 logements sur le terme du PLU, soit 5% des besoins en logements) et des quelques constructions envisagées au sein du village de Mauny, du Propriend représentant un maximum de 9 logements), toutes les nouvelles constructions d'habitation seront raccordées à l'assainissement collectif puisque **la densification des dents creuses se fait majoritairement sur l'agglomération**. **Ces éléments permettront de maîtriser le risque de pollution du milieu récepteur.**

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF :

Le SPANC de Lamballe Terre & mer est effectif depuis le 1er janvier 2017 sur les 38 communes du territoire. Le règlement du service, a été élaboré courant 2017 et valide en conseil communautaire le 19 décembre 2017. Le SPANC est géré en régie sur l'ensemble du territoire de LTM. Le SPANC assure les compétences obligatoires :

- Le contrôle de conception,
- Le contrôle d'exécution,
- Le contrôle de diagnostic (aujourd'hui achevé sur l'ensemble du territoire),
- Le contrôle périodique de bon fonctionnement,

Le parc des installations d'assainissement non collectif sur LTM est estimé à 13 324 dispositifs au 31/12/2023. Sur le territoire de Landéhen, il représente 266 installations pour 624 habitants desservis. Le SPANC réalise des contrôles de

conception et de réalisation. Depuis 2020, sur Landéhen, 19 contrôles de conception et 14 contrôles de réalisation ont été effectué.

Des contrôles des installations existantes sont aussi effectué. Ces contrôles interviennent pour les installations existantes du territoire qui ont déjà eu un contrôle initial de diagnostic et pour celle qui ont eu un contrôle de réalisation. La périodicité des contrôles a été fixée a 10 ans. Sont comptabilises dans ces contrôles de bon fonctionnement, les contrôles lors des ventes immobilières. Depuis 2017, Landéhen dénombre au total de 55 contrôles de bon fonctionnement dont 10 sur l'année 2023.

Concernant l'assainissement non collectif, le règlement écrit du PLU indique qu'en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif). Enfin, l'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdit.

De manière générale, **le règlement écrit interdit tout déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées**, de façon à éviter les eaux parasites qui pourraient entraîner des surcharges significatives au niveau de la station d'épuration (avec les risques induits de déversement d'eaux non traitées dans le milieu récepteur).

4.2 LA QUALITE DES EAUX

Le développement communal s'inscrit dans une perspective satisfaisante à travers :

- La très nette priorisation donnée à l'agglomération (95% des logements à produire en densification et extension des enveloppes urbaines) : les impacts sur le milieu récepteur seront ainsi bien mieux contrôlés que si le projet autorisait une multiplication des constructions nécessitant un assainissement non collectif.
- La protection de l'intégralité des zones humides, par des mesures réglementaires adaptées (tramage sur les plans de zonage, règlement) garantissant au mieux le maintien des zones humides et de leur fonctionnalité.
- La protection des cours d'eau inventoriés (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), qui impose notamment le respect d'une marge de recul de 10 mètres pour toute nouvelle construction ou installation en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

4.3 LE VOLET PLUVIAL

La commune de Landéhen n'a pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP). Le réseau d'eau pluviales (canalisations dans le bourg et douves en campagne) est géré par la commune. La carte du réseau est annexée au PLU dans les annexes sanitaires.

Des dispositions spécifiques sur le volet pluvial sont intégrées dans le PLU :

Le règlement écrit donne un cadre général concernant la gestion des eaux pluviales en précisant :

- Privilégier les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…
- Afin de limiter les risques d'inondations, de préserver la qualité de l'eau et réduire l'impact écologique des surfaces imperméables, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions principales à vocation d'habitat sur tout le territoire. Une ou plusieurs solutions peuvent ainsi être mise en place tels que l'infiltration au sol, la récupération des eaux de pluie (citerne), le choix de revêtement perméables (pavés, dalles perméables), toitures végétalisées...
- Privilégier la gestion des eaux pluviales pour toutes les autres constructions.

Par ailleurs, l'ensemble des secteurs soumis à OAP, est concerné par la disposition générale suivante (intégrée dans l'introduction des OAP) :

- Afin de limiter les risques d'inondations, de préserver la qualité de l'eau et réduire l'impact écologique des surfaces imperméables, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des futurs secteurs d'aménagement. Une ou plusieurs solutions peuvent ainsi être mise en place tels que l'infiltration au sol, la récupération des eaux de pluie (citerne), le choix de revêtement perméables (pavés, dalles perméables), toitures végétalisées...

Il s'agit à ce niveau d'assurer une gestion exclusive à la parcelle **pour la phase opérationnelle**.
Ainsi, le PLU encadre de manière satisfaisante la gestion du pluvial sur l'ensemble des secteurs de développement de l'urbanisation ainsi que sur toutes les nouvelles constructions à vocation habitat sur l'ensemble du territoire.

4.4 L'EAU POTABLE

Le nouveau Schéma départemental d'alimentation en eau potable a été élaboré par le Conseil départemental des Côtes d'Armor pour la période 2015-2030, avec pour objectif d'apporter une vision des besoins en matière d'alimentation en eau potable en intégrant les problématiques suivantes :

- Etat des infrastructures actuelles de production et de distribution,
- Qualité des ressources en eau,
- Evolution de la gouvernance,
- Evolution des besoins,
- Changement climatique.

Conformément au CGCT (art L.2224-7-1), en application de la loi sur l'eau du 30 décembre 2006, les collectivités compétentes doivent établir un schéma de distribution en eau potable. La commune de Landéhen n'est pas concernée par des captages ni des périmètres de protection de captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.

La communauté d'agglomération a repris la compétence eau potable sur l'ensemble de son territoire le 1er janvier 2019. Pour la commune de Landéhen, ce service est exploité en régie. Elle a la maitrise des investissements et la propriété des ouvrages.

Sur son territoire, on trouve, en 2023, 4 services différents :

- Plemy et Erquy Hénanbihen Plurien (contrats d'affermage SAUR)

- Moncontour (contrat d'affermage STGS)

- un service exploité en régie sur les anciens territoires de Lamballe Communauté et de la CC du Penthièvre (hors Erquy et Plurien) et sur les communes de Hénon, Plédéliac, Quessoy, Trédaniel (depuis 2019) et Saint-Denoual (depuis 2021).

La population totale desservie est estimée à 73 700 habitants, dont 57 000 habitants en régie (incluant Landéhen). Entre 2022 et 2023, le nombre d'abonnement domestique a augmenté de 1.23%.

Abonnements	2022	2023	Variation
Nombre d'abonnements domestiques (consommation inférieure à 200 m3/an)	27 329	27 664	+1,23 %
Nombre d'abonnements intermédiaires (consommation entre 200 et 6 000 m3/an)	1 042	1 044	+0,19%
Nombre d'abonnements non domestiques (consommation supérieure à 6 000 m3/an)	26	26	0,00 %
Nombre total d'abonnements	**28 397**	**28 734**	**+1,19 %**

Source : RPQS 2023

La production d'eau potable est assurée pour 27 000 abonnés par 6 captages, un forage et des importations de collectivités voisines.

L'alimentation concerne 645 abonnés sur la commune de Landéhen.

Le contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine réalisé sur l'année 2021 a mis en évidence la conformité de l'eau distribuée pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques et bactériologiques analysés.
La consommation moyenne par abonnement domestique est de : **52 m³ par an en 2023**. Elle était de 57 m³ en 2022.

Le projet de PLU de Landéhen estime un accueil de population sur les 10 prochaines années de l'ordre de 125 nouveaux habitants. A noter que la population actuellement desservie par le réseau (estimation RSPG 2023) est de 57 000 habitants. **L'accueil de population sur 10 ans de Landéhen représente donc seulement 0.22% de la desserte actuelle du réseau.**

On peut considérer, selon le rapport 2023 du syndicat que la consommation moyenne d'un abonnement domestique est de l'ordre de 52m3 par an. Si on extrapole cette donnée avec l'accueil de 125 nouveaux habitants sur 10 ans, le volume maximal nécessaire en eau serait donc de l'ordre de 125*52*10 = **65 000 m3 seulement pour les nouveaux habitants accueillis sur 10 ans**. A noter que cette estimation est la valeur maximale puisque les 125 habitants ne sont pas accueillis dès la première année de l'échéance du PLU puisque le projet prévoit justement un échéancier de programmation de logements, permettant d'accueillir progressivement les habitants sur la commune.

Si on considère le taux de croissance démographique défini sur les 10 prochaines années dans le projet de PLU, soit 0.8%, et le nombre d'habitants estimés en 2025 (soit 1512 habitants), on peut définir le volume d'eau progressivement nécessaire à l'accueil de la population ainsi qu'aux habitants déjà présents sur le territoire, soit **900 276 m3 sur 10 ans**.

Année	Population estimée	Consommation estimée en eau potable (52m3 par habitants et par an)
2025	1512	78624
2026	1524	79248
2027	1536	79872
2028	1549	80548
2029	1561	81172
2030	1573	81796
2031	1586	82472
2032	1599	83148
2033	1612	83824
2034	1624	84448
2035	1637	85124
		900276

Le tableau de synthèse des indicateurs suivants indique un rendement du réseau de distribution de l'ordre de 84.6% ce qui signifie que le réseau enregistre des pertes d'eau à hauteur de 15,4%. Le syndicat met actuellement en place de nombreuses actions afin d'améliorer le réseau et ainsi limiter les pertes. En imaginant un scénario d'amélioration du réseau de l'ordre de seulement 0.1% passant d'un rendement de 84.6% à 84.8%, cela signifie qu'avec un rendement de 84.6%, le réseau dessert 57 000 habitants, donc en passant à un rendement de 84.8%, le réseau desservirait 57 135 habitants, soit 135 habitants supplémentaires, soit environ le nombre d'habitants que la commune envisage d'accueillir sur les 10 prochaines années.

Désignation	unité	2022	2023
Prix TTC du service au m³ pour 120 m³	€/m³	2,44	2,55
Taux de conformité des prélèvements (microbiologie)	%	100	100
Taux de conformité des prélèvements (paramètres physico-chimiques)	%	100	100
Indice d'avancement de la protection de la ressource en eau	%	80	80
Rendement du réseau de distribution	%	84,7	84,6
Indice linéaire des volumes non comptés	m³/km/j	1,4	1,4
Indice linéaire de pertes en réseau	m³/km/j	1,3	1,3
Taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable	%	0,46	0,46
Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable	unité	109	109
Estimation du nombre d'habitants desservis	hab	57 000	57 000
Taux d'occurrence des interruptions de service non programmées	nb/1000ab	NC	NC
Taux de respect du délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés	%	NC	NC
Délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés défini par le service	jours ouvrables	NC	NC
Taux de réclamations écrites	nb/1000ab	0,2	NC
Abandons de créance et versements à un fonds de solidarité, rapportés au volume annuel comptabilisé	€/m³	0,011	0,008
Taux d'impayés sur les factures de l'année précédente	%	NC	NC

Source : RPQS 2023

Une étude HMUC (Hydrologie, Milieux, Usages et Climat) est en cours à l'échelle des Sages Baie de Saint Brieuc et Arguenon/Baie de la Fresnaye. Cette étude permettra de définir la disponibilité en eau potable au regard des besoins estimées.

4.5 ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

Les zones humides et cours d'eau sont intégralement protégés par des mesures réglementaires adaptées (identification sur les plans de zonage, règlement).

5 PAYSAGES & PATRIMOINE: UNE ATTENTION CLAIRE

5.1 PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des haies, boisements protégés au titre des EBC ou du L151-23 du CU, arbres remarquables, zonage N…) visent une **pérennisation des paysages du territoire**.

En outre la prise en compte des **principales entités paysagères** est assurée à travers le zonage, notamment sur les secteurs les plus sensibles :

- Zonage Ua sur le cœur de bourg, avec un règlement permettant de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant (notamment en termes de volumétrie des constructions) ;
- **Au niveau espaces dédiés à l'agriculture, avec la mise en place d'un secteur A** inconstructible sauf pour l'activité agricole : ce zonage permettra en particulier de **maintenir des espaces de coupure entre les différents ensembles urbanisés**.
- **Sur les bords des cours d'eau** avec le zonage N de protection stricte et une protection des cours d'eau (recul des constructions).

En outre, la préservation du patrimoine local est un des éléments-clés du projet à travers :

- Le nombre d'éléments de patrimoine bâti (20 éléments du patrimoine identifiés au zonage et protégés par le règlement écrit) ;
- 44 bâtiments identifiés pour le changement de destination, correspondant à des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural à préserver au sein du paysage rural ;
- 14 arbres remarquables protégés au sein du cœur historique du bourg pour leur intérêt écologique et paysager ;
- Les murs en pierre existants et construits selon une technique traditionnelle sont protégés dans le règlement écrit.
- Des principes généraux assurant la qualité architecturale des futures constructions et des rénovations / réhabilitation sont intégrés dans le règlement écrit, dans les dispositions générales applicables à toutes les zones.

5.2 VEILLER A L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX DANS LE PROJET

Les principales incidences sur les paysages porteront sur **l'extension de l'urbanisation**. Celle-ci se faisant **de manière très mesurée et en continuité de l'existant**, mais aussi **sur des espaces de faible sensibilité paysagère**, les incidences ne seront pas significatives sur un plan paysager.

Il convient par ailleurs de relever que **les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent une insertion paysagère des futures opérations dans leur environnement naturel et urbain**, avec en particulier :

- **L'obligation d'un traitement qualitatif des franges** des secteurs de développement, notamment localisés en entrée de ville ou le long d'axe routier, pour permettre de donner une cohérence paysagère et architectural aux futurs quartiers (harmonie dans le retrait des constructions, dans la hauteur des constructions…).

- **Une attention particulière à avoir lors de la réalisation de ces opérations sur le traitement des franges entre futur espace urbanisé et espace agricole (zone tampon, plantation de haies multistrates…).**
- **La préservation des haies structurantes**, au sein des secteurs d'urbanisation future, pour permettre une protection des limites entre ces espaces et les secteurs contigus (intimité, vis-à-vis...).
- **Des dispositions permettant d'assurer l'harmonie architecturale et paysagère des futurs quartiers (décalage des façades…),**
- **Mise en place d'une OAP « habitat » visant à définir des orientations en faveur de projets résidentielles de qualité (formes urbaines et dimensions du parcellaire, maillage des continuités et gestion des accès, aménagement qualitatif du cadre de vie…).**

5.3 PAYSAGES & PATRIMOINE : CONCLUSION

Le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages. Les impacts sont donc mesurés sur le plan des paysages et du patrimoine. En outre, **les enjeux paysagers sont pleinement intégrés dans les secteurs les plus sensibles** (cœur historique, certaines parties de l'espace rural) **et au niveau des secteurs de projet** (en général via les OAP).

6 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE & GAZ A EFFET DE SERRE

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements…). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Landéhen.**

Le développement de nouveaux logements se concentrera quasi-exclusivement sur l'agglomération, à plus forte raison au sein de secteurs de densification et de renouvellement urbain, et se fera dans une très faible mesure par le changement de destination (4 bâtiments identifiés dans le potentiel « pratique »). De fait, la concentration du développement sur l'agglomération permettra de **limiter les distances de déplacements motorisés individuels vers les équipements publics pour les petits déplacements du quotidien** et permettra de **favoriser le recours aux modes doux de déplacement**. Complémentairement, le projet vise la promotion des modes doux de déplacements, en s'appuyant sur **la recherche d'un renforcement du maillage des continuités douces à l'échelle de l'agglomération et du territoire**, par le travail opéré au niveau des OAP et des emplacements réservés.

Ces éléments **contribueront à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements**.

Concernant l'habitat, on peut aussi relever que :

- Par rapport à la tendance passé, **le renforcement des niveaux de densité** (zones d'urbanisation future et en renouvellement urbain) **conduira à des formes urbaines plus économes en énergie** (mitoyenneté, logements intermédiaires ou collectifs) ;
- A cet égard, les OAP recommandent explicitement la mise en œuvre de formes urbaines de type « habitat collectif ».

- **Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant**.
- **Une OAP thématique « habitat » a été mise en place afin de fixer des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité** notamment en termes d'inertie thermique.
- **La plupart des OAP demandent de privilégier une exposition des jardins au sud afin de favoriser le bioclimatisme des constructions.**

7 DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Trois éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera identique ;
- La localisation de l'offre en logements très majoritairement sur le bourg (et en partie dans des opérations de densification ou de renouvellement urbain) permettra **une optimisation des trajets de collecte des déchets** ;
- Les OAP visent au maximum **un bouclage des voies de circulation et la limitation des voies en impasse, limitant la longueur des trajets de collecte ;**

8 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

8.1 LE RISQUE INONDATION

D'après le DDRM 22 (édition 2021), La commune de Landéhen n'est couverte par aucun des 5 PAPI s'étendant sur le territoire départemental (PAPI Arguenon, PAPI Aulne, PAPI Laïta, PAPI Vilaine, PAPI Blavet).

La commune de Landéhen n'est pas concernée par le risque inondation par débordement de cours d'eau. Cependant, les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilité des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :

- *De 10 mètres en zones U et AU ;*
- *De 20 mètres en zones A et N ».*

Les constructions et installations agricoles et forestières devront respecter un recul de 35 et 50 mètres selon qu'elles relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ou du règlement sanitaire départemental.
Ces reculs ne sont toutefois pas applicables :

- *Aux extensions des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant ni augmenter le risque lié à la proximité de l'eau ;*
- *Aux constructions après sinistre (sauf ceux liés aux inondations), le recul devant être au moins égal à celui de la construction préexistante.*

L'inventaire des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique du PLU est également intégré à l'inventaire départemental disponible sur le site internet des services de l'état : http://www.cotes-darmor.pref.gouv.fr.
L'inventaire des cours d'eau des services de l'état identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif ».

8.2 LES RISQUES LIES A LA NATURE DU SOL ET DU SOUS-SOL

8.2.1 EXPOSITION AU RISQUE RADON (RISQUE NATUREL)

L'ensemble du territoire est concerné par le risque radon et le territoire est classé en catégorie 3 c'est-à-dire que la commune est localisée sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus élevées (formations constitutives des grands massifs granitiques, certaines formations volcaniques et certains grés et schistes noirs). Il s'agit clairement d'un enjeu majeur de santé publique, ce risque sanitaire étant particulièrement important au niveau des constructions. **Toutefois, le PLU n'a pas de prise directe sur ce plan.**

Dans cette perspective, le Rapport de présentation rappelle ce risque. De plus une OAP thématique : risques naturels liés au sol et au sous-sol a été mise en place et intégré dans le PLU. Elle donne des informations pour mieux comprendre ce qu'est le radon, ou on le trouve et les solutions envisageables pour réduire la concentration en radon.

8.2.2 EXPOSITION AU RISQUE SISMIQUE (RISQUE NATUREL)

S'agissant du risque sismique, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa faible (zone 2)**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

8.2.3 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (RISQUE NATUREL)

Sur la commune de Landéhen **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). Le territoire de la commune, **classé en aléa faible**, est susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait et gonflement des argiles pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti.

Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. En effet, l'amplitude des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » augmente avec l'importance de la variation de la teneur en eau du sol. Ainsi, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur de déclenchement majeur.

S'agissant du risque de retrait-gonflement des argiles, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa nul à faible**.

4 zones de faible étendue sont plus sensibles à ces phénomènes de retrait et gonflement des argiles (classé en exposition moyenne) pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti :

- Autour de la station d'épuration et sur les lieux-dits « Le Havre » et « La Rosée »
- Le long de l'affluent du Gouëssant sur les lieux-dits de « La Roche Richard » et « Fonteminy »
- Le long de la limite administrative Nord-Ouest à hauteur du lieu-dit « Ragadin »
- Au-dessus du lieu-dit « La Ville Tanet ».

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

8.3 LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS LIES AUX ACTIVITES

Les sites industriels départementaux sont peu nombreux et se situent essentiellement dans le secteur de l'agroalimentaire. Bien qu'existant, le risque industriel est faible dans les côtes d'Armor. Sur le département 12 sites SEVESO seuil haut et seuil bas sont recensés. Aucun n'est localisé sur la commune de Landéhen.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) correspondent aux installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

Les ICPE sont soumises à une législation et une réglementation particulière et l'Etat dispose de pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation, de règlementation, de contrôle, de sanction…

Il n'existe pas d'établissements présentant un risque industriel, de Plan Particulier d'Intervention du risque industriel, Plan de Prévention des Risques Technologiques sur la commune de Landéhen.

Sur la commune, **20 ICPE sont recensées, toutes non Seveso et toutes de type agricole.** Six de ces installations classées sont sous régime d'autorisation. Ce sont des installations qui présentent des dangers ou inconvénients plus graves et qui ne peuvent être exploitées sans une autorisation préfectorale préalable.

Nom établissement	Activité	Régime	Statut SEVESO
SCEA DE LA LANDE MOY	Industries	Autorisation	Non Seveso
SCEA BARON HEURTAULT	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
EARL DE LA METAIRIE	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
EARL DE LA ROCHE RICHARD	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
SCEA DE LA CHAUVAIS	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
EARL DU GRAND CARNAIS ex GAEC	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
SOULABAILLE GILLES	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
EARL DU RAULAY	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
SCEA AVRIL CHRISTOPHE	Industries	Autorisation	Non Seveso
EARL ROSALIE	Industries	Autorisation	Non Seveso
EARL DE CAMUS	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
FLAGEUL ODILE	Industries	Non classé	Non Seveso
SOULABAILLE GILLES	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
GAEC DE LA VILLE GOURANTON	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
EARL ROSALIE	Industries	Autorisation	Non Seveso
EARL ELEVAGE DU HAUT QUARTIER	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
EARL LA VILLE CORBELIN	Industries	Autorisation	Non Seveso
GIE DE LA CLOTURE	Industries	Autorisation	Non Seveso
GAEC DE LA NOE MAUNY	Elevage bovins	Enregistrement	Non Seveso
EARL DU GRAND CARNAIS ex GAEC	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso

Les Secteurs d'Information des Sols (SIS) correspondent aux terrains ou la connaissance de pollution justifie la réalisation d'étude de sols ou la mise en place de mesures de gestion de la pollution.
Un SIS est répertorié dans la base de données BASOL se trouve au lieu-dit La Bruyère au sud-ouest du bourg. Il s'agit de l'ancienne décharge des bruyères (SSP0001461).
Le site correspond à une ancienne carrière de 7-8 m de profondeur qui a été remblayée par des déchets, dont les ordures ménagères, les gravats, les encombrants, les déchets agricoles et les déchets industriels banals.
Les dépôts ont eu lieu de 1979 à 2002. La superficie du dépôt de 2 000 m², pour une hauteur moyenne de 5 m et une hauteur de front de 10 mètres. Le dépôt a été recouvert de terre.
Cette ancienne décharge est également répertoriée par la base de données BASIAS qui recense 4 anciens sites industriels et activités de service au total sur le territoire communal (deux anciennes décharges, une ancienne activité de métallurgie et une ancienne station-service).

Au sein de l'espace rural, le PLU ne permet pas le renforcement de la présence des tiers en campagne (constructibilité limitée) ; de plus, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifié à moins de 100 mètres d'un site ou siège agricole ne pourront changer de destination que si l'activité agricole concernée a cessé depuis plus de 2 ans. En ce sens, **le PLU n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition aux risques des populations**.

Par ailleurs, il faut relever qu'aucun **site ou siège d'exploitation active** ne se trouve aux abords immédiats de l'agglomération : à ce titre, **le développement de l'agglomération (et notamment la localisation des zones d'urbanisation future) ne pose donc pas de difficulté particulière**.

8.4 LES RISQUES ET NUISANCES LIES AUX DEPLACEMENTS

8.4.1 LE RISQUE TMD & LES RISQUES LIES AUX DEPLACEMENTS

Dans le département, le risque transport de matières dangereuses demeure réduit, bien qu'il puisse se manifester à proximité de tout axe de communication. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département. Cependant certains axes présentent une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic et de leur proximité avec les principaux sites industriels ou d'habitation.
Les principaux axes routiers où s'effectuent un transfert de matières dangereuses sont :

- La RN 12 (Rennes-Brest)
- La RN164
- La RN700
- La RN 176

La Commune de Landéhen n'est pas concernée par la traversée d'un de ces axes sur son territoire.

La commune de Landéhen est concernée par le risque TDM par canalisation. Elle est traversée par les canalisations de transport de gaz naturel :

- GRT gaz : DN200 - 1978-1979 – Caulnes-Ploufragan Pont Noir
- GRT gaz : DN250 – 2001 – Plénée-Jugon Meslin.

LANDÉHEN est concerné aussi par une canalisation ne traversant pas le territoire, mais dont les zones d'effets l'impactent : Meslin – Lamballe, DN 100-1978.

Dans ce cas, le risque est qualifié de faible par le Dossier Départemental des Risques Majeurs d'Ille et Vilaine.

8.4.2 LES NUISANCES SONORES

Aucune voie classée à grande circulation n'est identifiée sur Landéhen. En revanche, La commune est concernée par un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres. **La route départementale 768 est classée en catégorie 3 sur tout son linéaire traversant le nord du territoire communal**.

Le PLU prend en compte cet enjeu à travers l'identification d'une marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la route départementale 768. Le règlement écrit rappelle les dispositions applicables.

Aucune zone d'urbanisation future à vocation d'habitat n'est prévue dans les marges de recul vis-à-vis de la RD768. Les seuls secteurs potentiellement impactés sont les secteurs de densification de la partie nord de l'enveloppe urbaine du bourg. **Les nuisances sonores seront toutefois limitées par le respect des normes constructives en matière acoustique.**

Ainsi, les incidences sont très limitées à ce niveau.

9 BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

9.1 APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine sont pris en compte de manière satisfaisante :

- La maîtrise de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole et des exploitations fonctionnels (enjeux alimentaires) ;
- L'optimisation du foncier au sein des enveloppes urbaines et l'inscription de l'extension de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain (et donc au plus près des commerces, services et équipements) contribuera à limiter le recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien, et donc à réduire les émissions de GES (gaz à effet de serre) ;
- Le renforcement du maillage des continuités douces s'inscrit dans la même perspective ;
- De manière plus large, la préservation des grands ensembles naturels (cours d'eau, zones humides, boisements…) et du système bocager visent tout autant la protection de la biodiversité que le maintien et la mise en valeur des paysages et du cadre de vie ;
- La nature en ville est prise en compte de manière renforcée, que ce soit dans le tissu urbain existant comme dans les futures opérations (protection d'arbres et création de linéaire végétal et d'espaces verts), permettant à la fois de travailler sur les îlots de fraîcheur, la biodiversité, les paysages et le cadre de vie ;
- Les risques sont pris en compte de manière adaptée au regard des enjeux dans une logique de mise en sécurité des personnes et des biens (sensibilisation de la population : mise en place d'une OAP thématique risques naturels des sols et des sous-sols) ;

La prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances, s'inscrit clairement dans une perspective d'« **Urbanisme favorable à la santé** ».

9.2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement adapté à l'échelle du territoire. Les perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement démographique maîtrisé. L'accent mis conjointement sur le développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg et sur des objectifs de densité caractéristiques d'une commune attractive aux portes de Lamballe Armor contribue à l'affirmation de Landéhen dans l'armature territoriale du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, en écho à son poids démographique et son niveau d'équipement.

9.3 CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulée :

- **Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements, présentent des incidences positives en termes de maîtrise de la consommation d'espace** (en particulier avec des objectifs de densité élevés en densification comme en extension)**, et par là-même sur l'activité agricole** (les surfaces prélevées étant d'autant moins élevées). Complémentairement, **ces choix devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien** (scolaire, loisirs, commerces et services du quotidien…)**, par comparaison à ce que générerait une répartition de la population plus diffuse sur le territoire (développement linéaire ou plus conséquent)** ;
- **Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain permet d'une part de limiter les impacts paysagers** (inscription des zones de développement au sein ou en continuité immédiate du bourg)**, et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels (raccordement à l'assainissement collectif)** ;
- **Les objectifs de densité, compris en première approche dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique** (formes urbaines en mitoyenneté, intermédiaire et collectif, et/ou en élévation, déplacements) **et sur le plan de l'optimisation des trajets de collecte pour les ordures ménagères** ;
- **Les opérations de renouvellement urbain contribueront conjointement à la limitation des prélèvements d'espace naturels ou agricoles, à la ville des courtes distances, à une revalorisation des paysages dans le cœur du bourg, à la valorisation des éléments de patrimoine, à un réinvestissement des sites et à la mise en œuvre de formes urbaines renouvelées** (avec de l'habitat intermédiaire ou collectif) ;
- **Les mesures de protection du réseau de haies** (et les possibilités d'évolution) s**'inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité** (continuités écologiques, refuge pour les espèces…)**, des enjeux agricoles** (coupe-vent…)**, des enjeux hydrauliques** (anti-érosion), **des enjeux paysagers** (cadre de vie, de loisirs...) ;
- **Le zonage naturel permet à la fois de prendre en compte les enjeux paysagers et enjeux écologiques, mais aussi plus ponctuellement l'enjeu lié aux risques naturels**.

9.4 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que **les enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation).**

La démarche « Eviter-réduire-compenser » a été appliquée « au fil de l'eau ». Elle a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers… en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de sécurité des déplacements). Cela permet par conséquent de présenter **des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées**.

Ainsi, **les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification**, tandis que **les incidences positives sont manifestes**, en particulier sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame verte et bleue, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine :

- Que ce soit sur le plan de l'habitat, de l'activité et des équipements, **la commune se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**. En particulier, **elle intègre parfaitement les objectifs du ZAN**.
- Les **projets de développement en équipement sont réfléchis dans une logique d'optimisation foncière, par la densification du bourg**.
- **Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole** à travers un recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain en densification et en extension et la constructibilité limitée pour les tiers en campagne.
- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux ; **la trame noire est prise en compte**.
- **Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés** et permettent d'envisager les perspectives démographiques souhaitées pour les prochaines années.
- En termes de gestion des risques & nuisances, **le projet intègre pleinement les enjeux relatifs aux nuisances sonores, aux risques de pollutions..**.
- La gestion du pluviale se fera à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions à vocation habitat (défini dans l'introduction des OAP ainsi que dans le règlement écrit) et est privilégiée pour tous les autres types de constructions.

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLU de la commune de Landéhen ne présente pas d'incidences négatives notables sur l'environnement. L'Evaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade.

CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Le présent chapitre vise à formaliser la manière dont le PLU s'articule avec les dispositions supra-communales, en complément des justifications opérées (chapitre 3) et de l'Evaluation environnementale (chapitre 4).

1 LE SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de bretagne a été approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021.

Les six grandes priorités transversales que la Région s'est fixée se traduisent par 6 engagements :

- Engagement pour des stratégies numériques responsables,
- Engagement pour réussir le bien-manger pour tous,
- Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique,
- Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources,
- Engagement pour la cohésion des territoires.

Il vise 5 enjeux clés pour les années à venir :

- Raccorder et connecter la Bretagne au monde,
- Accélérer notre performance économique par les transitions,
- Faire vivre une Bretagne des proximités,
- Une Bretagne de la sobriété,
- Une Bretagne unie et solidaire,

Ces 5 grands enjeux sont déclinés en objectifs. Le tableau ci-dessous présente les 38 objectifs du SRADDET et la manière dont le PLU de Landéhen les intègre à sa mesure :

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
1 - Raccorder et connecter la Bretagne au monde	
Objectif 1 : Amplifier le rayonnement de la Bretagne	Non concernée
Objectif 2 : Développer des alliances territoriales et assurer la place européenne et internationale de la Bretagne	Non concernée
Objectif 3 : Assurer le meilleur raccordement de la Bretagne au reste du monde	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
Objectif 4 : Atteindre une multimodalité performante pour le transport de marchandise	Non concernée
Objectif 5 : Accélérer la transition numérique de toute la Bretagne	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
2 - Accélérer notre performance économique par les transitions	
Objectif 6 : Prioriser le développement des compétences bretonnes sur les domaines des transitions	Non concernée
Objectif 7 : Prioriser le développement de la recherche et de l'enseignement supérieur sur les enjeux des transitions	Non concernée
Objectif 8 : Faire de la mer un levier de développement durables pour l'économie et l'emploi à l'échelle régionale	Non concernée
Objectif 9 : Prioriser le développement des secteurs économiques liés aux transitions pour se positionner en leader sur ces domaines	Non concernée
Objectif 10 : Accélérer la transformation du tourisme breton pour un tourisme durable	Préservation du patrimoine bâti et naturel en tant que marqueur de l'identité territoriale et support de l'activité touristique. Le PLU encourage le développement le développement de l'offre de d'hébergement type chambre d'hôte ou gîte.
Objectif 11 : Faire de la Bretagne la région par excellence de l'agroécologie et du « bien manger »	Pérennisation de l'activité agricole à travers la protection des terres et des sites d'exploitations.
Objectif 12 : Gagner en performance économique par la performance sociale et environnementale des entreprises	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit. Le règlement écrit encourage la

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
Objectif 13 : Accélérer le déploiement de nouveaux modèles économiques	diversification de l'activité agricole.
Objectif 14 : Bretagne, région pionnière de l'innovation sociale	
3 – Faire vivre une Bretagne des proximités	
Objectif 15 : Mieux intégrer la mobilité dans les projets d'aménagement pour limiter les déplacements contraints	Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes ou automobile dans les dispositions des OAP et par la mise en place d'emplacements réservés sur les secteurs de développement afin d'assurer des continuités inter quartier et avec le cœur de bourg.
Objectif 16 : Améliorer collectivement l'offre de transports publics	Non concernée
Objectif 17 : Inventer et conforter les mobilités alternatives à la voiture solo et répondre aux besoins de toutes les typologies de territoires	Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes dans les dispositions des OAP et par la mise en place d'emplacements réservés.
Objectif 18 : Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales	Recentrage de l'urbanisation sur le bourg. Maintien et développement de l'appareil commercial du cœur de bourg.
Objectif 19 : Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence	Le règlement écrit permet la création de commerces sur le cœur de bourg (périmètre de centralité défini). Le règlement écrit permet la création de locaux artisanaux au sein du bourg dans la zone artisanale dédiée et dans le cadre du développement d'activité existante (de manière encadrée dans le bourg).
4 – Une Bretagne de la sobriété	
Objectif 20 : Transformer / revisiter le développement des mobilités au regard des enjeux climatiques et de la qualité de l'air	Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien.

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
Objectif 21 : Améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur	Intégration des logiques de desserte piétonnes dans les dispositions des OAP et mise en place d'emplacements réservés en ce sens.
Objectif 22 : Déployer en Bretagne une réelle stratégie d'adaptation au changement climatique	Intégration des risques dans la construction du PLU. Protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement). Recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien. Intégration des logiques de desserte piétonnes dans les dispositions des OAP. Obligation de gestion du pluviale à la parcelle dans les nouvelles constructions à vocation habitat.
Objectif 23 : Accélérer l'effort breton pour l'atténuation du changement climatique	
Objectif 24 : Atteindre le zéro enfouissement puis viser le zéro déchet à l'horizon 2040	Non concerné
Objectif 25 : Tendre vers le « zéro phyto » à horizon 2040	Non concerné
Objectif 26 : Intégrer les enjeux de l'eau dans tous les projets de développement et d'aménagement	Protection des cours d'eau (marge de recul inconstructible) et des zones humides (inventaire naturaliste, protection règlementaire).
Objectif 27 : Accélérer la transition énergétique en Bretagne	Possibilité de recours aux énergies renouvelables. Protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement). Préservation des espaces naturels, des boisements et des haies. Limitation de l'urbanisation.
Objectif 28 : Stopper la banalisation des paysages et de l'urbanisme en Bretagne	Prise en compte des enjeux paysagers au niveau des OAP sectorielles.
Objectif 29 : Préserver et reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement	Protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement).
Objectif 30 : Garantir comme une règle prioritaire l'obligation de rechercher l'évitement des nuisances environnementales, avant la réduction puis en dernier lieu la compensation	Intégration de la démarche ERC (éviter réduire compenser) dans la définition des zones d'urbanisation future.

Objectifs du SRADDET	Intégration dans le PLU
Objectif 31 : Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels	Urbanisation concentrée sur le bourg. Maîtrise de la consommation d'espace, en termes de superficies comme en termes de densité.
5 – Une Bretagne unie et solidaire	
Objectif 32 : Conforter une armature territoriale au service d'un double enjeu d'attractivité et de solidarité	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
Objectif 33 : Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement	Diversification de l'offre en logements à travers la mise en place d'objectif de logements plus denses (intermédiaires, collectifs) dans les OAP. 6 logements sociaux récemment réalisé en cœur de bourg et logements sociaux prévus dans le projet de lotissement communal Péminier.
Objectif 34 : Lutter contre la précarité énergétique	Etude d'identification des logements vacants.
Objectif 35 : Favoriser l'égalité des chances entre les territoires	Développement de nouveaux espaces de rencontres et de convivialité.
Objectif 36 : Renouveler l'action publique, sa conception et sa mise en œuvre en réponse aux usages réels de nos concitoyen.ne.s	Non concernée
Objectif 37 : Réinventer l'offre de services à la population et son organisation pour garantir l'égalité des chances	Développement de nouveaux espaces de rencontres et de convivialité.
Objectif 38 : Garantir l'égalité des droits entre les femmes et les hommes	Non concernée

Le PLU apparaît pleinement compatible avec le SRADDET Breton.

2 LE PLAN RÉGIONAL DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES DÉCHETS

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Bretagne a été adopté par la région lors de sa commission permanente du 23 mars 2020. Ce document est intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne (cf. ci-avant).

3 LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

La commune de Landéhen appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne. Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 4 avril 2022. Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne présente 14 orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin-versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La commune de La Malhoure s'inscrit dans le périmètre du SAGE « Baie de Saint-Brieuc » approuvé par arrêté préfectoral le 30 janvier 2014 et modifié le 25 août 2016. Les objectifs généraux détaillés dans le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) selon plusieurs catégories :

- Organisation,
- Qualité des eaux,
- Qualité des milieux aquatiques,
- Satisfaire les usages littoraux et d'alimentation en eau potable,
- Inondations.

Le tableau ci-après présente les dispositions du SAGE avec lesquelles le PLU doit être compatible, et la manière dont le PLU de Landéhen les intègre :

SAGE Baie de Saint-Brieuc	
Dispositions pour compatibilité	Intégration dans le PLU
Organisation : La réussite de la mise en œuvre du SAGE dépend à la fois de la cohérence et de la pertinence dans la détermination des actions ; et de l'organisation entre les maîtres d'ouvrages, les acteurs locaux et les financeurs dans leur réalisation.	-
Qualité des eaux : • La charte de territoire, un outil pour atteindre les objectifs du SAGE sur 2011-2015, • Identification des espaces stratégiques et des secteurs sensibles,	Protection des cours d'eau sur l'ensemble du territoire (marge d'inconstructibilité de 10m en zone U et AU et de 20m en zone A et N). Intégration de dispositions obligeant un traitement des eaux pluviales à la parcelle sur les secteurs de développement à

• Mettre en œuvre des changements de pratiques sur tout le bassin versant du SAGE, • Faire évoluer les systèmes de cultures et/ou agricoles notamment sur les secteurs sensibles et les espaces stratégiques, • Réunir les conditions de ces changements et évolutions, • Interdiction de nouveaux drainages, • Ramassage préventif des algues vertes, • Réaménager l'espace, • Gérer les bordures de cours d'eau, • Accompagner l'équilibre de la fertilisation phosphorée, • Améliorer l'assainissement des eaux usées, • Réduire les usages de produits phytosanitaires	vocation habitat. Identification des haies (zonage), modalités de protection (règlement), recommandations spécifiques à la prise en compte du bocage (OAP thématique). Intégration dans le rapport de présentation des données / enjeux / objectifs du SAGE et de la ressource en eau et définition des besoin en eau sur la prochaine décennie. Protection des zones humides identifiées par le SAGE ainsi qu'avec l'analyse naturaliste menée sur les secteurs à enjeux à travers un tramage spécifique dans le plan de zonage et une inconstructibilité définie dans le règlement écrit.
<u>Qualité des milieux aquatiques :</u> • Restaurer la continuité écologique des cours d'eau, • Renaturation de cours d'eau en contexte urbain, • Continuité écologique à l'aval du Gouët, à l'aval Gouessant, • Limiter la création de plan d'eau, • Inventaires des zones humides, • Rôles des zones humides, • Protéger et gérer les zones humides, • Réaliser des plans de reconquête, • Mesures compensatoires, • Prise en compte des inventaires par les SCOT, • Continuité écologique « transversale », • Entretien des fossés de bords de route.	Protection des cours d'eau sur l'ensemble du territoire (marge d'inconstructibilité de 10m en zone U et AU et de 20m en zone A et N). Protection des zones humides identifiées par le SAGE ainsi qu'avec l'analyse naturaliste menée sur les secteurs à enjeux à travers un tramage spécifique dans le plan de zonage et une inconstructibilité définie dans le règlement écrit.
<u>Satisfaire les usages littoraux et d'alimentation en eau potable :</u> • Identifier les sources de pollution, • Améliorer les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, • Mettre en adéquation le développement urbain et économique avec les capacités de collecte et de traitement, • Réduire les sources de contamination agricoles, • Diversifier les ressources actuelles, • Retenue de St-Barthélémy, • Économiser la ressource,	Recentrage de l'urbanisation en densification ainsi qu'en continuité du bourg, Prise en compte de la capacité de la station d'épuration et des ressources en eau potable dans la réflexion de développement urbain du territoire.

• Suivi des forages.	
Inondations : • Identification des zones à risque, • Gestion des eaux pluviales, • Gestion des zones inondables.	Intégration de dispositions obligeant un traitement des eaux pluviales à la parcelle sur les secteurs de développement à vocation habitat.

Ainsi, le PLU est compatible avec le SAGE.

4 LE PGRI

Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 a été approuvé par arrêté de la préfète coordonnatrice du bassin du 15 mars 2022.

Il répond aux objectifs suivants :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines ;
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale.

Il comprend 6 dispositions directement opposables aux documents d'urbanisme :

Objectif du PGRI	Vis-à-vis de la révision du PLU
Préservation des zones inondables non urbanisées (disposition 1-1)	Zonage N protecteur (constructibilité limitée).
Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines (disposition 1-2)	
Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation (disposition 2-2)	Indicateur intégré au Rapport de présentation.
Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation (disposition 2-3)	Tramage spécifique au niveau du règlement graphique (zonage). Zonage N protecteur (constructibilité limitée).
Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales (Sdage 2022-2027 3D-1) (disposition 2-14)	Intégration de dispositions du zonage pluvial dans les OAP. Intégration de dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit.
Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements (Sdage 2022 - 2027 3D-2)	Intégration de certaines dispositions du zonage pluvial dans les OAP. Intégration de dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit.

Le PLU apparaît pleinement compatible avec le PGRI.

1 LE PLH DE LAMBALLE TERRE ET MER

Le Programme Local de l'habitat de Lamballe Terre et Mer a été adopté le 10 mars 2020 et modifié en 2022. Il s'agit d'un document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale. Ce document est construit autour de 5 grands axes :

Axe 1 : Production et mixité sociale,

Axe 2 : Foncier et forme urbaine,

Axe 3 : Mobilisation du parc existant,

Axe 4 : Répondre aux besoins non couverts par les marchés immobiliers,

Axe 5 : Gouvernance / pilotage PLH.

Le PLH est en cours de révision et devrait **<u>être arrêté en juillet 2025</u>**.

Axe 1 Production et mixité sociale	
Orientation 1 : Conforter l'attractivité du territoire / développer un dynamisme démographique partagé	
Produire 2 292 logements sur la durée du PLH en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer l'équilibre territorial.	Sur la période 2020-2025, soit sur 6 ans, le PLH prévoit, sur la commune de Landéhen, la production de 36 logements, correspondant à une moyenne globale de 6 logements par an. Sur les 10 prochaines années, le PLU prévoit la réalisation de 84 logements, environ 8 logements par an. Un résultat légèrement supérieur aux estimations du PLH qui précise que : *« le nombre de logements est fourni à titre indicatif pouvant avoir valeur d'un chiffrage minimum à produire pour certaines communes »*.
Encourager la mixité sociale via le développement d'une offre locative sur le territoire.	Ce tableau indique la réalisation de 90 logements à caractère social répartis sur les 34 communes non SRU de Lamballe Terre et Mer, soit une moyenne de 2 à 3 logements sociaux à produire par commune non SRU entre 2020 et 2025. Dans le contexte opérationnel réel, les bailleurs sociaux réalisent rarement des opérations de moins de 3 logements, ainsi il semble plus pertinent de traduire cet objectif en privilégiant la réalisation des logements à caractère social au sein des communes « pôle » disposant d'une offre commerciale et en équipements riche. A noter que le PLH est en cours de révision (il devrait être arrêté en juillet 2025) : les échanges en cours vont dans le sens de privilégier le développement de l'offre sociale sur les communes SRU dans les orientations du futur PLH (Landéhen n'est pas une commune SRU). En effet, le SCoT du Pays de Saint-Brieuc ne fixe pas d'objectif précis et indique que « *la répartition des logements sociaux, se fait selon un principe de solidarité, à l'échelle de l'EPCI ou entre l'ensemble* ***des pôles urbains et d'appui*** ».

	En ce sens, la commune de Landéhen, ne correspondant ni à un pôle d'appui ni à un pôle urbain, ni à une commune SRU, n'a pas fixé d'objectifs précis de part de logements à caractère social à réaliser sur l'ensemble de la production de logements sur les 10 prochaines années. En revanche, **la commune a fixé des objectifs de diversification de formes urbaines au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation** (réalisation d'appartement de type T1, T2 et T3), c'est-à-dire soit en en intermédiaire ou en collectif). Cet objectif permettra de faciliter l'intégration de logements à caractère social au sein des futures opérations d'aménagement. De plus, sur le secteur d'extension de Péminier (futur lotissement communal dont le permis d'Aménager a été accordé), les dispositions de **l'OAP encouragent la réalisation de logements sociaux** (pour 8 unités en collectif ou semi-collectif). De plus, six nouveaux logements à caractère social ont été récemment réalisés en cœur de bourg, portés par le bailleur social Les foyers.
Accompagner l'accession sociale à la propriété.	Principalement porté en dehors du PLU. Le projet prévoit une diversification des formes urbaines afin de répondre aux besoins des différentes populations
Axe 2 : Foncier et forme urbaine	
Orientation 2 : conforter une politique foncière durable et promouvoir un habitat plus « vertueux »	
Maîtriser la gestion du foncier et porter une stratégie foncière intercommunale.	Une étude de recensement des potentialités et des opportunités foncières sur chaque commune a été réalisé en 2021 par l'intercommunalité. Cette étude a été reprise et mise à jour dans le cadre de la révision du PLU afin de connaître précisément le nombre de logements pouvant être réalisé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. L'objectif de densification fixé à l'échelle de Lamballe Terre et Mer est de 55%. Le SCOT complémente cet objectif en fixant pour la commune de Landéhen, un objectif de 40% en densification (sans consommation foncière) pour la période 2021-2031 et 55% sur la période 2031-2041. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Les secteurs à court terme représentent une surface totale de l'ordre de 4.64

	hectares et la réalisation de 98 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2026-2030, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 62% (61 logements ne générant pas de consommation foncière / les 98 logements dans les secteurs à court terme). **Soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (40%).** Les secteurs moyen-long terme représentent une surface totale de l'ordre de 1.55 hectares et la réalisation de 38 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2031-2045, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 58% (22 logements ne générant pas de consommation foncière / les 38 logements dans les secteurs à court terme). **Soit un taux bien supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (55%).**
Développer une stratégie plus économe de l'espace et une production d'habitat plus diversifiée.	En moyenne, la densité est de **23 logements/ha** à l'échelle de l'ensemble des opérations d'ensemble en densification de l'enveloppe urbaine soumis à OAP (soit sur tous les gisements fonciers de plus de 1000m²) et 25 logements/ha sur le secteur d'extension ; elle est de **24 logements/ha pour l'ensemble des secteurs d'OAP en densification et extension**. Plus précisément, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs en termes de densité. Pour la commune de Landéhen, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à **22 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et en densification représentant de la consommation foncière et à 30 logements par hectare pour la période 2031-2041**. - Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre l'approbation du PLU 2025 et 2030 représentent une densité de **23 logements par hectare** (secteur de Péminier – 25 logts/ha, secteur rue de Mauny – 22 logts/ha, gisement n°32 – 14 logts/ha, gisement n°60 – 20 logts/ha), soit au total 37 logements sur une surface de l'ordre de 1.6 hectares, soit une densité de 23 logements

	par hectare, soit une densité supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence (22 logts par hectare). Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2031 et 2035 (horizon PLU) représentent une densité de **29.1 logements par hectare** (secteur Saint-Glen), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.55 hectare, soit une densité de 29.1 logements par hectare, soit une densité compatible à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (30logts par hectare).
Axe 3 : Mobilisation du parc existant	
Orientation 3 : Remobiliser le parc existant occupé ou vacant et le rendre attractif et performant	
Favoriser l'amélioration du parc de logements existant et lutter contre l'habitat indigne.	Principalement porté en dehors du PLU. Une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2023. Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), permettant de géolocaliser les logements vacants, les élus ont vérifié chacun des logements identifiés
Optimiser la performance énergétique des logements existants.	
Appuyer les initiatives / démarches en faveur de la revitalisation des centres.	
Limiter la vacance de longue durée.	comme théoriquement vacants. En réalité, 5 logements ont été identifiés vacants sur la commune. Parmi ces 5 logements, 4 sont localisés sur le secteur du Probriend, au sud-est du territoire communal. De manière générale, la vacance sur la commune est souvent liée à des problématiques de mauvais état des bâtiments qui nécessite de très lourds travaux. Le rapport de présentation localise précisément l'ensemble des logements vacants identifiés sur le territoire. Cette étude permettra à la commune de pouvoir agir plus facilement sur le parc sous-utilisé, notamment dans le cadre de l'enjeu de rénovation et de réhabilitation du parc dégradé ou inadapté pour répondre aux différents besoins des populations.
Axe 4 : besoins spécifiques	
Orientation 4 : Mieux répondre aux besoins spécifiques actuellement non ou mal satisfaits	
Développer l'offre pour les séniors et personnes à mobilité réduite.	Le PLU prévoit, à travers les dispositions de ces OAP sur les futurs secteurs de développement de l'habitat, une diversification des formes urbaines. Le projet de PLU prévoit la réalisation d'une partie des logements respectant des
Améliorer les réponses en matière de logement des jeunes et des saisonniers.	
Répondre aux besoins des	

ménages en difficulté d'accès et de maintien dans leur logement.	formes urbaines plus denses, soit des logements intermédiaires ou collectifs, permettant de répondre aux besoins des petits ménages, ménages modestes, jeunes travailleurs, aux séniors… dans les secteurs de plus grande superficie, des préconisations sont fixées afin de privilégier des formes urbaines plus denses notamment des logements intermédiaires ou collectifs. C'est le cas pour le secteur d'extension de l'enveloppe urbaine : Le secteur « Péminier ». Sur ce secteur, l'OAP indique une part de logements de types semi-collectifs ou collectifs à réaliser au sein du secteur en proposant une position géographique à privilégier pour leur implantation. Cette correspond à **40%**, soit au moins 8 logements sur les 20 à réaliser. Sur le secteur de renouvellement urbain du gisement n°67, l'OAP fixe pour objectif que le secteur intègrera une majorité de petits logements de type T1, T2 et T3 afin de répondre aux besoins des personnes seules, des jeunes travailleurs. Le secteur devra accueillir à minima 11 logements, donc une majorité correspond à environ 6 logements. **Au total 14 logements s'inscrivent dans le cadre de forme urbaines denses de type logements intermédiaires ou collectifs, soit 21% de la production de logements soumis à OAP sur les 10 prochaines années et 17.5% sur l'ensemble de la production de logements à 10 ans** (*hors changement de destination*). Aussi, la commune intègre dans les OAP, **<u>une OAP thématique habitat</u>** visant à définir des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité (notamment sur les formes et dimensions du parcellaire à favoriser). **Par ces moyens, il s'agit explicitement de concrétiser la recherche d'une diversification de l'offre en logements, à travers des objectifs qui s'appliqueront nécessairement lors de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dans ces secteurs**
Répondre aux besoins des gens du voyage.	

Axe 5 : Gouvernance / pilotage PLH	
Orientation 5 : Conforter le rôle et le positionnement de Lamballe Terre et Mer comme pilote et fédérateur des interventions habitat	
Piloter et suivre le PLH.	-
Mise en place d'un observatoire de l'habitat.	Une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2023. Sur la base des données MAJIC (Mise

	À Jour des Informations Cadastrales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), permettant de géolocaliser les logements vacants, les élus ont vérifié chacun des logements identifiés comme théoriquement vacants. En réalité, 5 logements ont été identifiés vacants sur la commune. Une étude de recensement des potentialités et des opportunités foncières sur chaque commune a été réalisé en 2021 par l'intercommunalité. Cette étude a été reprise et mise à jour dans le cadre de la révision du PLU afin de connaître précisément le nombre de logements pouvant être réalisé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.
Informer, communiquer, animer.	-

Le PLU apparaît donc pleinement compatible avec le PLH.

2 LE SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC

Suite à l'adoption du schéma départemental de coopération intercommunale en 2016, la fusion des intercommunalités a conduit à réduire le nombre des adhérents du PETR du Pays de Saint-Brieuc à 2 EPCI au 1er janvier 2017 : Saint-Brieuc Armor Agglomération et Lamballe Terre et Mer.

Ces 2 EPCI représentant 72 communes - dont cinq communes nouvelles. Le nouveau périmètre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, intègre aujourd'hui 13 communes supplémentaires, membres de Lamballe Terre et Mer, qui relevaient auparavant du périmètre du SCOT de Dinan.

Par délibération du 21 décembre 2018, les Elus du Comité syndical ont décidé de prescrire l'élaboration d'un SCOT sur l'ensemble du périmètre, élargi à 13 communes, depuis le 1er janvier 2017.

Le Scot du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 07 février 2025 et est désormais exécutoire depuis le 12 avril 2025.

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc fixe un certain nombre d'orientations par le biais de son projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces orientations sont déclinées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Le Document d'Orientations et d'Objectifs est structuré selon 12 axes :

- Axe I : Développement résidentiel ;
- Axe II : Centralités, commerces et logistique ;
- Axe III : Emplois et espaces économiques ;
- Axe IV : Offre de mobilités et infrastructures ;
- Axe V : Offre d'équipements et de tourisme ;
- Axe VI : Agriculture ;

- Axe VII : Energies renouvelables ;
- Axe VIII : Patrimoines naturels ;
- Axe IX : Ressource en eau ;
- Axe X : Risques et vulnérabilité au changement climatique ;
- Axe XI : Matériaux de construction et réemploi ;
- Axe XII : Application de la loi Littoral ;

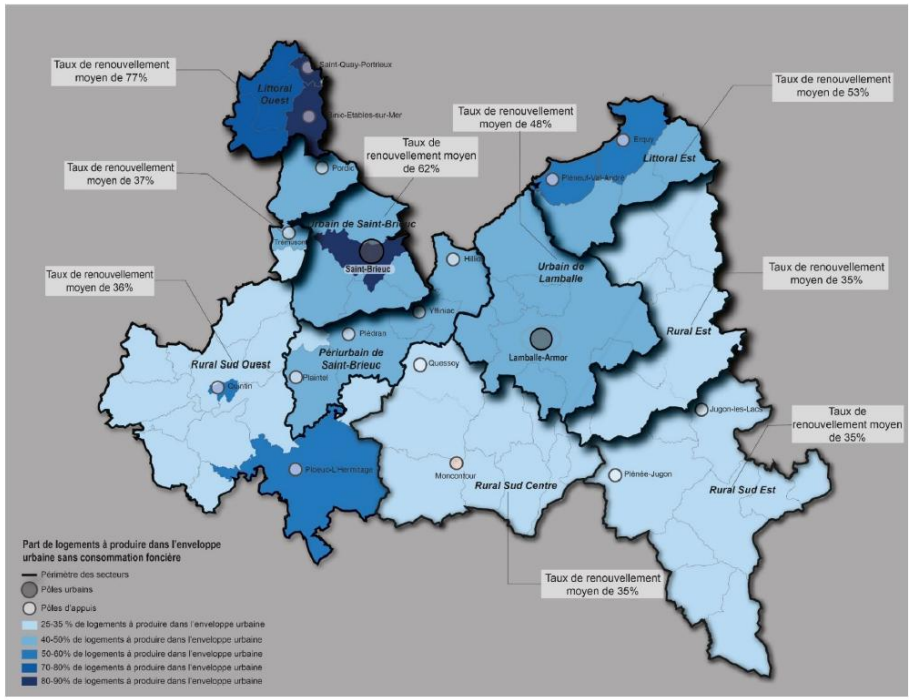
Chaque axe est décliné par des orientations (numérotées I.I, I,II…) et des objectifs (numérotés en chiffres 1, 2, 3…). Chaque objectif comprend une ou plusieurs « prescriptions » qui présentent les parties opposables du DOO (numérotées A, B…).

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des objectifs issus des 12 grands axes du DOO et précise les dispositions retenues dans le cadre du projet de PLU de Landéhen.

AXE I - DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	
I.I – UNE PRIORITE DONNÉE AU RENOUVELLEMENT URBAIN	
1 – Confirmer la stratégie territoriale qui privilégie le renouvellement urbain et le développement de nouvelles formes urbaines	
Prescription A : Les **opérations de renouvellement urbain** sont les principaux leviers du développement urbain. Elles doivent concilier les exigences des habitants et usagers en matière de qualité de vie (intimité et espaces extérieurs, confort et qualité d'usage…), les exigences de sobriété foncière (densité, intensité, mutualisation…), et favoriser la mixité des usages et activités.	10 secteurs de gisements fonciers sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP fixent des dispositions en termes de densité (comprise entre 14 et 29 logements par hectare), de formes urbaines denses, de protection de haies bocagères… Une OAP thématique « habitat » a été mise ne place afin de définir des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité.
Prescription B : De **nouvelles formes urbaines** doivent être favorisées conjuguant : qualité et intimité des espaces privatifs, qualité d'usage des espaces partagés et extérieurs, mixité sociale et générationnelle, sobriété énergétique et urbanisme bioclimatique. La production de ces formes urbaines doit aussi être l'occasion de créer des espaces de proximité qui valorisent la nature en ville et les usages : espaces de convivialité et de détente, jardins nourriciers, espaces verts individuels ou collectifs, gestion alternative des eaux pluviales (cf. axe IX), et d'améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Elles peuvent pour cela utilement s'inspirer des formes urbaines traditionnelles.	Les OAP intègrent des objectifs de diversification des formes urbaines avec des parts de logements en semi-collectifs notamment sur le secteur de Péminier ou des logements de type T1, T2 ou T3 sur le secteur du gisement n°67. Aussi, certaines OAP privilégient des implantations de jardin qui permettent de favoriser le bio climatisme des futures constructions. Les OAP participent au renforcement de la nature en ville par des prescriptions pour la plantation ou la conservation de haies, de boisements, d'arbres remarquables ou pas la création d'espace vert (secteur Saint-Glen). La gestion du pluvial à la parcelle est exigé dans l'ensemble des secteurs d'OAP et pour toute nouvelle construction à vocation d'habitat sur le territoire communal et est à privilégier pour tous les autres types de constructions. Une OAP thématique « habitat » a été mise ne place afin de définir des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité (formes urbaines et dimensions du parcellaire, maillage des continuités et gestion des accès, aménagement qualitatif du cadre de vie…). De plus, six nouveaux logements à caractère social ont été récemment réalisés en cœur de bourg, portés par le bailleur social Les foyers. 6 logements à caractère social sont prévus sur le futur lotissement communal de Péminier.
2 – Requalifier l'espace public qui respecte et met en valeur le patrimoine bâti et naturel	

Prescription : **Les projets de requalification de l'espace public** doivent, en fonction des enjeux locaux, contribuer à la valorisation du patrimoine bâti et naturel, à la création d'îlots de fraîcheur et d'espaces de rencontre et d'animations, au développement des modes doux, à l'apaisement de la circulation motorisée et à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite de la voirie et des espaces publics.	Le développement des modes doux est assuré dans le PLU par à la fois la protection des linéaire existants ainsi que par la création de continuité dans les secteurs de projet à travers les dispositions des OAP et des emplacements réservés. Aussi, les dispositions des OAP précisent que les voies routières à créer dans les futurs secteurs de développement urbain devront permettre la réalisation de déplacements doux sécurisés. De plus, la commune souhaite renforcer les interactions entre les habitants à travers le développement de nouveaux espaces de rencontre et de convivialité (création d'espaces verts, terrain sablé…) en complément de ceux déjà existants. La commune a affiché sa volonté dans le PADD de réaménager la place du bourg afin de renforcer la végétalisation et faciliter les circulations douces en apaisant les effets de la traversée de la départementale.
3 – Faire des centralités et de l'enveloppe urbaine les lieux privilégiés pour la production de logements	
Prescription A : **Les nouveaux logements doivent en priorité être produits en renouvellement urbain, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante**. Le SCoT fixe une part de logements à produire sans consommation foncière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Cette part doit être respectée dans chaque secteur géographique.	Le SCOT indique un taux de renouvellement moyen de l'ordre de 40% (2021-2031) et 55% entre 2031 et 2041 sur le secteur « urbain de Lamballe » auquel appartient la commune de Landéhen.

Part de logements à produire en renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante pour la période 2021-2031



Prescription B : Pour tenir compte des situations locales, la part de logements à produire en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine peut être différenciée pour chaque commune, mais doit être respectée en moyenne par secteur définie dans le tableau ci-dessous.

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Ce dernier définit les principes de réalisation des opérations dans le temps. Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2035) :

- La notion de « court terme » correspond à une première période de 5 années (2025-2030),
- La notion de « moyen - long terme » correspond à une période de 5 années (2031-2035).

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de Permis d'Aménager), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

Deux catégories ont été identifiées :

- **Court terme :** possibilité d'engager une opération dès la première période (2025-2030), mais aussi ultérieurement ;
- **Moyen - long terme** : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2035), mais aussi ultérieurement.

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le court terme sont les suivants :

- **Secteur Péminier (PA accordé pour 20 logements)** – *générant de la consommation foncière (ENAF)*
- **Secteur rue de Mauny (PA accordé pour 12 logements)** - *générant de la consommation foncière (ENAF)*

Secteurs géographiques et pôles	2021-2031	2031-2041
Secteur urbain de Saint-Brieuc	**62%**	**76%**
Ville de Saint-Brieuc	90%	95%
Autres communes pôle urbain de Saint-Brieuc	45%	60%
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	**37%**	**60%**
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	40%	60%
Autres communes	25%	60%
Secteur urbain de Lamballe	**48%**	**59%**
Pôle urbain de Lamballe-Armor	50%	60%
Autres communes	40%	55%
Secteur rural Est	**35%**	**55%**
Autres communes	35%	55%
Secteur littoral et rétrolittoral Ouest	**77%**	**78%**
Pôle littoral et rétrolittoral Ouest	80%	80%
Autres communes	70%	75%
Secteur littoral et rétrolittoral Est	**53%**	**71%**
Pôle littoral et rétrolittoral Est	60%	75%
Autres communes	40%	60%
Secteur rural Sud-Ouest	**36%**	**57%**
Pôle secteur rural Sud-Ouest	60%	70%
Autres communes	25%	50%
Secteur Sud centre	**35%**	**57%**
Pôle rural Sud Centre	35%	60%
Autres communes	35%	55%
Secteur rural Sud Est	**35%**	**57%**
Pôle rural Sud Est	35%	60%
Autres communes	35%	55%
Territoire du SCoT	**50%**	**72%**

- **Gisement n°7 (estimation de 4 logements « théorique »[39])** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°17 (estimation de 5 logements « théorique »)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°23 (estimation de 10 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière (identifié ENAF dans le MOS mais on peut considérer une erreur d'appréciation claire du MOS puisque le secteur est artificialisé - entrepôt)*
- **Gisement n°25 (estimation de 4 logements « théorique »)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°32 (estimation de 2 logements « théorique »)** – *générant de la consommation foncière*
- **Gisement n°60 (estimation de 3 logements « théorique »)** – *générant de la consommation foncière*
- **Gisement n°68 (estimation de 3 logements « théorique »)** – *ne générant pas de consommation foncière*
- **Gisement n°77 (estimation de 2 logements « théorique »)** – *ne générant pas de consommation foncière*
- **Les gisements de moins de 1000m² diffus qualifiés de « simple » et « moyen » (33 logements théoriques)** – *ne générant pas de la consommation foncière*

L'ensemble de ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 4.64 hectares et la réalisation de 98 logements « théoriques ».

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc fixe un objectif de renouvellement urbain à l'échelle de chaque commune. Pour la commune de Landéhen, cet objectif est fixé

à 40% de la production de logements 2021-2031 en renouvellement urbain et de 55% de la production de logements 2031-2041 en renouvellement urbain.

Ainsi, sur la période 2026-2030, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 62%.

Explication et détail du calcul du taux de renouvellement urbain sur la période « court terme » soit entre 2026 et 2030 :

Nombre de logements à réaliser entre 2026 et 2030 à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière (**soit le total des logements identifiés en vert précédemment 61 logements**)

÷

Nombre total de logements à réaliser entre 2026 et 2030 (**98 logements**)

=

62%, soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (40%).

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le moyen - long terme sont les suivants :

- **Gisement n°30 (estimation de 8 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière (identifié ENAF dans le MOS mais on peut considérer une erreur d'appréciation claire du MOS puisque le secteur est artificialisé – hangar de stockage)*

- **Gisement n°67 (estimation de 11 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière (identifié ENAF dans le MOS mais on peut considérer une erreur d'appréciation claire du MOS puisque le secteur est artificialisé – ancienne exploitation)*
- **Secteur d'extension Saint Glen (16 logements)** – *générant de la consommation foncière (ENAF)*
- **Les gisements de moins de 1000m² diffus qualifiés de « complexe » (3 logements théoriques)** – *ne générant pas de la consommation foncière*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 1.55 hectares et la réalisation de 38 logements « théoriques ».

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc fixe un objectif de renouvellement urbain à l'échelle de chaque commune. Pour la commune de Landéhen, cet objectif est fixé à 40% de la production de logements 2021-2031 en renouvellement urbain et de 55% de la production de logements 2031-2041 en renouvellement urbain.

Ainsi, sur la période 2031-2035, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 58%.

Explication et détail du calcul du taux de renouvellement urbain sur la période « court terme » soit entre 2031 et 2035 :

Nombre de logements à réaliser entre 2031 et 2035 à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière (**soit le total des logements identifiés en vert précédemment 22 logements**)

÷

	Nombre total de logements à réaliser entre 2026 et 2030 (**38 logements**) = **58%, soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (55%).**
Prescription C : **Dans les pôles, la part de logements à produire en renouvellement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine** doit être supérieure à la moyenne du secteur tel que détaillé dans le tableau.	Commune non concernée.
Prescription D : Les démarches de **densification sur des parcelles déjà bâties** (type BIMBY : Build In My Back Yard) doivent être encouragées dans les documents d'urbanisme en accord avec les autres objectifs notamment patrimoniaux et paysagers.	Un inventaire particulièrement précis des gisements fonciers a été mené sur les tissus urbanisés du territoire communal. L'ensemble des gisements d'une surface de plus de 1000m² sont couvert par une OAP qui fixe des objectifs de densité afin d'optimiser le foncier encore présent dans l'enveloppe urbaine. Chaque densité minimale fixée dans les OAP a été déterminée au regard des enjeux environnementaux, paysager, patrimoniaux…
Prescription E : La **mutualisation des usages** dans les différents espaces et locaux, doit être favorisée : stationnement automobile et vélo, locaux techniques, espaces extérieurs…	Le PLU encourage la mutualisation des usages à travers plusieurs éléments tels que la mutualisation des stationnements pour les différentes sous-destination encourager dans le règlement écrit.
4 – Mobiliser les potentiels de renouvellement urbain	

Prescription A : Tous les **potentiels de renouvellement urbain** doivent être identifiés : les potentiels de densification, les dents creuses, les logements dégradés, les ilots sous utilisés et dégradés, et les logements vacants et les friches.	Une étude de densification a été menée précisément sur les enveloppes urbaines du bourg, du village de Mauny et des secteurs urbanisés de Maroué (continuité de l'enveloppe du bourg de Maroué) et du Probriend. Cette étude a permis d'analyser les espaces non bâtis, les espaces bâtis qui pourraient faire l'objet d'une reconversion, les logements vacants, les éventuelles friches…
Prescription B : Sur cette base, des **secteurs d'intervention prioritaires** doivent être définis, en tenant compte de la dureté foncière, de la capacité d'accueil (nombre de logements), et des gains pour l'attractivité et l'animation des centralités, ainsi que des secteurs patrimoniaux à protéger et des espaces libres à préserver. Les collectivités définissent pour ces secteurs un projet global et opérationnel de renouvellement incluant les îlots bâtis et les espaces publics et voiries.	Une étude de densification a été menée précisément sur l'enveloppe urbaine du bourg. Chacun des gisements identifiés a été caractérisé précisément afin de connaitre ses enjeux et de déterminer son niveau de faisabilité opérationnel. Ainsi, au regard de cette caractérisation, il a été défini quel avenir fixer pour chaque gisement : mise en place d'une OAP (avec disposition de densité, de protection environnementale…) pour tous les gisements de plus de 1000m².
Prescription C : A l'intérieur des enveloppes urbaines, les documents d'urbanisme doivent définir le nombre minimal de logements à réaliser pour chaque **terrain constructible libre de constructions de plus de 2 000 m²**. A ce titre, la notion de terrain s'applique aux parcelles cadastrales ou ensembles de parcelles contiguës, y compris des parcelles partiellement bâties. Pour les terrains agricoles ou naturels situés dans l'enveloppe urbaine, l'objectif de densité moyenne en extension à l'échelle du secteur ou du pôle doit être pris en compte (cf. objectif I.II.3).	Un inventaire particulièrement précis des gisements fonciers a été mené sur les tissus urbanisés du territoire communal. L'ensemble des gisements d'une surface de **plus de 1000m²** sont couvert par une OAP qui fixe des objectifs de densité afin d'optimiser le foncier encore présent dans l'enveloppe urbaine.
5 – Réduire la dépendance aux véhicules motorisés et favoriser les centralités	

Prescription : Pour limiter les déplacements motorisés et favoriser l'animation des centralités, les **opérations de renouvellement urbain et les extensions doivent respecter les principes suivants** : ↳ Être localisées au plus près des centralités existantes, et à défaut intégrer des services de proximité. ↳ Être desservies par des itinéraires sécurisés pour les modes doux (piétons, vélos) vers les principaux pôles d'équipements à proximité (écoles, commerces, emplois…) et arrêts de transports en commun. Les documents d'urbanisme peuvent préciser ces principes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).	95% de la production de logements des 10 prochaines années sera réalisée au sein des enveloppes urbaines ainsi qu'en continuité immédiate de l'enveloppe urbanisée du bourg, soit à proximité des services, commerces et équipements. De plus, tous les gisements de plus de 1000m² (10 gisements) ainsi que les 3 secteurs d'extension sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation qui fixent des dispositions pour la création de cheminements doux afin d'encourager les liaisons douces entre les quartiers d'habitats et les secteurs de flux tels que les sites d'équipements sportifs ou scolaires, commerces, services… Une OAP thématique « habitat » a été mise ne place afin de définir des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité (formes urbaines et dimensions du parcellaire, maillage des continuités et gestion des accès, aménagement qualitatif du cadre de vie…).
6 – Maîtriser l'urbanisation en extension	
Prescription A : Pour ne pas concurrencer les opérations de renouvellement urbain, les documents d'urbanisme doivent : ↳ **Limiter les terrains ouverts à l'urbanisation** selon un phasage prévisionnel de la production de logements, en cohérence avec le PLH et avec l'objectif de renouvellement urbain du secteur concerné (cf. prescription I.I.3 ci-avant). ↳ **Maîtriser l'ouverture à l'urbanisation** de terrains destinés à la construction de logements afin d'assurer que la production de	Les secteurs de renouvellement urbain présents à l'intérieur des enveloppes urbaines ainsi que le secteur d'extension sont ouverts à l'urbanisation, conformément au code de l'urbanisme puisqu'ils sont tous desservis par les réseaux. Tous les gisements de plus de 1000m² (10 gisements) ainsi que les 3 secteurs d'extension sont couverts par des orientations d'aménagement et de programmation

logements programmée en renouvellement urbain, par le document d'urbanisme, avance, a minima, au même rythme que la production de logements, programmée en extension.	Un échéancier de programmation prescriptif a été intégré dans les OAP, il définit l'aménagement des différents secteurs à court-terme (2026-2030) et moyen-long terme (2031-2035 ans). Les gisements dont le niveau de faisabilité opérationnelle a été défini comme « simple » et « moyenne » sont programmés à court terme tout comme les 2 secteurs d'extension couvert par un permis d'aménager. Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 4.64 hectares et la réalisation de 98 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2026-2030, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 62% (61 logements ne générant pas de consommation foncière / les 98 logements dans les secteurs à court terme). **Soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (40%).** Le 3ème secteur d'extension (Saint-Glen) ainsi que les gisements fonciers définis comme « complexes » sont programmés pour une réalisation à moyen-long terme (2031-2035). Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 1.55 hectares et la réalisation de 38 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2031-2045, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 58% (22 logements ne générant pas de consommation foncière / les 38 logements dans les secteurs à court terme). **Soit un taux bien supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (55%).**

	Cet échéancier assure un rythme de production de logements durable sur les 10 prochaines années et intègre les contraintes paysagères, architecturales, techniques, foncières… (définie dans l'étude de faisabilité opérationnelle).
Prescription B : Si le besoin de logements dépasse l'estimation du scénario de référence du SCoT, **la production de logements supplémentaires** ne doit pas augmenter la consommation foncière prévue et être compatible avec les capacités d'accueil du site, notamment en ce qui concerne l'assainissement (cf. axe 10 du DOO). Cette production supplémentaire doit être portée prioritairement sur le renouvellement urbain.	Le SCOT fixe la répartition de la consommation foncière à l'échelle de la totalité du Pays de Saint-Brieuc en attribuant des enveloppes foncières par secteur. La commune de Landéhen appartient au secteur « Urbain de Lamballe » composé de **6 communes** : Lamballe-Armor (commune pôle), Andel, Coëtmieux, Landéhen, Noyal et Pommeret. A l'échelle de ces 5 communes (Secteur Urbain de Lamballe, hors commune pôle de Lamballe Armor), un objectif de consommation foncière est fixé à **vocation habitat** : • Pour la période 2021-2031 : **11 hectares** à répartir sur les 5 communes, • Pour la période 2031-2041 **: 6 hectares** à répartir sur les 5 communes. Le SCoT ne donne pas plus de précision sur les critères de répartition de cette consommation foncière entre les communes d'un même secteur. Le Programme Local de l'habitat de Lamballe Terre et Mer a été adopté le 10 mars 2020 et modifié en 2022. Le PLH est en cours de révision et devrait être arrêté en juillet 2025. Ce dernier fixe aussi des objectifs en termes de production de logements. Il fixe une production de logements en moyenne par an de l'ordre de 6 unités pour la commune de Landéhen (36 logements sur 6 ans). Cet objectif est décliné à l'échelle de l'ensemble des communes de L'EPCI. Si on s'appuie sur les objectifs fixés par le SCOT et le PLH en vigueur, **on peut définir un principe de répartition comme affiché dans le tableau suivant** (à l'échelle des communes du secteur « Urbain de Lamballe » dans lequel s'inscrit la commune de Landéhen).

	Objectif annuel PLH (2020)	Part en %	Objectif SCOT 2021-2031 ET 2031-2041	Répartition objectif SCOT p/ PLH	Consommation 2021-2031	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)	Consommation 2031-2041	*Répartition objectif SCOT p/ PLH (2031-2041)*	Objectif **2031-2035**	TOTAL CONSOMMATION PAR COMMUNE
Coetmieux	7	21,9%		94		2,4		*1,3*	0,5	2,9
Pommeret	7	21,9%		94		2,4		*1,3*	0,5	2,9
Andel	6	18,8%	430	81	11	2,1	6	*1,1*	0,5	2,5
Landéhen	6	18,8%		81		2,1		*1,1*	0,5	2,5
Noyal	6	18,8%		81		2,1		*1,1*	0,5	2,5
	32	100,0%		430		11		*6*	2,4	13,4

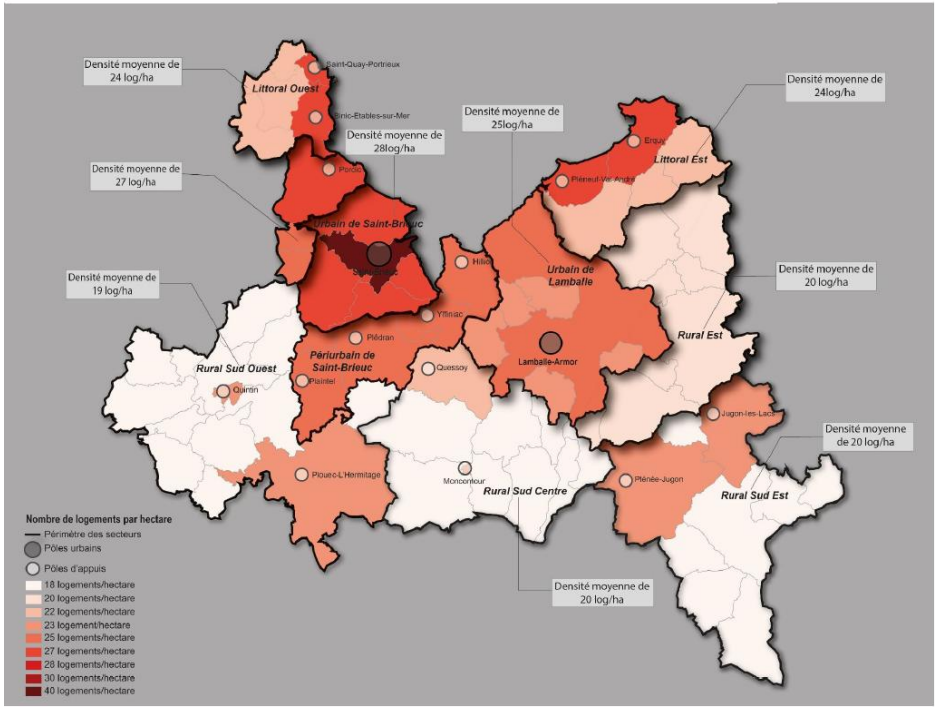
La production moyenne annuelle de logements sur Landéhen est définie à 6 logements d'après le PLH, soit près de **19% de la production de logements à l'échelle des communes du secteur Urbain de Lamballe** (hors commune pôle). Si on applique ce pourcentage à l'objectif de production de logements défini par le SCOT à l'échelle du secteur (430 logements à produire à l'échelle des 5 communes du secteur entre 2021 et 2031 et à nouveau 430 logements entre 2031 et 2041), le nombre de logements à produire sur Landéhen est d'environ **81 unités par an entre 2021 et 2031 et aussi 81 logements entre 2031 et 41, soit globalement 8 logements par an en moyenne sur les 2 prochaines décennies**. *A noter que le projet de PLU de Landéhen, qui prévoit 84 nouveaux logements à réaliser sur les 10 prochaines années, s'inscrit donc en compatibilité totale avec le SCOT et le PLH*.

En appliquant toujours ce pourcentage sur l'enveloppe de consommation foncière fixé par le SCOT, cela signifie que la consommation foncière allouée à Landéhen, sur la période 2031-2031 serait de l'ordre de **2.1 hectares** et sur la période 2031-2035 (extrapolation de la consommation allouée sur la période 2031-2041 en projetant sur l'horizon du PLU, soit 2035) de l'ordre de **0.5 hectare**. Soit une consommation foncière globale de **2.5 hectares entre 2021 et 2035 à vocation habitat.**

	Pour rappel, au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de **2.46 hectares toutes vocations confondues. En ce sens, le projet de PLU de Landéhen va donc au-delà des objectifs de sobriété foncière défini par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc**
I.II – CONCILIER LES BESOINS D'HÉBERGEMENT & LES OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE	
1 – Garantir un développement démographique rééquilibré	
Introduction (1/2) : En plus d'une croissance démographique couplée au desserrement des ménages, l'estimation du besoin de production de logements doit aussi intégrer : ↳ L'augmentation du nombre de **logements occasionnels**, notamment en lien avec l'évolution du télétravail, le besoin d'hébergement des étudiants et des travailleurs saisonniers, et la compensation de l'augmentation du parc de logements secondaires ; ce besoin est estimé à 2 760 logements à l'échelle du territoire pour la période 2021-2031 ; ↳ La compensation de la perte d'un certain nombre de logements dans le cadre des **opérations de renouvellement du parc ancien** (opérations de démolition-reconstruction ou fusion de petits logements dans le cadre d'opérations de réhabilitation lourdes) ; ce besoin est estimé à 690 logements à l'échelle du territoire du SCoT pour la période 2021-2031.	Une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2023. Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), permettant de géolocaliser les logements vacants, les élus ont vérifié chacun des logements identifiés comme théoriquement vacants et ont passé en revue l'ensemble des logements du territoire. En réalité, 5 logements ont été identifiés vacants sur la commune. Cette étude permettra à la commune de pouvoir agir plus facilement sur le parc sous-utilisé, notamment dans le cadre de l'enjeu de rénovation et de réhabilitation du parc dégradé ou inadapté pour répondre aux différents besoins des populations. En ce qui concerne les résidences secondaires, elles représentent une part de seulement 5% sur le territoire communal, soit 33 unités en 2021 selon l'INSEE.

	Au regard de ces parts et valeurs absolues particulièrement faible, il peut être affirmer que la commune n'est pas touchée par une problématique particulière liée à la vacance ou au phénomène de résidences secondaires. Ces éléments n'ont donc pas été pris en compte dans le travail d'estimation de la production de logements, estimant que leur part est négligeable et sera naturellement intégré dans l'évolution du parc sur 10 ans. La commune, dans ses OAP fixe des règles en termes de formes urbaines afin de permettre une diversification des logements et répondre aux besoins de tous les types de population et notamment aux évolutions sociétales (télétravail, étudiants, saisonniers…).
Prescription A : Pour atteindre un développement démographique équilibré, les **objectifs de production de logements par secteur** indiqué dans le tableau ci-après, doivent être respectés.	Le SCOT fixe la répartition de la consommation foncière à l'échelle de la totalité du Pays de Saint-Brieuc en attribuant des enveloppes foncières par secteur. La commune de Landéhen appartient au secteur « Urbain de Lamballe » composé de **6 communes** : Lamballe-Armor (commune pôle), Andel, Coëtmieux, Landéhen, Noyal et Pommeret. A l'échelle de ces 5 communes (Secteur Urbain de Lamballe, hors commune pôle de Lamballe Armor), un objectif de consommation foncière est fixé à **vocation habitat** : • Pour la période 2021-2031 : **11 hectares** à répartir sur les 5 communes, • Pour la période 2031-2041 **: 6 hectares** à répartir sur les 5 communes. Le SCoT ne donne pas plus de précision sur les critères de répartition de cette consommation foncière entre les communes d'un même secteur.

Densité brute moyenne en extension par secteur géographique applicable pour la période 2021-2031



Le Programme Local de l'habitat de Lamballe Terre et Mer a été adopté le 10 mars 2020 et modifié en 2022. Le PLH est en cours de révision et devrait être arrêté en juillet 2025. Ce dernier fixe aussi des objectifs en termes de production de logements. Il fixe une production de logements en moyenne par an de l'ordre de 6 unités pour la commune de Landéhen (36 logements sur 6 ans). Cet objectif est décliné à l'échelle de l'ensemble des communes de L'EPCI.

Si on s'appuie sur les objectifs fixés par le SCOT et le PLH en vigueur, **on peut définir un principe de répartition comme affiché dans le tableau suivant** (à l'échelle des communes du secteur « Urbain de Lamballe » dans lequel s'inscrit la commune de Landéhen).

	Objectif annuel PLH (2020)	Part en %	Objectif SCOT 2021-2031 ET 2031-2041	Répartition objectif SCOT p/ PLH	Consommation 2021-2031	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)	Consommation 2031-2041	*Répartition objectif SCOT p/ PLH (2031-2041)*	Objectif **2031-2035**	TOTAL CONSOMMATION PAR COMMUNE
Coetmieux	7	21,9%		94		2,4		*1,3*	0,5	2,9
Pommeret	7	21,9%		94		2,4		*1,3*	0,5	2,9
Andel	6	18,8%	430	81	11	2,1	6	*1,1*	0,5	2,5
Landéhen	6	18,8%		81		2,1		*1,1*	0,5	2,5
Noyal	6	18,8%		81		2,1		*1,1*	0,5	2,5
	32	100,0%		430		11		*6*	2,4	13,4

Estimation des besoins de production de logements pour la période 2021-2031					
Secteurs géographiques et pôles	TCAM 2009-2019 (Population des ménages)	Objectif de développement démographique 2021-2031 (TCAM)	Estimation du besoin en résidences principales 2021-2031	Estimation du besoin en logements occasionnels, saisonniers et résidences secondaires 2021-2031	Estimation du besoin en logements de compensation du renouvellement du parc ancien 2021-2031
Secteur urbain de Saint-Brieuc	-0,2%	0,35%	2 780	1 350	350
Ville de Saint-Brieuc	-0,7%	0,30%	950	650	250
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	0,5%	0,40%	1830	700	100
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	0,9%	0,48%	1 440	250	75
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1,0%	0,50%	1 200	160	50
Autres communes	0,4%	0,40%	240	90	25
Secteur urbain de Lamballe	0,4%	0,94%	1 630	35	100
Pôle urbain de Lamballe-Armor	0,3%	1,00%	1 230	25	75
Autres communes	0,8%	0,80%	400	10	25
Secteur rural Est	0,9%	0,50%	330	5	0
Autres communes	0,9%	0,50%	330	5	0
Secteur littoral et rétrolittoral Ouest	0,3%	0,26%	630	230	60
Pôle secteur littoral et rétrolittoral Ouest	0,2%	0,20%	440	100	50
Autres communes	0,5%	0,40%	190	130	10
Secteur littoral et rétrolittoral Est	0,3%	0,46%	560	725	60
Pôle littoral et rétrolittoral Est	0,0%	0,50%	360	465	50
Autres communes	0,9%	0,40%	200	260	10
Secteur rural Sud-Ouest	0,1%	0,40%	640	160	15
Pôle littoral et rétrolittoral Ouest	0,3%	0,40%	210	80	10
Autres communes	0,1%	0,40%	430	80	5
Secteur rural Sud Centre	0,3%	0,43%	530	0	20
Pôle rural Sud Centre	0,3%	0,50%	190	0	15
Autres communes	0,3%	0,40%	340	0	5
Secteur rural Sud Est	0,3%	0,35%	340	0	10
Pôle rural Sud Est	0,3%	0,40%	180	0	7
Autres communes	0,3%	0,30%	160	0	3
Territoire du SCoT	0,2%	0,5%	8 880	2 755	690

Estimation des besoins de production de logements pour la période 2031-2041					
Secteurs géographiques et pôles	TCAM 2009-2019 (Population des ménages)	Objectif de développement démographique 2031-2041 (TCAM)	Estimation du besoin en résidences principales 2031-2041	Estimation du besoin en logements occasionnels, saisonniers et résidences secondaires 2031-2041	Estimation du besoin en logements de compensation du renouvellement du parc ancien 2031-2041
Secteur urbain de Saint-Brieuc	-0,2%	0,35%	2 450	1 500	700
Ville de Saint-Brieuc	-0,7%	0,30%	990	800	500
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	0,5%	0,40%	1460	700	200
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	0,9%	0,48%	1 060	500	150
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1,0%	0,50%	870	400	100
Autres communes	0,4%	0,40%	190	100	50
Secteur urbain de Lamballe	0,4%	0,94%	1 560	35	200
Pôle urbain de Lamballe-Armor	0,3%	1,00%	1190	25	150
Autres communes	0,8%	0,80%	370	10	50
Secteur rural Est	0,9%	0,50%	280	5	0
Autres communes	0,9%	0,50%	280	5	0
Secteur littoral et rétrolittoral Ouest	0,3%	0,26%	510	250	120
Pôle littoral et rétrolittoral Ouest	0,2%	0,20%	300	150	100
Autres communes	0,5%	0,40%	210	100	20
Secteur littoral et rétrolittoral Est	0,3%	0,46%	560	725	120
Pôle littoral et rétrolittoral Est	0,0%	0,50%	400	465	100
Autres communes	0,9%	0,40%	160	260	20
Secteur rural Sud-Ouest	0,1%	0,40%	520	250	30
Pôle littoral et rétrolittoral Ouest	0,3%	0,40%	170	100	20
Autres communes	0,1%	0,40%	350	150	10
Secteur rural Sud centre	0,3%	0,43%	430	0	40
Pôle rural Sud Centre	0,3%	0,50%	160	0	30
Autres communes	0,3%	0,40%	270	0	10
Secteur rural Sud Est	0,3%	0,35%	310	0	20
Pôle rural Sud Est	0,3%	0,40%	150	0	14
Autres communes	0,3%	0,30%	160	0	6
Territoire du SCoT	0,2%	0,5%	7 670	3 265	1 380

La production moyenne annuelle de logements sur Landéhen est définie à 6 logements d'après le PLH, soit près de **19% de la production de logements à l'échelle des communes du secteur Urbain de Lamballe** (hors commune pôle). Si on applique ce pourcentage à l'objectif de production de logements défini par le SCOT à l'échelle du secteur (430 logements à produire à l'échelle des 5 communes du secteur entre 2021 et 2031 et à nouveau 430 logements entre 2031 et 2041), le nombre de logements à produire sur Landéhen est d'environ **81 unités par an entre 2021 et 2031 et aussi 81 logements entre 2031 et 41, soit globalement 8 logements par an en moyenne sur les 2 prochaines décennies**. *A noter que le projet de PLU de Landéhen, qui prévoit 84 nouveaux logements à réaliser sur les 10 prochaines années, s'inscrit donc en compatibilité totale avec le SCOT et le PLH*.

En appliquant toujours ce pourcentage sur l'enveloppe de consommation foncière fixé par le SCOT, cela signifie que la consommation foncière allouée à Landéhen, sur la période 2031-2031 serait de l'ordre de **2.1 hectares** et sur la période 2031-2035 (extrapolation de la consommation allouée sur la période 2031-2041 en projetant sur l'horizon du PLU, soit 2035) de l'ordre de **0.5 hectare**. Soit une consommation foncière globale de **2.5 hectares entre 2021 et 2035 à vocation habitat.**

Prescription B : Pour s'adapter aux dynamiques démographiques **les objectifs de production de logements** (et par conséquent de consommation foncière) **pourront être "échangés" entre secteurs,** après une première période de mise en œuvre d'au moins 6 ans, et dans le respect des objectifs globaux de production de logements et de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols.	-
2 – Favoriser le déploiement sur le territoire des logements abordables dont les logements sociaux	
Prescription A : Les **objectifs de production de logements abordables et de logements sociaux** fixés par la loi SRU et le SRADDET doivent être traduits géographiquement en localisant les nouveaux logements en priorité dans les centralités ou à proximité des transports en commun. Des objectifs différenciés doivent être fixés en fonction de la typologie de la commune pour contribuer à l'objectif régional d'atteindre 30% de logements abordables dans le parc total de logements.	La commune de Landéhen n'est pas soumise aux objectifs de production de logements sociaux définis par la loi SRU. Le PLH de Lamballe Terre et Mer indique quant à lui (suite à sa modification en conseil communautaire du 12 avril 2022 concernant la mise à jour de la production de logements locatif social au titre de la Loi SRU). La déclinaison de production de logements sociaux de la manière suivante :
Prescription B : Sous réserve d'un contexte réglementaire favorable et d'un accord avec les services de l'Etat, la **répartition des logements sociaux**, se fait selon un principe de solidarité, à l'échelle de l'EPCI ou entre l'ensemble des pôles urbains et d'appui.	

Armature urbaine	T*visé à l'horizon 2025	Objectif de production de LLS[1] sur 6 ans	A titre indicatif : objectif de production arrondi/an	LLS[1] PLUS sur 6 ans	LLS[1] PLAI sur 6 ans	LPC[2] PLS PSLA sur 6 ans
Lamballe-Armor	14,3%	518	86	259	155	104
Pléneuf-Val-André	10,3%	85	14	43	26	16
Erquy	9,1%	88	14	44	26	18
Quessoy	8,3%	68	11	34	20	14
Autres communes (x34)		90	15	45	27	18
TOTAL		849		425	254	170

Délibération du Conseil Communautaire du 12.04.2022

	Ce tableau indique la réalisation de 90 logements à caractère social répartis sur les 34 communes non SRU de Lamballe Terre et Mer, soit une moyenne de 2 à 3 logements sociaux à produire par commune non SRU entre 2020 et 2025. Dans le contexte opérationnel réel, les bailleurs sociaux réalisent rarement des opérations de moins de 3 logements, ainsi il semble plus pertinent de traduire cet objectif en privilégiant la réalisation des logements à caractère social au sein des communes « pôle » disposant d'une offre commerciale et en équipements riche. A noter que le PLH est en cours de révision (il devrait être arrêté en juillet 2025) : les échanges en cours vont dans le sens de privilégier le développement de l'offre sociale sur les communes SRU dans les orientations du futur PLH (Landéhen n'est pas une commune SRU). En effet, le SCoT du Pays de Saint-Brieuc ne fixe pas d'objectif précis et indique que « *la répartition des logements sociaux, se fait selon un principe de solidarité, à l'échelle de l'EPCI ou entre l'ensemble* ***des pôles urbains et d'appui*** ». En ce sens, la commune de Landéhen, ne correspondant ni à un pôle d'appui ni à un pôle urbain, ni à une commune SRU, n'a pas fixé d'objectifs précis de part de logements à caractère social à réaliser sur l'ensemble de la production de logements sur les 10 prochaines années. En revanche, **la commune a fixé des objectifs de diversification de formes urbaines au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation** (réalisation d'appartement de type T1, T2 et T3), c'est-à-dire soit en en intermédiaire ou en collectif). Cet objectif permettra de faciliter l'intégration de logements à caractère social au sein des futures opérations d'aménagement.

	De plus, sur le secteur d'extension de Péminier (futur lotissement communal dont le permis d'Aménager a été accordé), les dispositions de **l'OAP encouragent la réalisation de logements sociaux** (pour 8 unités en collectif ou semi-collectif). De plus, six nouveaux logements à caractère social ont été récemment réalisés en cœur de bourg, portés par le bailleur social Les foyers.
3 – Respecter l'objectif de sobriété foncière en matière résidentielle pour les extensions	
Prescription A : Le développement résidentiel est organisé dans le **respect des objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** pour la période 2021-2031 et **de réduction de l'artificialisation des sols**, pour la période 2031-2041, pour ne pas dépasser les enveloppes foncières, réparties pour chaque secteur géographique et indiquées dans le tableau ci-après. Ces enveloppes pourront être échangées entre secteurs géographiques d'un même EPCI suivant la prescription 1.B ci-avant.	Le SCOT fixe la répartition de la consommation foncière à l'échelle de la totalité du Pays de Saint-Brieuc en attribuant des enveloppes foncières par secteur. La commune de Landéhen appartient au secteur « Urbain de Lamballe » composé de **6 communes** : Lamballe-Armor (commune pôle), Andel, Coëtmieux, Landéhen, Noyal et Pommeret. A l'échelle de ces 5 communes (Secteur Urbain de Lamballe, hors commune pôle de Lamballe Armor), un objectif de consommation foncière est fixé à **vocation habitat** : • Pour la période 2021-2031 : **11 hectares** à répartir sur les 5 communes, • Pour la période 2031-2041 **: 6 hectares** à répartir sur les 5 communes. Le SCoT ne donne pas plus de précision sur les critères de répartition de cette consommation foncière entre les communes d'un même secteur. Le Programme Local de l'habitat de Lamballe Terre et Mer a été adopté le 10 mars 2020 et modifié en 2022. Le PLH est en cours de révision et devrait être arrêté en juillet 2025. Ce dernier fixe aussi des objectifs en termes de production de logements. Il fixe une production de logements en moyenne par an de l'ordre de 6 unités pour la commune de Landéhen (36 logements sur 6 ans). Cet objectif est décliné à l'échelle de l'ensemble des communes de L'EPCI.

Si on s'appuie sur les objectifs fixés par le SCOT et le PLH en vigueur, **on peut définir un principe de répartition comme affiché dans le tableau suivant** (à l'échelle des communes du secteur « Urbain de Lamballe » dans lequel s'inscrit la commune de Landéhen).

	Objectif annuel PLH (2020)	Part en %	Objectif SCOT 2021-2031 ET 2031-2041	Répartition objectif SCOT p/ PLH	Consommation 2021-2031	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)	Consommation 2031-2041	*Répartition objectif SCOT p/ PLH (2031-2041)*	Objectif **2031-2035**	TOTAL CONSOMMATION PAR COMMUNE
Coetmieux	7	21,9%		94		2,4		*1,3*	0,5	2,9
Pommeret	7	21,9%		94		2,4		*1,3*	0,5	2,9
Andel	6	18,8%	430	81	11	2,1	6	*1,1*	0,5	2,5
Landéhen	6	18,8%		81		2,1		*1,1*	0,5	2,5
Noyal	6	18,8%		81		2,1		*1,1*	0,5	2,5
	32	100,0%		430		11		*6*	2,4	13,4

La production moyenne annuelle de logements sur Landéhen est définie à 6 logements d'après le PLH, soit près de **19% de la production de logements à l'échelle des communes du secteur Urbain de Lamballe** (hors commune pôle). Si on applique ce pourcentage à l'objectif de production de logements défini par le SCOT à l'échelle du secteur (430 logements à produire à l'échelle des 5 communes du secteur entre 2021 et 2031 et à nouveau 430 logements entre 2031 et 2041), le nombre de logements à produire sur Landéhen est d'environ **81 unités par an entre 2021 et 2031 et aussi 81 logements entre 2031 et 41, soit globalement 8 logements par an en moyenne sur les 2 prochaines décennies**. *A noter que le projet de PLU de Landéhen, qui prévoit 84 nouveaux logements à réaliser sur les 10 prochaines années, s'inscrit donc en compatibilité totale avec le SCOT et le PLH.*

	En appliquant toujours ce pourcentage sur l'enveloppe de consommation foncière fixé par le SCOT, cela signifie que la consommation foncière allouée à Landéhen, sur la période 2031-2031 serait de l'ordre de **2.1 hectares** et sur la période 2031-2035 (extrapolation de la consommation allouée sur la période 2031-2041 en projetant sur l'horizon du PLU, soit 2035) de l'ordre de **0.5 hectare**. Soit une consommation foncière globale de **2.5 hectares entre 2021 et 2035 à vocation habitat.** En ce sens, le PLU de Landéhen est compatible avec les objectifs territorialisés de répartition foncière fixés par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc **(A noter que le calcul est fait avec une logique de consommation de foncier ENAF entre 2021-2031 et 2031-2041 comme précisé directement dans la colonne de droite des objectifs de consommation du tableau SCOT et qu'il n'est pas envisageable de calculer l'artificialisation du sol pour le période 2031-2041 sans être en phase opérationnelle de construction de quartier d'habitat).**
Prescription B : Pour maîtriser cet objectif, les documents d'urbanisme doivent fixer pour toutes les **opérations en extension urbaine** une **densité résidentielle minimale** (densité brute), afin de respecter la densité brute moyenne en extension, à l'échelle du secteur géographique concerné et indiquée dans le tableau ci-après.	Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs en termes de densité. Pour la commune de Landéhen, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à **22 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et en densification représentant de la consommation foncière et à 30 logements par hectare pour la période 2031-2041**. - Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre l'approbation du PLU 2025 et 2030 représentent une densité de **23 logements par hectare** (secteur de Péminier – 25 logts/ha, secteur rue de Mauny – 22 logts/ha, gisement n°32 – 14 logts/ha, gisement n°60 – 20 logts/ha), soit au total 37 logements sur une surface de l'ordre de 1.6 hectares, soit une densité de 23 logements par hectare, soit une densité supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence (22 logts par hectare).

Les **densités pour chaque périmètre opérationnel** peuvent être différenciées en fonction de ses caractéristiques, à condition de respecter,

Objectifs de sobriété foncière 2021-2031				
Secteurs géographiques et pôles	Estimation du besoin de logements à produire	Part de logements à produire en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine	Densité minimale en extension (log/ha)	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha)
Secteur urbain de Saint-Brieuc	**4 480**	**62%**	**28**	**56**
Ville de Saint-Brieuc	1 850	90%	40	4
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	2 630	45%	27	52
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	**1 760**	**37%**	**27**	**40**
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1 410	40%	27	30
Autres communes	350	25%	25	10
Secteur urbain de Lamballe	**1 760**	**48%**	**25**	**34**
Pôle urbain de Lamballe-Armor	1 330	50%	27	23
Autres communes	430	40%	22	11
Secteur rural Est	**340**	**35%**	**20**	**11**
Autres communes	340	35%	20	11
Secteur littoral et rétrolittoral Ouest	**920**	**77%**	**24**	**8**
Pôle littoral et rétrolittoral ouest	590	80%	27	4
Autres communes	330	70%	22	4
Secteur littoral et rétrolittoral Est	**1 350**	**53%**	**24**	**25**
Pôle littoral et rétrolittoral Est	880	60%	27	12
Autres communes	470	40%	22	13
Secteur rural Sud-Ouest	**810**	**36%**	**20**	**26**
Pôle d'appui	290	60%	23	5
Autres communes	520	25%	18	21
Secteur Sud centre	**550**	**35%**	**20**	**18**
Pôle rural Sud Centre	200	35%	23	5
Autres communes	350	35%	18	12
Secteur rural Sud Est	**350**	**35%**	**20**	**11**
Pôle rural Sud Est	190	35%	23	5
Autres communes	160	35%	18	6
Territoire du SCoT	12 320	50%	25	229

globalement, la moyenne du secteur géographique. Pour toute opération en extension, la **densité** est au **minimum** de **15 logements par hectare.**

- Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2031 et 2035 (horizon PLU) représentent une densité de **29.1 logements par hectare** (secteur Saint-Glen), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.55 hectare, soit une densité de 29.1 logements par hectare, soit une densité compatible à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (30logts par hectare).

Objectifs de sobriété foncière 2031-2041				
Secteurs géographiques et pôles	Estimation du besoin de logements à produire	Part de logements à produire en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine	Densité minimale en extension (log/ha)	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha)
Secteur urbain de Saint-Brieuc	**4 650**	**76%**	**40**	**24**
Ville de Saint-Brieuc	2 290	95%	50	2
Autres communes du pôle urbain de Saint-Brieuc	2 360	60%	39	22
Secteur périurbain de Saint-Brieuc	**1 710**	**60%**	**30**	**18**
Pôle périurbain de Saint-Brieuc	1 370	60%	36	14
Autres communes	340	60%	30	4
Secteur urbain de Lamballe	**1 790**	**59%**	**34**	**19**
Pôle urbain de Lamballe-Armor	1 360	60%	36	13
Autres communes	430	55%	30	6
Secteur rural Est	**280**	**55%**	**25**	**5**
Autres communes	280	55%	25	5
Secteur littoral et rétrolittoral Ouest	**880**	**78%**	**30**	**6**
Pôle littoral et rétrolittoral ouest	550	80%	30	3
Autres communes	330	75%	30	3
Secteur littoral et rétrolittoral Est	**1 400**	**71%**	**29**	**13**
Pôle littoral et rétrolittoral Est	960	75%	30	7
Autres communes	400	60%	30	6
Secteur rural Sud-Ouest	**700**	**57%**	**25**	**13**
Pôle d'appui	290	70%	25	3
Autres communes	510	50%	25	10
Secteur Sud centre	**470**	**57%**	**25**	**8**
Pôle rural Sud Centre	190	60%	25	3
Autres communes	280	55%	25	5
Secteur rural Sud Est	**330**	**57%**	**25**	**5**
Pôle rural Sud Est	160	60%	25	2
Autres communes	170	55%	25	3
Territoire du SCoT	**12 320**	**72%**	**28**	**111**

Prescription C : Pour les **pôles**, les documents d'urbanisme prévoient un **objectif de densité renforcée** supérieur à la moyenne du secteur géographique auquel il est rattaché.	Commune non concernée.

Prescription D : Pour s'inscrire dans la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN), les projets d'aménagement en extension devront autant que possible chercher à **compenser l'artificialisation** engendrée, par la **désartificialisation voire la renaturation d'espaces déjà artificialisés**, et ceci en priorité dans les continuités écologiques sous pression et les espaces de mobilité des cours d'eau (cf. axe VIII).	- Objectifs à définir en phase opérationnelle des projets d'aménagement.
4 – Héberger les travailleurs saisonniers	
Prescription A : Les besoins de logements pour les travailleurs saisonniers dans chaque territoire doivent être précisés dans le cadre des Plans Locaux de l'Habitat (PLH), en particulier en ce qui concerne les **actifs du tourisme et de l'agriculture**. *Cf. également prescription D du chapitre VI.I.2 relatif aux logements agricoles.*	Objectifs du PLH.
Prescription B : **L'offre d'hébergement pour les travailleurs du tourisme** doit être renforcée à proximité des espaces touristiques, de sorte notamment à faciliter le déplacement domicile-travail sans voiture (transports collectifs, modes doux).	Pas de réelle locomotive touristique sur Landéhen. La commune n'est pas desservie par le réseau Breizhgo et les liaisons douces sont relativement peu développées sur le territoire. Le projet de PLU prévoit la réalisation de logements de petites tailles dans le futur secteur d'extension « Péminier », qui pourrait participer au renforcement de l'offre d'hébergement pour les saisonniers ainsi que la création de logements type T1, T2 et T3 sur le secteur gisement n°67.
5 – Répondre aux besoins d'une démographie qui évolue	

Prescription A : La **programmation de la production de logements** doit intégrer les besoins propres à chaque secteur géographique pour adapter l'offre de logements à l'évolution de la structure des ménages, et ainsi répondre au plus près aux parcours résidentiels.	Les OAP fixent des dispositions permettant d'assurer la diversification du parc de logements sur les 10 prochaines années. Cette diversification passe par le fait que le projet de PLU prévoit la réalisation d'une partie des logements respectant des formes urbaines plus denses, soit des logements intermédiaires ou collectifs, permettant de répondre aux besoins des petits ménages, ménages modestes, jeunes travailleurs. Les OAP intègrent des objectifs de diversification des formes urbaines avec des parts de logements en semi-collectifs notamment sur le secteur de Péminier ou des logements de type T1, T2 ou T3 sur le secteur du gisement n°67. Aussi, certaines OAP privilégient des implantations de jardin qui permettent de favoriser le bio climatisme des futures constructions. Une OAP thématique « habitat » a été mise ne place afin de définir des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité (formes urbaines et dimensions du parcellaire, maillage des continuités et gestion des accès, aménagement qualitatif du cadre de vie…). Enfin, environ 95% de la production de logements sur les 10 prochaines années sera réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines ainsi qu'en continuité immédiate du bourg (le reste sera réalisé en campagne via le changement de destination ou au sein du village de Mauny ou des tissus urbanisés du Propriend ou de Maroué). Cela signifie que près de la totalité de l'offre en logements sera réalisée à proximité des commerces et services du bourg, permettant de répondre aux besoins d'une population vieillissante.

Prescription B : L'offre de logements doit être adaptée aux **besoins spécifiques engendrés par le vieillissement de la population**, notamment en intégrant des programmes spécifiques (résidences avec services médicaux et de soutien au maintien au logement, habitat partagé séniors…) et en renforçant l'offre en centralité ou à proximité immédiate des services, équipements et commerces de proximité.	A noter que la commune de Landéhen enregistre un indicateur de jeunesse particulièrement élevé témoignant d'une population particulièrement jeune (une des plus jeunes de l'EPCI). Environ 95% de la production de logements sur les 10 prochaines années sera réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines ainsi qu'en continuité immédiate du bourg (le reste sera réalisé en campagne via le changement de destination ou sur le village de Mauny, sur Maroué et Propriend dans une moindre mesure). Cela signifie que près de la totalité de l'offre en logements sera réalisée à proximité des commerces et services du bourg, permettant de répondre aux besoins d'une population vieillissante. Les OAP intègrent des objectifs de diversification des formes urbaines avec des parts de logements en semi-collectifs notamment sur le secteur de Péminier ou des logements de type T1, T2 ou T3 sur le secteur du gisement n°67.
6 – Proposer une offre pour les gens du voyage	
Prescription : Les **besoins d'aménagement pour l'accueil des gens du voyage doivent être pris en compte** en ce qui concerne les aires d'accueil, et d'habitat conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Les besoins identifiés pour le territoire du SCoT portent sur les aires permanentes d'accueil et sur les projets de terrains familiaux locatifs ou d'habitat adapté.	Commune non concernée.
AXE II : CENTRALITÉS, COMMERCES, & LOGISTIQUE	
II.I – LE CHAMP D'APPLICATION DU SCoT & DÉFINITION DE LA NOTION DE COMMERCE	

Sont concernées par le ***volet commerce du DOO et du DAAC les activités d'artisanat et de commerce de détail et les activités de services avec accueil de la clientèle*** *c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée. Cette définition inclut les commerces recevant du public sur une surface de vente mais aussi les drives, les distributeurs de produits alimentaires et non alimentaires qui sont considérés comme commerce à partir du moment où ils reçoivent du public. Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :*

- *Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crémerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.*
- *Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport, cinéma.*
- *Hygiène-santé-beauté : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.*
- *Equipement de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.*
- *Equipement de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.*
- *Les services aux particuliers : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses, les agences d'intérim.*
- *Les bars et débits de boissons (selon conditions exprimées au II.IV)*

Sont exclues du champ d'application *des règles du volet commerce du SCoT et du DAAC les activités suivantes :*

- *Les hôtels, les restaurants y compris les campings.*
- *Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels.*
- *La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production.*
- *Les stations de distribution de carburants.*
- *Les bowlings et parcs de loisirs.*

- *Les pépinières avec espace de production.*
- *Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, motocycles et motoculture de plaisance.*

L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.

II.II – PRIVILÉGIER LES CENTRALITÉS COMME LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DU COMMERCE

1 – Favoriser prioritairement le commerce dans les centralités

Prescription A : Dans un objectif de réduction de la consommation foncière, de l'artificialisation des sols, des déplacements et des émissions de gaz à effets de serre **la priorité est donnée à :** - **La densification commerciale des centres-villes, centre-bourgs, cœur de quartier** quelle que soit la taille du commerce. - Pour des formats incompatibles avec les centralités, l'implantation par **densification des espaces commerciaux existants** en périphérie (secteurs d'implantation périphériques - SIP) et **sans consommation foncière** est autorisée selon les conditions définies par type de secteur d'implantation périphérique SIP.	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément **un périmètre de centralité** au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « hôtel », « activités de service avec accueil d'une clientèle ») est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage par un tracé rouge. Ce périmètre correspond à la zone Ua et quelques décrochés sur la zone Ub et Ue1 afin de définir une enveloppe cohérente. La commune n'est pas concernée par un SIP.

Prescription B : A contrario, **le développement commercial** n'est pas souhaité sur des espaces urbains déconnectés des zones d'habitat qui ont été aménagés dans la seule logique d'accès automobile (SIP déconnectés). **La segmentation entre espace connecté et espace déconnecté** est appréciée au regard de la continuité d'urbanisation entre le secteur et l'enveloppe urbaine et est précisée dans le volet cartographique.	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément **un périmètre de centralité** au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « hôtel », « activités de service avec accueil d'une clientèle ») est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage par un tracé rouge. Ce périmètre correspond à la zone Ua et quelques décrochés sur la zone Ub et Ue1 afin de définir une enveloppe cohérente. La commune n'est pas concernée par un SIP.
Prescription C : L'implantation du commerce dans les centralités doit être facilitée, notamment par l'adaptation des règles d'urbanisme, notamment celles liées aux **obligations de stationnement** pour toute opération prévoyant du commerce.	Le règlement du PLU prévoit une adaptation du stationnement pour l'implantation de nouveaux commerces dans le périmètre de centralité avec la règle suivante : *« Le stationnement seront dimensionnés en fonction :* - *De la capacité maximale d'accueil du public,* - *Du taux et du rythme de fréquentation par le public,* - *Des besoins des salariés,* - *De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.* *Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement ».*
2 – Définir les espaces de centralité	

Prescription : Les centralités retenues par le SCoT sont identifiées dans le DAAC (cf. II.V). Certaines communes sont ainsi structurées par plusieurs centralités. Les documents d'urbanisme doivent définir spatialement le(s) **périmètre(s) de centralité(s) identifiées dans le cadre du SCoT,** en les délimitant à la parcelle**. Les centralités** peuvent inclure des secteurs de centre-bourg mais aussi de village ou de quartiers, sur la base des caractéristiques constatées et conformément à la définition de la centralité ci-dessus.	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément **un périmètre de centralité** au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « hôtel », « activités de service avec accueil d'une clientèle ») est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage par un tracé rouge. Ce périmètre correspond à la zone Ua et quelques décrochés sur la zone Ub et Ue1 afin de définir une enveloppe cohérente.
3 – Privilégier le principe de multifonctionnalité	
Prescription A : Les documents d'urbanisme doivent préciser les principes d'aménagement et de programmation pour maintenir voire renforcer **l'attractivité des centralités**, et les détailler par espace (OAP), notamment : ↳ Définir un **projet urbain à l'échelle du périmètre de centralité** permettant d'augmenter le volume d'habitants prioritairement sur ce périmètre et renforçant ainsi le potentiel du commerce accessible à pied. L'objectif est d'accueillir une proportion plus importante d'habitants en centre-ville en comparaison à la situation initiale du SCoT ; ↳ Valoriser et sécuriser **la place du piéton**, aménager des **espaces de sociabilité**, des équipements structurants complémentaires et des espaces de stationnement pour les cycles, dans les **espaces à vocation commerciale**,	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément **un périmètre de centralité** au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « hôtel », « activités de service avec accueil d'une clientèle ») est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage par un tracé rouge. Ce périmètre correspond à la zone Ua et quelques décrochés sur la zone Ub et Ue1 afin de définir une enveloppe cohérente. A l'intérieur de ce périmètre sont identifié les linéaires commerciaux à protéger (protection de la destination des locaux commerciaux), correspondant au bar, à la boulangerie et à un commerce actuellement vacant sur la place du bourg.

↳ Favoriser la **concentration et la polarisation du commerce** de proximité (afin de favoriser les effets d'entraînement) et en éviter la dilution, ↳ Favoriser les **conditions d'accueil des nouveaux commerces** (surfaces commerciale minimum au travers de remembrement, stationnement de proximité), ↳ Protéger l'**affectation des pieds d'immeuble** sur des linéaires ciblés et pertinents afin d'éviter la transformation de commerces en habitat (périmètre commercial), ↳ Prévoir l'implantation des **professions médicales, paramédicales et de santé**, ainsi que des **activités de bureaux et de services**, prioritairement au sein des périmètres de centralité, ↳ Favoriser l'implantation des **services et équipements adaptés aux personnes âgées**, compte tenu des besoins croissants liés au vieillissement de la population.	A l'intérieur de ce périmètre de centralité, les itinéraires doux sont identifiés et protégés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme, permettant de préserver les connexions douces en cœur de bourg. Aussi des emplacements réservés sont localisés dans ce périmètre afin de renforcer les connexions douces déjà existantes.
Prescription B : L'implantation des **cinémas** doit se faire à l'intérieur des centralités, ou dans l'enveloppe urbaine qui l'entoure, dans le cadre d'un site de renouvellement urbain.	L'implantation de cinéma n'est permise que dans les zones Ua, Ub et Ue1, soit à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg.

Notion utile : Traduire le projet de centralité dans le PLU Les outils du PLU(i) à mobiliser pour formaliser les exigences sont notamment une OAP sectorielle (ou thématique si PLUi). Mais d'autres prescriptions sur le règlement graphique et écrit peuvent utilement la compléter : ↳ **Zonage spécifique**, définition la mixité fonctionnelle, les formes urbaines… ↳ **Emplacement réservés ou servitudes de mixité sociale** en faveur de la production de logements ↳ **Protection de linéaire commercial, et droit de préemption urbain**, pour préserver une activité commerciale sur des secteurs stratégiques	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément **un périmètre de centralité** au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « hôtel », « activités de service avec accueil d'une clientèle ») est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage par un tracé rouge. Ce périmètre correspond à la zone Ua et quelques décrochés sur la zone Ub et Ue1 afin de définir une enveloppe cohérente. A l'intérieur de ce périmètre sont identifié les linéaires commerciaux à protéger (protection de la destination des locaux commerciaux), correspondant au bar, à la boulangerie et à un commerce actuellement vacant sur la place du bourg.

II.III – MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE DANS LES SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUES (SIP)

1 – Les principes généraux

Introduction : ***Les espaces hors centralités*** *ont vocation à accueillir du commerce dont le fonctionnement et la dimension peuvent parfois être incompatibles avec les centralités. Dans cet objectif, le SCoT définit des* ***secteurs d'implantation périphérique*** *(SIP) qui constitueront les seuls espaces d'implantation du commerce à l'échelle du territoire. Il distingue :*

↳ ***Les SIP connectés aux espaces d'habitat*** *sont des secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine et en continuité des espaces d'habitat. Ils peuvent accueillir de nouvelles constructions commerciales selon les conditions développées dans le chapitre spécifique, et notamment une surface de l'unité commerciale supérieure au seuil précisé dans le DAAC (cf II.V).*

Au sein de cette typologie, sont identifiés des SIP majeurs et des SIP secondaires selon le rayonnement des équipements commerciaux qui y sont implantés.

<table>
<tr><td colspan="2">

- ***Les SIP déconnectés des espaces d'habitat*** *sont des secteurs sans continuité urbaine avec l'enveloppe urbaine. Il n'est pas souhaité l'implantation de nouveaux commerces dans ces secteurs.*

Dans ces secteurs, la constructibilité commerciale est limitée selon les conditions énoncées dans le DAAC (cf II.V), notamment à la réutilisation de bâtiments commerciaux existants. La transformation non commerciale de ces espaces est encouragée.
</td></tr>
<tr><td>Prescription : Les documents d'urbanisme doivent préciser les principes d'aménagement et de programmation pour les SIP majeurs et secondaires afin de proposer une requalification urbaine de ces secteurs et notamment des entrées de ville, et de promouvoir un aménagement permettant de mutualiser les fonctions et d'optimiser le foncier, en respectant les conditions d'implantation commerciale énoncées dans le DAAC (cf. II.V).</td><td>Commune non concernée par un SIP.</td></tr>
<tr><td colspan="2">2 – Maîtriser les implantations commerciales dans les SIP majeurs et SIP secondaires connectés</td></tr>
<tr><td colspan="2">

Introduction : *Les SIP connectés à l'enveloppe urbaine et aux zones d'habitat constituent, après les centralités, des localisations préférentielles du commerce supérieur au seuil défini dans le DAAC (surface de l'unité commerciale).*

Le SCoT distingue, selon leur position dans l'armature territoriale, deux types de SIP connectés avec des orientations spécifiques :

- ***Les SIP majeurs connectés*** *se caractérisent par un équipement commercial dont le rayonnement couvre à minima l'ensemble du territoire SCoT au regard de la typologie des équipements commerciaux qui y sont implantés.*
- ***Les SIP secondaires connectés*** *se caractérisent par un équipement commercial articulé autour d'un super- ou hypermarché complété par une ou plusieurs moyennes surfaces.*
</td></tr>
</table>

Prescription A : Dans les SIP majeurs et secondaires connectés**, le développement de la multifonctionnalité est encouragé** en accueillant des activités de loisirs (hors cinéma), de l'habitat et des activités économiques non commerciales (hors professions médicales, paramédicales et de santé), pour renforcer la cohésion urbaine et les liens avec les centralités.	Commune non concernée par un SIP.
Prescription B : L'implantation de **professions médicales, paramédicales et de santé** doit être évitée dans les secteurs d'implantations périphériques (SIP). Des exceptions sont toutefois possibles pour les centres médicaux existants dans les SIP.	Commune non concernée par un SIP.
3 – Limiter le développement commercial dans les SIP déconnectés	
Les SIP déconnectés des enveloppes urbaines et des zones d'habitat n'ont pas vocation à continuer leur développement. Leur position dans l'armature urbaine nécessite en effet des déplacements automobiles contraires aux objectifs de réduction d'émission de GES. Aussi, ils concurrencent les centralités à proximité. **Prescription :** Dans les SIP déconnectés, **la mutation non commerciale des bâtiments existants** vers des fonctions d'immobilier économique doit être encouragée.	Commune non concernée par un SIP.
II.IV – ENCADRER LE COMMERCE HORS LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES	
1 – Les principes généraux	

Prescription A : **En dehors des centralités urbaines et des SIP** (Secteurs d'implantation périphériques) listés ci-dessus**,** toute implantation commerciale est interdite. Ces **restrictions d'implantation commerciale** ne s'appliquent pas aux situations spécifiques des **showroom ou magasin d'usine** qui s'appuient sur une activité artisanale ou industrielle lorsque ce local représente moins de 15 % de la surface bâtie de l'unité de production dans la limite de 70 m² de surface de vente. Les produits commercialisés au sein de cet espace de vente doivent être issus de l'activité qui lui est rattachée. De même **les commerces de gros** peuvent s'implanter hors des localisations préférentielles du commerce dès lors que la surface d'accueil de la clientèle de particulier n'excède pas 15 % de la surface bâtie de l'unité de production, dans la limite de 70 m² de surface de vente. Concernant les **bars et cafés sans restauration**, compte tenu de leur spécificité d'animation de la vie locale dans les hameaux ruraux, ils pourront s'implanter hors des centralités ou des SIP dans les communes de moins de 1 500 habitants et hors des SIP ou des centralités dans les communes de taille plus importantes à condition qu'ils prennent place dans un secteur d'habitat dense.	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément **un périmètre de centralité** au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « hôtel », « activités de service avec accueil d'une clientèle ») est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage par un tracé rouge. Ce périmètre correspond à la zone Ua et quelques décrochés sur la zone Ub et Ue1 afin de définir une enveloppe cohérente. La zone artisanale (Uy permet l'accueil de commerce de gros)

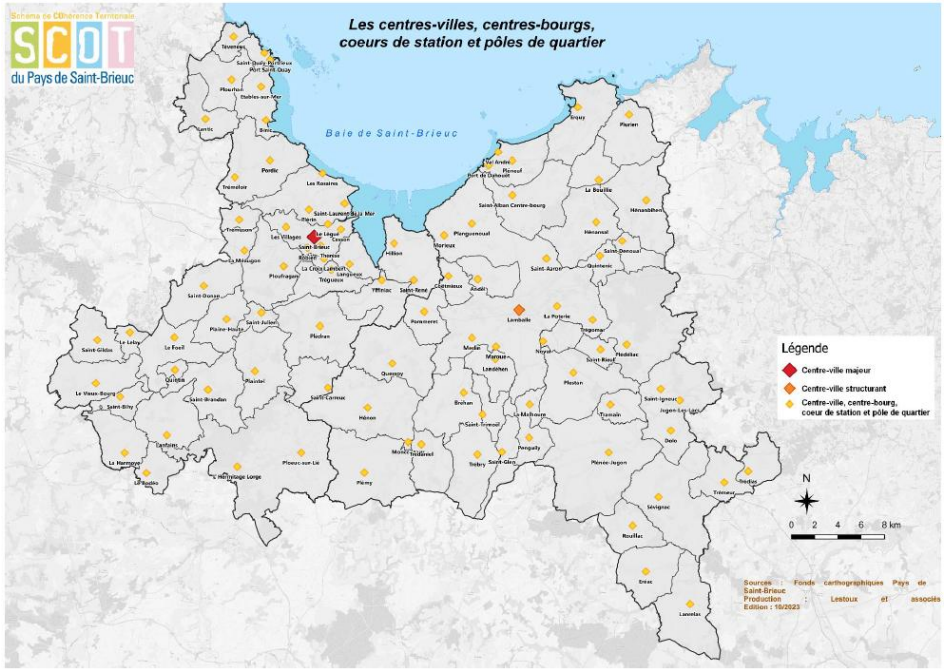
Prescription B : Afin de permettre le bon fonctionnement des activités commerciales existantes, **la commercialité d'un local situé hors localisations préférentielles de commerces** reste acquise. Leur évolution, cession et développement devront être réalisés sans agrandissement. Les changements d'activités commerciales ne nécessitant pas de travaux seront tolérés dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes. Les documents d'urbanisme doivent encourager la mutation d'activité commerciale en activité non commerciale.	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément **un périmètre de centralité** au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « hôtel », « activités de service avec accueil d'une clientèle ») est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage par un tracé rouge. Ce périmètre correspond à la zone Ua et quelques décrochés sur la zone Ub et Ue1 afin de définir une enveloppe cohérente. La commune ne compte aucun autre commerce sur son territoire.
2 – Intégrer les points de vente de producteurs agricoles dans une logique commerciale	
Les points de vente de producteurs déconnectés des lieux de production répondent à des fonctions de proximité, en particulier alimentaire et doivent s'intégrer dans une logique commerciale, au regard des flux qu'ils génèrent et du service qu'ils apportent. De fait, leurs fonctions correspondent à celles associées aux centralités et doivent prioritairement y trouver leur place. **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent soumettre **l'implantation des points de vente de producteurs déconnectés** du lieu de production aux mêmes règles que les autres commerces. Les locaux de vente directe peuvent toutefois être implantés hors des localisations préférentielles du commerce, sur l'exploitation, dans la limite de 70 m² de surface de vente.	Le règlement écrit du PLU indique qu'en zone Agricole : « *L'artisanat et le commerce de détails, l'hébergement touristique sont autorisés, sous réserve (conditions cumulatives) :* • *Que l'activité s'inscrive dans le prolongement de l'acte de production,* • *Que l'activité constitue l'accessoire de l'exploitation agricole,* • *Que les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,* • *Les activités d'hébergement, d'accueil de groupes, de camping à la ferme… (gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge…) sont autorisés par la valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments sans construction nouvelle.* • ***L'activité de vente directe de produits agricoles est autorisée, sur l'exploitation, dans du bâti existant ou neuf, dans la limite de 70 m² de surface de vente, sous réserve que les produits commercialisés proviennent***

	principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante ». En dehors de cette dérogation en zone Agricole, les points de vente agricoles sont soumis aux mêmes règles que les autres activités commerciales et ne peuvent donc être réalisés qu'au sein du périmètre de centralité défini.
3 – Encourager la mutation non-commerciale des espaces de flux	
Les espaces de flux se sont développés dans une logique d'accès quasi exclusif en voiture aux espaces commerciaux. Leur développement intense ces dernières années avec l'accueil de fonction de proximité a conduit à accélérer la fragilisation des centres-villes et centre-bourgs. Ainsi le SCoT y interdit tout développement commercial. ***Les espaces de flux*** *sont des secteurs avec ou sans continuité urbaine avec les espaces d'habitat mais aménagés dans une logique de captation des flux automobiles. La transformation non commerciale de ces secteurs est encouragée.* **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent préciser les principes d'aménagement et de programmation afin d'intégrer une vision globale de l'aménagement pour les espaces de flux, en respectant les principes suivants : ➥ **Non implantation de commerces**. ➥ **Interdiction de l'agrandissement et/ou de la création de surfaces commerciales supplémentaires** ; seules les extensions mesurées pour mise aux normes fixées par la législation peuvent être autorisées,	-

↳ **Encouragement à la mutation non commerciale des bâtiments existants,** à la désartificialisation ou à la renaturation du site.	
II.V – LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DANS LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DE COMMERCES (DAAC)	
Dans la continuité des règles du DOO, le DAAC définit les conditions d'implantation au sein des trois types de localisation préférentielle du commerce afin de répondre aux objectifs fixés : ↳ *Les centralités* ↳ *Les SIP connectés* ↳ *Les SIP déconnectés.* *Le DAAC localise les secteurs d'implantations périphériques connectés et déconnectés ainsi que les centralités urbaines.* *Ces trois typologies d'espaces sont les seuls lieux pouvant accueillir du commerce. Des règles spécifiques sont définies dans le volet commerce du SCoT pour les commerces déjà implantés en dehors de ces espaces afin de préserver leur pérennité tout en respectant les objectifs du SCoT (cf. II.IV).*	
1 – Les conditions d'implantation dans les centralités	
Prescription A : Les centralités sont destinées à recevoir **tous les formats de commerces** sous réserve du respect des règles d'urbanisme.	Le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément **un périmètre de centralité** au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « hôtel », « activités de service avec accueil d'une clientèle ») est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage par un tracé rouge. Ce périmètre correspond à la zone Ua et quelques décrochés sur la zone Ub et Ue1 afin de définir une enveloppe cohérente.

Prescription B : Les opérateurs commerciaux libérant une **cellule commerciale en centralité** pour se déplacer vers la périphérie doivent proposer une solution de requalification du site libéré.	Les commerces présents au sein du périmètre de centralité sont identifiés dans le plan de zonage en tant que linéaire commercial à préserver, c'est-à-dire que la destination commerciale est préservée.
2 – L'identification des centralités urbaines	
Le SCoT distingue trois niveaux de centralité qui composent l'armature commerciale de base du territoire (cf. carte ci-après et liste des centralités en annexe du DOO) : ↳ *Centre-ville majeur,* ↳ *Centre-ville structurant* ↳ *Centre-ville, centre-bourg, cœur de station et pôle de quartier.*	Sur la commune de Landéhen, une centralité urbaine est identifiée, il s'agit du bourg. Aucun centre-ville majeur ou centre-ville structurant n'est identifié.

La préservation et le développement de ces centralités constituent le socle de la stratégie d'aménagement commercial pour répondre à l'ambition de proposer un commerce plus proche des espaces de vie et des espaces de



service et de conforter les dynamiques publiques mises en place par les collectivités.

3 – Les conditions générales d'implantation commerciale dans les SIP

Prescription A : les **périmètres des SIP** identifiés dans le SCOT sont délimités dans les documents d'urbanisme.	Commune non concernée par un SIP.
Prescription B : Seuls les **commerces de plus de 400 m²** (surface de l'unité commerciale = surface de vente + surface de stockage + annexes) sont autorisés à s'implanter dans un SIP, selon les conditions spécifiées ci-après. Pour les projets de création ou de modification mixant plusieurs locaux commerciaux, la surface de l'unité commerciale associée à chaque local commercial (au sens de local avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) doit respecter ce seuil.	Commune non concernée par un SIP.
Prescription C : Au regard de l'importance des **espaces de stationnement** déjà artificialisés sur les SIP, les implantations des équipements commerciaux doivent être réalisées sans consommation foncière ni artificialisation des sols.	Commune non concernée par un SIP.
Prescription D : La **création de nouveaux SIP** et l'extension foncière des SIP existants ne sont pas autorisées.	Commune non concernée par un SIP.
4 – Les conditions spécifiques pour les SIP connectés	
Prescription A : Les opérateurs commerciaux libérant, par déplacement, une **cellule commerciale,** doivent proposer une **solution commerciale ou non commerciale** évitant l'apparition d'une friche	Commune non concernée par un SIP.

Prescription B : Dans les SIP majeurs et secondaires connectés, les conditions d'implantation commerciale sont fixées selon les principes suivants : ↳ Non croissance des surfaces d'unité commerciale et des surfaces de vente des **hypermarchés et supermarchés**, ↳ **A l'échelle de chaque SIP, création de surfaces supplémentaires limitées** à + 10% des surfaces d'unité commerciale cumulées du SIP, à la date de janvier 2020. Les documents d'urbanisme pourront réduire ce taux pour favoriser la résorption de surfaces vacantes ou éviter l'émergence de friches. Chaque projet est conditionné à la **désimperméabilisation** d'au moins 20% des sols imperméabilisés du périmètre opérationnel. Dans le cadre d'une opération urbaine incluant de l'habitat, la marge de croissance des surfaces d'unité commerciale est portée à 20%. ↳ **Non implantation de commerces sur des activités de destination** (équipement de la personne et culture-loisirs) et croissance des commerces existants de cette catégorie limitée à des réorganisations minimes de la surface existante avec un maximum de croissance de surface de vente de 40 m² sans extension ni construction nouvelle.	Commune non concernée par un SIP.
5 – Les conditions spécifiques pour les SIP déconnectés	
Prescription A : Dans les SIP secondaires déconnectés, les conditions d'implantation commerciale sont fixées selon les principes suivants :	Commune non concernée par un SIP.

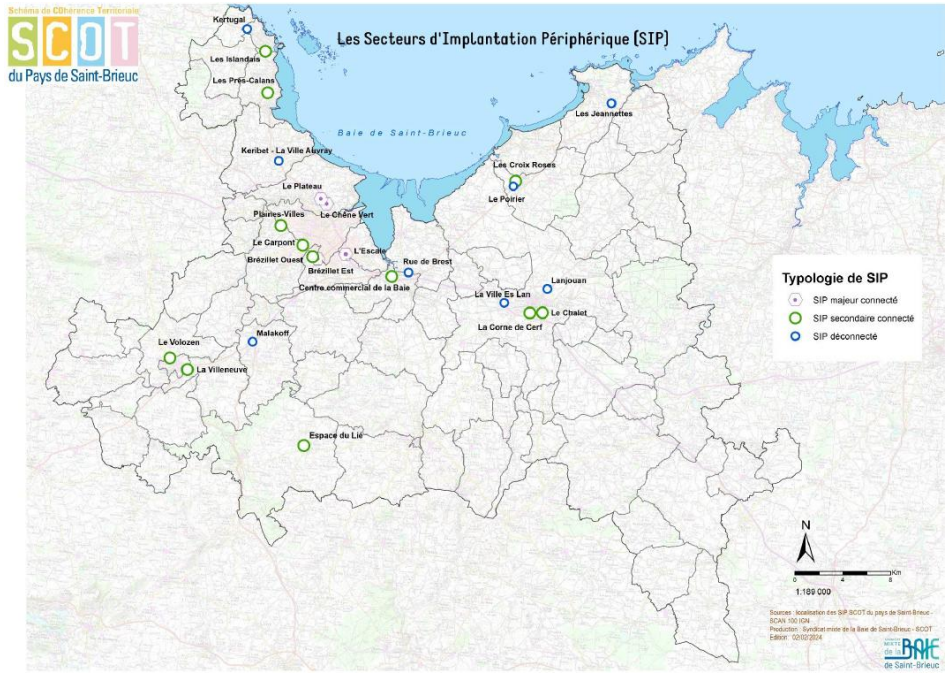
↳ **Non croissance des surfaces d'unité commerciale et des surfaces de vente** des commerces implantés dans le périmètre du SIP ; seules les extensions mesurées pour mise aux normes fixées par la législation peuvent être autorisées ↳ **Les nouvelles constructions commerciales sont interdites.**	
Prescription B : Les opérateurs commerciaux libérant, par déplacement, une **cellule commerciale,** sont encouragés à proposer une **solution, de préférence non commerciale, évitant l'apparition d'une friche**.	Commune non concernée par un SIP.
6 – Les prescriptions d'aménagement pour la qualité urbaine et environnementale des SIP	
Prescription A: La **vision globale d'aménagement de chaque SIP** (Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ou thématique, cf. chapitre II.III ci-avant) doit : ↳ Définir les **principes d'implantation** et de gabarits en cohérence avec le site et son environnement, en tenant compte de l'environnement du site et des vues lointaines, ↳ Définir les principes de **traitement paysager** des entrées de ville et des franges urbaines, prenant en compte les **fonctionnalités écologiques** du site et de ses abords (haie-talus-fossé, habitats et continuités écologiques, choix de la palette végétale…), ↳ Définir les principes d'une **gestion intégrée des eaux de ruissellement** (infiltration, rétention, régulation) et les mesures de prévention contre les inondations,	Commune non concernée par un SIP.

↳ Intégrer des principes urbanistiques basés sur une **mutualisation des accès et des espaces de stationnement**, ↳ Prévoir **l'accessibilité multimodale** de la zone pour réduire l'usage de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues, favorisant notamment la desserte par les transports publics et les itinéraires vélos et piétons sécurisés et continus, ↳ Définir les mesures de réduction des émissions **lumineuses**, Concourir à **l'économie de foncier** en optimisant les espaces bâtis, imperméabilisés et végétalisés.	
Prescription B : Dans le respect du cadre réglementaire et en cohérence avec la vision globale d'aménagement du SIP (cf. prescription ci-avant), tout nouveau projet **d'implantation commerciale d'une surface de plus de 400 m² d'unité commerciale** ou conduisant à dépasser 400 m² de surface d'unité commerciale, pour être autorisé devra : ↳ Être connecté par une desserte en **transport en commun**, ↳ Être accessible par des **liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs** (cheminements piétons, itinéraires cyclables), depuis les lieux de vie (habitat, emploi) et les centralités les plus proches, ↳ Privilégier les **stationnements intégrés au bâti** (en sous-sol, toiture…) ou à défaut, prévoir des aires de stationnement, intégrant une production d'énergie renouvelable et des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des	Commune non concernée par un SIP.

eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols, ↳ Prévoir un nombre minimum de **places de stationnement pour vélos** et intégrer des bornes de recharge de **véhicules électriques**, ↳ Prévoir **les aménagements propices au développement de la biodiversité** ↳ Porter un effort particulier à **l'intégration paysagère** des bâtiments et des parkings (impact visuel, hauteurs, volumes…) ainsi qu'à la **qualité architecturale** des bâtiments et des extérieurs et l'utilisation de signalétiques et d'enseignes harmonieuses hors et dans la zone d'activité, ↳ Privilégier les espaces perméables et la désimperméabilisation des sols et tout autre dispositif pour favoriser la **gestion des eaux pluviales** à la parcelle, ↳ Limiter la **pollution lumineuse**, Prendre en compte la problématique énergétique en prévoyant des **dispositifs d'économie d'énergies et de productions d'énergies renouvelables** pour toute nouvelle construction ou réhabilitation en intégrant en particulier les besoins bioclimatiques des bâtiments et en optimisant le confort d'hiver et d'été afin de limiter les besoins en chauffage et en climatisation, en agissant sur la conception et l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture végétalisée, casquette en toiture, double-vitrage peu émissif…), en économisant et en optimisant le rendement des	

dispositifs d'éclairage, de refroidissement, de chauffage, d'équipements frigorifiques, en optimisant les apports de lumière naturelle (puis de lumière, toiture type shed, etc.) et en privilégiant un système d'éclairage peu énergivore.	
7 – L'identification des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)	
À partir des critères définissant les typologies de secteurs, les SIP retenus comme localisation préférentielle du commerce selon les conditions définies par le DAAC, en plus des centralités, sont répertoriées dans le tableau ci-dessous. *Le volet graphique, en annexe du DOO,* ***précise leur position géographique précise****. Sur la durée du SCoT****, aucun nouveau SIP ne pourra être créé****. Les secteurs non identifiés par le SCOT et accueillant du commerce sont considérés soit comme espace de flux soit comme zone d'activité économique sans vocation commerciale.*	Commune non concernée par un SIP.

SIP Majeurs	• Langueux-Trégueux – L'Escale • Plérin – Le Chêne Vert • Plérin - Le Plateau • Trégueux – Brezillet Est
SIP secondaires connectés	• Binic-Etables-sur-Mer – Les Prés Calans • Binic – Etables – Les Islandais • Lamballe – Le Chalet • Lamballe – La Corne du Cerf • Ploeuc L'Hermitage – Espace du Lié • Ploufragan – Le Carpont • Ploufragan – Plaines Villes • Quintin-Le Foeil – Le Volozen • Saint-Alban – Les Croix Roses • Saint Brandan – La Villeneuve • Trégueux - Brézillet Ouest • Yffiniac – Centre commercial de la Baie
SIP secondaires déconnectés	• Erquy – Les Jeannettes • Lamballe – Zone de Lanjouan • Lamballe – Zone de la Ville Es Lan • Plaintel - Malakoff • Pordic – Kéribet La Ville Auvray • Saint Alban - Le Poirier • Saint Quay-Portrieux – Kertugal • Yffiniac Hillion – Rue de Brest



II.VI – ORGANISER LA LOGISTIQUE COMMERCIALE (DAAC)

1 – Le champ d'application du volet de logistique commerciale

Selon le Code de l'urbanisme, le DAAC peut déterminer les ***localisations préférentielles des entrepôts dédiés à la logistique commerciale****. Cette terminologie n'englobe pas l'ensemble des entrepôts mais seulement les entrepôts dont la fonction est de stocker des produits, en vue de leur livraison directement vers les points de vente du territoire et ou les particuliers.*

<table>
<tr><td colspan="2">Sont alors exclus des prescriptions du DAAC les entrepôts majeurs et les entrepôts structurants dont la fonction est de stocker des formats de colisage destinés à être orientés, dans un second temps, vers d'autres entrepôts. Ces deux premiers types d'entrepôts au regard des surfaces qu'ils nécessitent sont planifiés dans le volet économique du SCoT.</td></tr>
<tr><td colspan="2">2 – Conforter les sites logistiques existants</td></tr>
<tr><td>Les activités logistiques du territoire présentes sur le territoire sont implantées le long des axes de transports et génèrent quelques concentrations d'activités sur des sites stratégiques :
↳ Lamballe (Ville-ès-Lan, Gare)
↳ Yffiniac / Hillion (Saint-René)
↳ Saint-Brieuc (Zone Industrielle / rue Chaptal, la Gare, Le Légué)
↳ Plérin / Trémuson sur les zones d'activités le long de la RN12
↳ Saint-Quay-Portrieux (Port)
↳ Ploufragan (zone des Châtelets)
↳ Plaintel (Zone d'activité)
↳ Quintin / Saint-Brandan
Prescription : Compte tenu de la bonne adéquation entre ces sites d'implantation existants et la desserte du territoire, l'implantation des activités logistiques nécessitant plus de 2 000 m² de surface de plancher est favorisée, sur ces espaces stratégiques, afin de mutualiser les flux et de favoriser les collaborations entre opérateurs.</td><td>Commune non concernée.</td></tr>
<tr><td colspan="2">3 – Implanter les entrepôts dans une logique de renouvellement urbain</td></tr>
</table>

*L'existence de friches commerciales, la faible densité bâtie et la limitation forte des implantations commerciales, prévues dans le DAAC, permettent aux **zones commerciales connectées ou déconnectées** d'accueillir des activités de logistique, au plus près des commerces qu'elles doivent desservir.* **Prescription :** A ce titre, **l'implantation des activités logistiques** est orientée vers ces espaces, dans une logique de renouvellement urbain, selon les conditions suivantes : ↳ **Les entrepôts quel que soit leur taille** peuvent s'implanter sur les zones commerciales déconnectées. ↳ **Les entrepôts de moins de 2 000 m²** peuvent également s'implanter sur les zones commerciales connectées.	Le règlement écrit du PLU autorise la construction de la sous-destination « entrepôt » sur la zone artisanale Uy ainsi que sur les STECAL At1 et At2 seulement dans le cadre du développement des activités existantes sur ces secteurs.
4 – Implanter la logistique commerciale dans les centralités pour favoriser la gestion du dernier kilomètre	
Prescription : Dans l'objectif de favoriser une organisation de la logistique du dernier kilomètre, dans les tissus urbains denses, de manière cohérente, au sein du périmètre de chaque centralité, les documents d'urbanisme doivent localiser des **secteurs de logistique de proximité,** destinés à accueillir **les plateformes de logistiques urbaines** (incluant les dark-stores et dark-kitchen) à condition d'intégrer au projet des solutions de stationnement des véhicules de livraison.	La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » est autorisée dans le périmètre de centralité ainsi que dans la zone artisanale Uy.
5 – Permettre, sous conditions, la création de nouveaux sites de logistique commerciale	

Prescription : Afin de favoriser la création d'espaces mieux connectés au rail, les **entrepôts intermédiaires et les entrepôts de proximité** (soit les entrepôts de plus de 1000 m²) peuvent s'implanter sur de **nouveaux espaces non spatialisés dans le DAAC** à la date d'approbation du SCoT à condition que ceux-ci soient connectés à deux modalités suivantes : route, rail.	Le règlement écrit du PLU autorise la construction de la sous-destination « entrepôt » sur la zone artisanale Uy ainsi que sur les STECAL At1 et At2 seulement dans le cadre du développement des activités existantes sur ces secteurs.

Typologie	Vocation	Surface	Flux	DAAC	Espace d'implantation
Entrepôts majeurs	Européenne, nationale ou interrégionale	Plus de 20 000 m²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3,5 T) à trois essieux entrants minimum et sortants	**Non**	**Cf axe III emplois et espaces économiques**
Entrepôts Structurants	Régionale	Moins de 20 000 m²	Plateforme groupage éclatement avec flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3,5 T) à deux ou trois essieux entrants et sortants dans une logique groupe dégroupage	**Non**	**Cf axe III emplois et espaces économiques**
Entrepôts intermédiaires	Infra – régionale	Moins de 10 000 m²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3,5 T) à deux essieux entrants et sortants	**Oui**	**Zones logistiques existantes et zones commerciales déconnectées ou nouvelles zones si espace desservi par les deux modalités suivantes : fer, route**
Entrepôts de proximité / plateforme de messagerie	Locale	Moins de 2 000 m²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3, 5 T) à deux essieux entrants et de véhicules intermédiaires (de PTAC inférieurs à 3, 5 T) sortants	**Oui**	**Zones commerciales connectées et déconnectées ou nouvelles zones si espace desservi par les deux modalités suivantes : fer, route**
Plateforme de distribution urbaine (yc dernier kilomètre, dark store etc…)	Hyper locale	Moins de 1 000 m²	Flux de véhicules lourds (PTAC supérieur à 3, 5 T) à deux essieux et de véhicules intermédiaires (de PTAC inférieurs à 3, 5 T) entrants et de solutions alternatives propres en sortie	**Oui**	**Zones commerciales connectées et déconnectées et espace de logistique identifié dans la centralité**

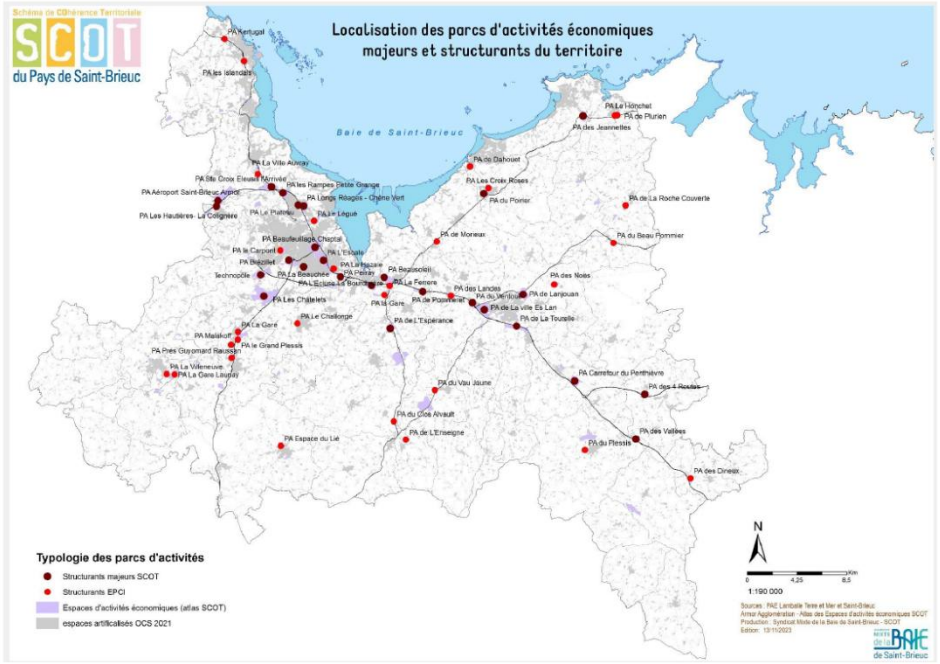
Synthèse :

AXE III : EMPLOIS & ESPACES ÉCONOMIQUES

III.I – PRIVILÉGIER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LES CENTRALITÉS & LES SECTEURS URBAINS MIXTES	
1 – Donner la priorité au développement des fonctions économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes	
Prescription A : Pour renforcer l'animation et l'attractivité des centralités et des secteurs urbains mixtes, **l'implantation des entreprises tertiaires et de services** doit être programmée, en priorité, dans les **centralités des pôles urbains** de Saint-Brieuc et de Lamballe, dont les quartiers gare.	Commune non concernée.
Prescription B : Dans ce même objectif, le **renouvellement urbain des zones mixtes** et **l'évolution des espaces d'activités vers une plus grande mixité urbaine et fonctionnelle** (hors activités générant des nuisances préjudiciables à une bonne cohabitation des différentes activités et fonctions), doivent être favorisés notamment dans les zones économiques, intégrées à l'enveloppe urbaine**.**	Landéhen identifie une zone artisanale (Uy) au nord du bourg, au sein de l'enveloppe urbaine, rue des Artisans. Au sein de cette zone, le règlement écrit permet les sous-destinations « commerce de gros », « industrie », « entrepôt » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ». Seulement 1 ou 2 gisements / optimisation possible sur cette micro-zone artisanale.
2 – Faciliter le développement des nouveaux modes de travailler dans les centralités	
Les habitudes de travail évoluent, l'essor du télétravail et l'émergence de nouveaux modes de travailler créent de nouveaux besoins d'aménagement. Les espaces de travail partagé ou plus largement les tiers-lieux sont plébiscités par les usagers et contribuent à l'attractivité des bourgs.	Le bourg permet l'accueil de nombreuses sous-destination dans une logique de mixité des fonctions (artisanat, commerce, activités de services, équipements, bureaux…) sous réserve de respecter le caractère habité du secteur. La sous-destination « bureau » est autorisée en zone Ua et Ub sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments mixtes type artisanat, commerce ou logements en R0 et bureaux en R+1 pour lesquels les bureaux constituent une activité accessoire de l'activité principale (activité principale dont la destination est autorisée dans la zone)

Prescription A : Les nouveaux modes de travailler et la mutualisation des espaces sont encouragés. Ainsi, l'implantation de pépinières ou villages d'entreprises et d'autres espaces de travail, contribuant à l'animation urbaine (co-working, économie sociale et solidaire) et favorisant la mutualisation des locaux, de matériels, de services, ou d'équipements, doit être favorisée dans les centralités ou dans des secteurs stratégiques, en termes d'accessibilité multimodale et de desserte numérique.	
III.II – RENFORCER LA LISIBILITÉ DE L'OFFRE DES PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
1 – Différencier les parcs d'activités économiques	
La différenciation des parcs d'activités économiques permet de répondre simultanément à plusieurs objectifs : la lisibilité de l'offre, l'adéquation des aménagements, la limitation des nuisances, mais aussi l'optimisation foncière et l'efficacité des investissements. *Le SCoT décline **l'offre de zones d'activités économiques** en :* ↳ *Parcs d'activités structurants majeurs (cf. carte ci-avant),* ↳ *Parcs structurants "EPCI" (cf. carte ci-avant),* ↳ *Zones d'activités de proximité,* ↳ *Zones d'activités liées à la mer,* ↳ *Grands pôles d'équipements.*	
Prescription A : Ces espaces sont réservés aux **activités incompatibles avec le bon fonctionnement des centralités** et **zones urbaines mixtes**, notamment en ce qui concerne la génération de nuisances (trafic poids lourds, nuisances sonores ou olfactives, risques technologiques, etc.).	Landéhen identifie une zone artisanale (Uy) au nord du bourg, au sein de l'enveloppe urbaine, rue des Artisans. Au sein de cette zone, le règlement écrit permet les sous-destinations « commerce de gros », « industrie », « entrepôt » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ». Seulement 1 ou 2 gisements / optimisation possible sur cette micro-zone artisanale. Au sein du bourg, les sous-destinations « industrie » est autorisée sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'activité extractive et manufacturière du secteur

	primaire, qu'il s'agisse de l'extension ou la création d'une construction liée à une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU et que l'extension ou la création de la construction n'excède pas 30m² d'emprise au sol et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances. Les « cuisine dédiée à la vente en ligne » sont autorisés en zone urbaine si elles sont compatibles avec le caractère habité du secteur. La sous-destination « entrepôt » et « commerce de gros » ne sont autorisées qu'en zone Uy et pas sur le reste du bourg.
Prescription B : **Les parcs d'activités structurants majeurs** sont les sites structurants du territoire SCoT pour accueillir les emplois et entreprises en dehors des centralités et zones mixtes. Par conséquent, ils sont les sites prioritaires pour l'investissement public, le renouvellement et l'extension urbains et l'implantation d'une offre de services et d'équipements.	Commune non concernée.
Prescription C : **Les parcs d'activités structurants EPCI** constituent une offre complémentaire et non concurrente aux parcs structurants majeurs. Ils répondent aux besoins des entreprises qui ne trouvent pas leur place, ni dans les parcs d'activités majeurs, ni dans les zones d'activités de proximité. Leur extension est limitée et doit tenir compte des potentiels de renouvellement et d'optimisation dans les zones existantes et de la demande identifiée, à l'échelle de l'EPCI et non pas à l'échelle de chaque commune.	Commune non concernée.

Prescription D : **Les zones d'activités de proximité** sont une offre pour l'accueil **des petites et très petites entreprises** ayant une aire de chalandise locale et des petits terrains optimisés. Ces zones ont vocation à accueillir les activités artisanales qui ne peuvent pas s'insérer dans les tissus urbains mixtes.	Landéhen identifie une zone artisanale (Uy) au nord du bourg, au sein de l'enveloppe urbaine, rue des Artisans. Au sein de cette zone, le règlement écrit permet les sous-destinations « commerce de gros », « industrie », « entrepôt » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ». Seulement 1 ou 2 gisements / optimisation possible sur cette micro-zone artisanale.
	Commune non concernée.
2 – Limiter les parcs économiques le long des 2x2 voies	

Prescription A : Les parcs économiques structurants, existants le long des 2x2 voies sont réservés aux **activités industrielles et logistiques**. Les petites entreprises artisanales n'ont pas vocation à s'y implanter. Des exceptions peuvent être prévues pour les entreprises, étroitement liées aux entreprises industrielles et logistiques présentes, ainsi que pour des installations nécessaires à la distribution de carburants décarbonés et nécessitant une proximité immédiate avec les axes routiers.	Commune non concernée.
Prescription B : **L'extension des parcs économiques le long des 2x2 voies** doit être **interdite** en linéaire des axes. Elle peut être autorisée en profondeur et doit être motivée par des besoins fonciers et d'accueil, nécessaires au fonctionnement de l'activité envisagée qui ne peuvent être satisfaits, dans les périmètres de zones d'activités existants.	Commune non concernée.
Prescription C : La **création de nouveaux parcs économiques** doit être **interdite le long des 2x2 voies et les voies de contournement** existantes ou à venir (notamment axe de contournement Sud de Saint-Brieuc et voie de contournement Est de Lamballe…).	Commune non concernée.
3 – Identifier les parcs d'activités liés à la mer et les grands pôles d'équipements	
Prescription A : Les zones d'activités portuaires et autres zones d'activités existantes, offrant un accès direct à la mer, doivent être **réservées aux activités nécessitant cet accès pour leur bon fonctionnement**, et aux activités annexes de ces dernières si leur proximité est nécessaire pour le bon fonctionnement de l'activité.	Commune non concernée.

Des règles différentes peuvent être définies pour les **espaces urbains mixtes en bord de mer** afin de renforcer l'attractivité des centralités existantes et leur animation touristique. *À noter que les dispositions de la Loi Littoral s'appliquent, notamment en ce qui concerne l'extension urbaine de ces zones qui est réservée aux activités exigeant la proximité immédiate de l'eau et aux agglomérations et villages identifiés au titre de la Loi Littoral.*	
Prescription B : Les grands pôles de recherche et développement du territoire sont notamment la Technopôle de Ploufragan, le Campus du Grand Mazier et les différents centres de formation et de recherche. Le renouvellement, le développement et la desserte multimodale de ces pôles doivent être privilégiés sur leur site ou à proximité immédiate.	Commune non concernée.
III.III – EXIGER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE DES PARCS ÉCONOMIQUES & LEUR QUALITÉ D'AMÉNAGEMENT	
1 – Assurer la sobriété foncière des parcs économiques	
Prescription A : Les parcs d'activités économiques doivent se conformer aux objectifs de sobriété foncière et ainsi donner la priorité au **renouvellement urbain des parcs d'activités existants**. Pour le développement des nouvelles activités et les projets d'extensions : ↳ **Un inventaire des potentiels de renouvellement** des espaces délaissés ou en friche, et des potentiels de densification des espaces sous-utilisés doit être réalisé sur chaque zone d'activités économiques,	Landéhen identifie une zone artisanale (Uy) au nord du bourg, au sein de l'enveloppe urbaine, rue des Artisans. Au sein de cette zone, le règlement écrit permet les sous-destinations « commerce de gros », « industrie », « entrepôt » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ». Seulement 1 ou 2 gisements / optimisation possible sur cette micro-zone artisanale. Aucune zone d'extension à vocation économique identifiée sur le territoire.

↳ **Un projet global de renouvellement** des espaces publics et privés doit être défini pour les zones retenues comme prioritaires, ↳ **La mutualisation du stationnement**, l'optimisation des espaces extérieurs et la construction à étages quand l'activité le permet, doivent être favorisées.	
Prescription B : L'objectif **maximal de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) pour la période 2021-2031 et d'artificialisation des sols pour la période 2031-2041** est **défini,** comme indiqué dans les tableaux ci-après : ↳ **Par parc économique structurant majeur du territoire**,	Commune non concernée.

↳ **Par EPCI** pour l'ensemble des parcs économiques structurants EPCI

	Nom du parc d'activités structurant majeur	Surface occupée actuelle (en ha)	Potentiel densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha)	Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha)	
			2021-2041	2021-2031	2031-2041
Parcs d'activités économiques structurants majeurs de Saint-Brieuc agglomération	PA CHATELETS – PLOUFRAGAN TREGUEUX	179	20,4	**25,4**	**25,0**
	PA TECHNOPOLE – PLOUFRAGAN	80	18,3	**5,2**	
	PA LE PERRAY - TREGUEUX	8	2.5	**12,9**	
	PA LES HAUTIERES LA COLIGNERES – TREMUSON	37	4,0	**4,7**	
	PA BEAUSOLEIL - HILLION YFFINIAC	67	4,2	**1,3**	
	PA L'ARRIVEE STE CROIX ELEUSIS - PLERIN	56	0,7		
	PA AEROPORT ST BRIEUC ARMOR – TREMUSON PLERIN PORDIC	13	6,0		
	PA BEAUFEUILLAGE CHAPTAL – ST BRIEUC	83	0,2		
	PA LES RAMPES PETITE GRANGE Europarc-Comespace – PLERIN	38	0,3		
	PA L'ESCALE – LANGUEUX – TREGUEUX	73	21,8		
	PA L'ECLUSE LA BOURDINIERE – YFFINIAC	36	10,7		
	PA LES LONGS REAGES CHENE VERT – PLERIN	25	7,4		
	PA LE PLATEAU – PLERIN	9	2,6		
	PA LA BEAUCHEE – SAINT BRIEUC	12	3,6		
	PA BREZILLET EST OUEST BOIS BLANC – TREGUEUX	45	13,5		
	TOTAL Saint-Brieuc Armor Agglomération	**760**	**116,1**	**49,5**	**25,0**

et pour l'ensemble des zones d'activités de proximité.

	Surface occupée actuelle (en ha)	Potentiel densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha)	Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha)	
		2021-2041	2021-2031	2031-2041
Parcs d'activités structurants majeurs de SBAA (cf. détail ci-dessus)	759.6	116.1	49.5	25,0
Parcs d'activités structurants EPCI (y compris mono-sites) SBAA	256,9	67,8	20,9	10,0
Parcs d'activités de proximité SBAA	8,9	2,7	4,6	2,5
TOTAL SBAA	1025,4	186,6	75,0	37,5
Parcs d'activités structurants majeurs de LTM (cf. détail ci-dessus)	268.6	32,8	52.3	26.2
Parcs d'activités structurants EPCI (y compris mono-sites) LTM	155,0	10,0	13.5	6.8
Parcs d'activités de proximité LTM	22.2	0.3	11.0	5.5
TOTAL LTM	445.7	43.1	76.8	38.5
Territoire du SCoT	1471.0	229.7	151.8	76.0

	Nom du parc d'activités structurant majeur	Surface occupée actuelle (en ha)	Potentiel densification (sans nouvelle consommation ENAF / artificialisation en ha)	Objectif maximum de programmation des besoins en extension (en ha)	
			2021-2041	2021-2031	2031-2041
Parcs d'activités économiques structurants majeurs de Lamballe Terre & Mer	PA CARREFOUR DU PENTHEVIERE - PLESTAN	41	5.5	13,0	26,2
	PA DE LA VILLE ES LAN – LAMBALLE ARMOR	72	1.4	2,2	
	PA DE LANJOUAN – LAMBALLE ARMOR	34	2.1	3.4	
	PA DE L'ESPERANCE -QUESSOY	21	5.3	0	
	PA DE POMMERET	15	0.9	2,9	
	PA DES QUATRE ROUTES –JUGON LES LACS CN	7	0,9	5,0	
	PA DU POIRIER – ST ALBAN	10	2.0	0,1	
	PA DU VENTOUE – LAMBALLE ARMOR	8	1.5	0	
	PA LA TOURELLE – LAMBALLE ARMOR/NOYAL	29	6.9	22,1	
	PA LES JEANNETTES - ERQUY	18	4.8	1,8	
	PA DES VALLEES – JUGON LES LACS CN	14	1.5	1.8	
	TOTAL Lamballe Terre & Mer	269	32,8	52,3	26.2

Prescription C : Pour s'inscrire dans la trajectoire du zéro artificialisation nette, les projets d'aménagement en extension doivent chercher à **compenser l'artificialisation** engendrée, par une désartificialisation voire une renaturation d'espaces déjà artificialisés, et ceci en priorité dans les continuités écologiques sous pression et les espaces de mobilité des cours d'eau (cf. axe VIII).	Commune non concernée.
2 – Garantir des qualités paysagères et environnementales renforcées dans les zones d'activités économiques	
Prescription : Toute opération d'aménagement et de construction dans les parcs économiques doit exiger : ↳ La **production d'énergies renouvelables** notamment par des installations de production d'énergie solaire sur les toitures des bâtiments et sur les parkings, et par la valorisation de la géothermie. ↳ Le **réemploi des matériaux** déjà présents sur le site et la possibilité d'une revalorisation future des matériaux de construction. ↳ Des **aménagements hydrauliques ou des aménagements paysagers propices au développement de la biodiversité** favorisant la formation des îlots de fraicheur, la plantation d'arbres, la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, en préservant au maximum les fonctions écologiques des sols. ↳ La **qualité et l'intégration architecturale** des bâtiments et du site, le traitement des abords de la zone et des bâtiments, la maîtrise de	Commune non concernée.

la publicité, des enseignes et pré-enseignes et des émissions lumineuses. Ces objectifs doivent être atteints selon une approche globale et dans une logique d'**optimisation foncière**.	
3 – Améliorer la desserte des zones d'activités économiques	
Prescription : La **desserte des zones économiques par les modes doux** doit être améliorée, notamment par : ➢ **La création d'itinéraires cyclables sécurisés** depuis les agglomérations des pôles et les gares TER, dans un rayon de 5 km autour des zones d'activités. ➢ **La création d'itinéraires piétons sécurisés** depuis les agglomérations des pôles et les arrêts de transports en commun dans un rayon de 1 km autour des zones d'activités ➢ **Le développement d'une offre de stationnement vélo sécurisé et adaptée** à l'échelle de la zone (publique ou privée) La programmation des travaux nécessaires doit être hiérarchisée en tenant compte des usages et des projets d'extension et de création de zones.	Les itinéraires doux sont identifiés et protégés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme, notamment dans le bourg, à proximité de la zone artisanale, permettant de préserver les connexions douces vers le cœur de bourg. Aussi des emplacements réservés sont localisés dans le bourg afin de renforcer les connexions douces déjà existantes. Le règlement écrit impose des dispositions en termes de stationnement des véhicules et des vélos dans l'ensemble des zones du territoire y compris dans la zone artisanale (Uy) en cohérence avec les obligations du code de la construction et de l'habitat.
AXE IV : OFFRE DE MOBILITÉS & INFRASTRUCTURES	
IV.I – COORDONNER URBANISATION & OFFRE DE TRANSPORTS	
1 – Valoriser les pôles gare	
Prescription A : Dans les **secteurs gare des pôles urbains** doivent être favorisés :	Commune non concernée.

↳ **La mixité des fonctions dans le quartier gare de Saint-Brieuc**, notamment les activités tertiaires, les services et les fonctions résidentielles, ↳ **La densification autour de la gare de Lamballe**, notamment pour le développement de l'habitat et des services.	
Prescription B : Le foncier autour des **gares TER** du territoire doit être réservé pour : ↳ Les gares de Plestan et de la Méaugon, le développement et la densification de l'habitat et des services des centre-bourg, l'amélioration de l'accessibilité multimodale par des itinéraires sécurisés pour les modes doux depuis les centralités des communes concernées ↳ Les gares d'Yffiniac et de Plénée-Jugon : l'amélioration de l'accessibilité multimodale par des itinéraires sécurisés pour les modes doux depuis les centre-bourgs et les quartiers situés à proximité et l'organisation du stationnement autour de ces gares.	Commune non concernée.
2 – Favoriser la coordination avec les transports urbains et interurbains	
Prescription A : Dans les zones urbaines denses, doit être privilégiée l'intensification urbaine (habitat et services), le long des corridors desservis par les **lignes majeurs de transport collectif** (niveau d'offre en termes d'amplitude horaires et de fréquences), notamment les lignes TEO (est-ouest) et TNS (nord-sud) ainsi que certaines lignes Chronotub.	

Prescription B : Les **lignes de transports interurbains** reliant les pôles urbains entre eux, les pôles urbains aux pôles d'appui du territoire, ainsi qu'aux pôles urbains proches (Guingamp, Loudéac, Auray, Paimpol et Dinan) doivent être une des priorités de l'offre de transports intercommunale, départementale et régionale. Sur ces lignes, le développement des bourgs desservis doit être favorisé.	La commune de Landéhen n'est pas desservie par les transports en commune. Le projet de PLU privilégie un recentrage de l'urbanisation en densification et en extension sur le bourg.
3 – Aménager des aires de covoiturage et de transports à la demande	
Prescription A : L'offre de transports collectifs réguliers doit être complétée par une **offre à la demande** (TAD, co-voiturage, etc.).	L'intercommunalité propose le service de transport collectif « DistriBus » avec un service à la demande « Chrono' » pour desservir l'ensemble du territoire. La commune est desservie par le Chrono C1 parcourant les communes de Andel, Bréhand, Hénanbihen, Hénansal, Coëtmieux, Lamballe-Armor, La Malhoure, Noyal, Penguily, Plédéliac, Plestan, Pommeret, Quintenic, Saint-Denoual, Saint-Glen, Saint-Rieul, Saint-Trimoël et Trébry. La commune ne dispose pas d'aire de covoiturage sur son territoire.
Prescription B : Le foncier nécessaire au développement des **aires de co-voiturage et parcs relais** doit être réservé, en cohérence avec les projets inscrits dans le schéma départemental et les schémas intercommunaux. Les emplacements dans les bourgs, accessibles à pied, doivent être privilégiés.	
IV.II – FAVORISER LES DÉPLACEMENTS PAR LES MOBILITÉS ACTIVES	
Prescription A : Les **itinéraires cyclables entre les bourgs et les pôles urbains ou d'appui** qu'il s'agit de sécuriser en priorité doivent être identifiés, en tenant compte des itinéraires alternatifs aux routes départementales, des synergies avec les itinéraires de loisirs et de tourisme, et des usages potentiels.	Les cheminements piétons présents sur le bourg et sur l'ensemble du territoire sont identifiés dans le règlement graphique et protégés dans le règlement écrit au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme.

La sécurisation des **itinéraires d'accès aux centralités**, aux pôles d'équipements et échanges multimodaux doit être programmée en priorité. La continuité des itinéraires doit être assurée et le franchissement des coupures créées par les infrastructures et la topographie doit être facilité (autant que possible), en particulier dans l'agglomération briochine. Les fonciers nécessaires à ces aménagements doivent être réservés.	Plusieurs emplacements réservés sont identifiés afin de permettre le développement de continuités douces. Aussi, les OAP intègrent des principes de connexions douces afin de faciliter les déplacements doux sécuriser entre les quartiers et dans les quartiers d'habitation et vers la place du bourg.
Prescription B : Dans les **secteurs d'aménagement en extension ou en renouvellement**, les déplacements à pied et à vélo doivent être confortables et sécurisés. La continuité des itinéraires vers les principaux pôles d'équipements doit être assurée. *Cf. également :* ↳ *Prescriptions A et B du chapitre I.I.5 relatif aux centralités et zones résidentielles* ↳ *Prescription A du chapitre II.V.2 relative aux secteurs commerciaux* ↳ *Prescriptions A, B et C du chapitre III.III.3 relatives aux parcs économiques*	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent des dispositions afin d'assurer des connexions douces et sécurisées entre les futurs quartiers de développement de l'habitat et les espaces déjà urbanisés notamment ceux où sont implantés les commerces, équipements et services. L'ensemble des voies de desserte principales prévues dans les secteurs d'OAP, doivent respecter la disposition suivante : « permettre d'assurer des déplacements doux sécurisés ». De plus, les cheminements piétons présents sur l'ensemble du bourg et du territoire sont identifiés dans le règlement graphique et protégés dans le règlement écrit au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme.
IV.III – OFFRE DE STATIONNEMENT	
1 – Développer une politique des parcs relais	

Prescription A : Les **parcs relais dans les pôles urbains** sont valorisés pour inciter au report modal et réduire la place de la voiture dans les centres-villes, notamment en lien avec les lignes de transports structurantes TEO et TNS de l'agglomération briochine. Le foncier nécessaire au développement des parcs relais doit être réservé.	Commune non concernée.
Prescription B : Une gestion différenciée de l'offre de stationnement favorisant le stationnement de courte durée doit être mise en place afin de réduire la place de la voiture dans l'espace public et favoriser les espaces de rencontres et d'animations dans les centralités	-
2 – Mutualiser l'offre de stationnement dans l'objectif de sobriété foncière	
Prescription A : L'aménagement de **parkings relais, d'aires de covoiturage et de pôles d'échanges** doit privilégier la mutualisation d'espaces de stationnement ou de terrains artificialisés existants.	Le règlement écrit du PLU précise que *« Dans le cas d'une activité présentant des sous-destinations différentes, une mutualisation des places pourra être envisagée* ». La commune n'est pas concernée par l'aménagement de parkings relais ou de pôle d'échanges. La commune ne dispose pas d'aire de covoiturage sur son territoire.
Prescription B : Le dimensionnement de l'offre de stationnement pour l'aménagement ou l'extension de **zones économiques et d'équipements commerciaux, culturels ou de loisirs** doit tenir compte de l'offre existante à proximité et des solutions de mutualisation entre différents équipements.	Le règlement écrit du PLU précise (sur l'ensemble du territoire communal) que *« Dans le cas d'une activité présentant des sous-destinations différentes, une mutualisation des places pourra être envisagée* ». De plus, pour toutes les autres destinations autres que celles du logement et ce dans l'ensemble des zones du PLU, *« les stationnements seront dimensionnés en fonction :*

	- *De la capacité maximale d'accueil du public,* - *Du taux et du rythme de fréquentation par le public,* - *Des besoins en salariés,* - *De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.* *Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement* ».
Prescription C : L'aménagement des **espaces de stationnement** doit limiter les emprises et l'imperméabilisation des sols, notamment en favorisant les parkings à étages et les revêtements perméables, sous réserve de maîtriser l'infiltration de polluants.	Le règlement écrit du PLU indique : « *Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Dans les zones agricoles et naturelles, un traitement perméable du stationnement est demandé* ». Il ajoute que : « *Privilégier les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…* » Les OAP indiquent en introduction que « *au sein de l'ensemble de ces secteurs d'aménagement, à minima la moitié des surfaces dédiées au stationnement devront disposer d'un traitement perméable du sol* ».
3 – Favoriser le report modal par une offre différenciée de stationnement	

Prescription : Le dimensionnement et la gestion de l'offre de stationnement sur les lieux de destination doivent tenir compte de la desserte par les transports en commun et inciter à leur utilisation.	Pas de desserte par les transports en commun sur Landéhen.
IV.IV – PROJET D'INFRASTRUCTURES STRUCTURANTES	
1 – Finir l'axe de contournement Sud de Saint-Brieuc	
Prescription : L'axe de contournement Sud de Saint-Brieuc est un projet à finir en tenant compte des enjeux environnementaux et des mobilités douces (piétons, vélos), et en s'inscrivant dans une logique d'optimisation foncière exemplaire, en partenariat avec le Conseil Départemental des Côtes d'Armor et les communes traversées. Il convient d'étudier le lien entre la RN 12 et les futures voies pour analyser le report de transit et les possibilités associées quant aux réaménagements de ces voies. *La programmation des besoins fonciers est prévue à l'axe V.II.3*	Commune non concernée.
2 – Améliorer la desserte Nord du territoire de Lamballe Terre et Mer, préférentiellement par la voie de contournement	
Prescription : L'apaisement de la circulation dans le centre-ville de Lamballe et la desserte Nord du territoire de Lamballe Terre et Mer doivent être une priorité pour les futurs aménagements routiers, notamment par le projet de contournement Est de Lamballe, en tenant compte des enjeux environnementaux. Dans cette perspective, les tracés étudiés doivent être préservés de tout autre aménagement pouvant créer de nouvelles contraintes pour ce projet. Le choix du tracé et des aménagements doit s'inscrire dans une logique d'optimisation foncière exemplaire.	Commune non concernée.

3 – Déployer les bornes de recharge électrique	
Prescription A : Les collectivités programment, de concert avec leurs partenaires, le déploiement des **équipements de recharges électriques** (voitures électriques et vélos à assistance électrique).	La commune a affiché dans son PADD sa volonté de réfléchir à la réalisation d'une borne de recharge électrique au sein du bourg.
Prescription B : Elles doivent anticiper les besoins **fonciers pour le développement des mobilités décarbonées** : stations de recharge électrique, de biocarburants et d'hydrogène, ainsi que les sites nécessaires à la production de ces énergies.	-
4 – Permettre la valorisation et le développement des infrastructures ferrées	
Prescription A : La réhabilitation de la **voie ferrée reliant Lamballe à Dinan et Dol-de-Bretagne** est une priorité pour améliorer la qualité de l'offre de desserte. Tout aménagement sur les abords de cette voie doit tenir compte des éventuelles futures contraintes de ce projet.	Commune non concernée.
Prescription B : Le tracé de l'ancienne ligne ferrée entre Saint-Brieuc et Loudéac doit être préservé en vue d'une future valorisation.	Commune non concernée.
Prescription C : Pour pérenniser la desserte des pôles urbains de Saint-Brieuc et de Lamballe-Armor à long terme, les études de tracé réalisées dans le cadre du **projet de Liaisons Nouvelles Ouest Bretagne – Pays de la Loire** (LNOBPL) doivent être prises en compte pour tout projet d'aménagement dans les secteurs concernés.	Commune non concernée.
AXE V : OFFRE D'ÉQUIPEMENTS & DE TOURISME	
V.I – ADAPTER LES ÉQUIPEMENTS & HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES AUX BESOINS ET AUX CONTRAINTES	

1 – Adapter les équipements touristiques du littoral	
Introduction : *Les créations ou les extensions des équipements touristiques du littoral devront se faire en adéquation avec la loi Littoral afin de ne pas dénaturer les espaces à forts enjeux naturels, écologiques et paysagers et préserver le territoire de pressions anthropiques trop importantes.*	-
Prescription A : L'augmentation de la **capacité d'accueil du littoral** en **hébergements et équipements touristiques** doit être en adéquation avec les objectifs de préservation des milieux naturels, avec les dispositions issues de la Loi Littoral et avec les contraintes liées aux risques naturels. Ces dernières doivent être appréciées au regard des conséquences probables du changement climatique, notamment en ce qui concerne la montée du niveau de la mer, de l'évolution du trait de côte et l'augmentation du risque de feux de forêts.	Commune non concernée.
Prescription B : Les **extensions des campings** sont autorisées en continuité des agglomérations et villages existants et doivent s'accorder aux dispositions de protection de l'environnement, de la biodiversité et des paysages, et intégrer des mesures pour augmenter la résilience aux risques. Aucun nouveau camping, ni extension, ne sont autorisés au sein d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral, d'un secteur d'espace remarquable, d'un espace proche du rivage ou dans la bande littorale des 100 mètres.	Commune non concernée.

Prescription C : Les aménagements nécessaires à l'amélioration des conditions d'**accessibilité aux espaces naturels du littoral** sont permis à condition de les établir dans le cadre d'un programme d'ensemble de gestion intégrée des espaces concernés, dans un souci d'aménagement et de développement touristique durable. *Cf. également prescription VIII.I.7 relative aux espaces littoraux*	Commune non concernée.
2 – Gérer les flux saisonniers et les camping-cars	
Prescription A *:* Afin de gérer les périodes de forte affluence de visiteurs, en période estivale, des **parcs de stationnement temporaires sont aménagés, en périphérie des sites** d'attraction (centres-villes, sites patrimoniaux, espaces littoraux). Pour cela, les espaces de stationnement existants (parkings d'équipements non utilisés, établissements scolaires, etc.) ou les terrains non aménagés (champs) sont mobilisés en priorité. Des itinéraires doux entre ces parcs de stationnement temporaires et les sites d'attractions devront être prévus.	Commune non concernée.
Prescription B **:** L'organisation des conditions d'accueil et de **stationnement des camping-caristes** à la journée ou en séjour doit être satisfaisante, dans les terrains de camping ou sur les aires aménagées à cet effet. Les aires de séjour doivent être équipées de dispositifs de vidange des eaux usées. Aucune nouvelle aire de séjour, ni extension, n'est autorisée au sein d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral, d'un espace remarquable, d'un espace proche du rivage ou dans la bande littorale des 100 mètres.	Commune non concernée.

3 – Développer des itinéraires touristiques basés sur les modes actifs	
Prescription A : Les principaux **itinéraires de randonnée terrestre et de cyclotourisme**, notamment le GR 34 et l'itinéraire Eurovélo, doivent être valorisés, notamment en assurant leur continuité et la qualité d'usage.	Les cheminements piétons présents sur l'ensemble du bourg et du territoire sont identifiés dans le règlement graphique et protégés dans le règlement écrit au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme. Le règlement écrit précise que : « *Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti. L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial* ».
Prescription B : L'offre **d'itinéraires de randonnée pédestre et de cyclotourisme** doit être développée par le renforcement des itinéraires vers les territoires rétro-littoraux et dans les espaces ruraux, pour favoriser la découverte de la culture et de l'identité du territoire ainsi que de son patrimoine écologique et naturel. Les points de croisement avec les infrastructures routières doivent être sécurisés.	
Prescription C : La découverte des **sites touristiques du littoral et des espaces ruraux** doit être facilitée par le renforcement d'une offre de transports multimodale, incluant les transports collectifs saisonniers, les mobilités actives et le jalonnement routier.	L'intercommunalité propose le service de transport collectif « DistriBus » avec un service à la demande « Chrono' » pour desservir l'ensemble du territoire. La commune de Landéhen est desservie par le Chrono C1. Les cheminements piétons présents sur l'ensemble du bourg et du territoire sont identifiés dans le règlement graphique et protégés dans le règlement écrit au titre du L151-38 du Code de l'urbanisme.
4 – Diversifier l'hébergement touristique	
Prescription : Le développement d'une **offre d'hébergement alternative et complémentaire à l'offre d'hébergement classique** (hôtellerie, campings, location de vacances, meublés saisonniers) doit être favorisée, notamment l'offre d'accueil dans les espaces rétro-littoraux et ruraux.	La commune dispose d'une offre d'hébergement relativement réduite. Le PADD encourage le développement de projet d'hébergement touristique sur le territoire.

L'augmentation du **parc de résidences secondaires** doit être évitée autant que possible. Les collectivités doivent mobiliser les outils disponibles pour éviter que l'évolution du parc de résidences secondaires et des locations touristiques proposées via les plateformes de locations entre particuliers concurrence l'offre de résidences principales.	D'après les données INSEE 2021, la commune compte une part de résidences secondaires de l'ordre de 5.3%, soit 33 unités. Cette offre est donc particulièrement réduite sur le territoire et ne constitue pas un enjeu pour le développement communal sur le long terme. La sous-destination « hébergement touristique » n'est autorisé qu'en zone Ua et Ub sous réserve qu'il s'agisse de meublés de tourisme ou gîte et qu'ils soient réalisé dans le cadre d'un changement de destination / sans construction nouvelle. L'hébergement touristique est aussi permis dans le cadre de la diversification de l'activité agricole de manière encadrée.
V.II – PROJETS D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS DESTINÉS AUX HABITANTS & ACTIVITÉS	
1 – Permettre l'implantation des centres techniques d'importance départementale	
Prescription : Les réserves foncières nécessaires au déplacement de la caserne du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et du centre technique départemental et à leur adaptation aux besoins, doivent être réservées, au sein du pôle urbain de Saint-Brieuc.	Commune non concernée.
2 – Permettre l'implantation des équipements d'intérêt collectif d'importance locale	
Prescription : Les besoins de création, d'extension et de renouvellement des équipements d'intérêt collectif doivent être précisés, à l'échelle des intercommunalités et des communes, notamment en ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales et usées, les équipements scolaires, culturels, de santé, de sport et de loisirs, les installations collectives de production d'énergies renouvelables, ainsi que les cimetières.	Les projets d'équipements sur les 10 prochaines années concernent des évolutions prévues au sein de l'enveloppe urbanisée du bourg à l'exception d'un secteur d'extension permettant d'anticiper les besoins d'agrandissement de l'unique école de la commune. La consommation foncière liée à cette extension est particulièrement réduite puisqu'elle représente seulement 0.06hectare (ENAF).

La programmation des équipements doit tenir compte des besoins à l'échelle supra-communale et leur localisation doit respecter l'armature urbaine.	Les équipements d'assainissement sont suffisamment dimensionnés et aux normes pour l'accueil de population et le développement communal envisagé sur les 10 prochaines années (nouvelle station 2025 pour 1200 EH alors que la charge actuelle est de 166 EH).
3 – Respecter les objectifs de sobriété foncière dans les projets d'équipements	
Prescription A : Les projets d'équipements doivent trouver autant que possible leur place sur des sites déjà artificialisés. L'implantation des équipements destinés à la population doit être privilégiée à l'intérieur des enveloppes urbaines, et si possible dans ou, au plus près, des centralités.	La totalité des projets d'équipements seront réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, sur des tissus déjà urbanisés du bourg et ne nécessiteront pas d'extension de l'enveloppe urbaine. à l'exception d'un secteur d'extension permettant d'anticiper les besoins d'agrandissement de l'unique école de la commune. La consommation foncière liée à cette extension est particulièrement réduite puisqu'elle représente seulement 0.06hectare (ENAF)
AXE VI : AGRICULTURE	
VI.I – VALORISER & GARANTIR LE RÔLE DE L'AGRICULTURE DANS LE PROJET DE TERRITOIRE	
1 – Préserver l'activité agricole	
Introduction : *L'objectif est le maintien d'une agriculture de polyculture-élevage qui marque le territoire et qui est une réponse importante aux enjeux écologiques, notamment sur l'espace littoral et en périphérie des pôles urbains, où l'agriculture locale est soumise à une forte pression.*	-

Prescription A : Les documents d'urbanisme doivent **délimiter l'espace agricole pour préserver l'activité agricole**, en évitant sa consommation, son artificialisation et le morcellement du foncier agricole.	Le règlement graphique du PLU classe la majeure partie de l'espace rural en zone Agricole (979 hectares, soit 81% de la surface du territoire communal). A l'intérieur de cette espace, ne sont autorisées que les constructions à vocation agricole et quelques exceptions spécifiquement encadrées (extensions et annexes des maisons d'habitation, changement de destination, logements de fonction des exploitants…).
Prescription B : Les **extensions urbaines doivent être limitées de sorte à limiter l'impact sur l'activité agricole**, notamment en tenant compte du potentiel agricole des terres et des enjeux écologiques.	La commune a réalisé une étude de capacité de densification des tissus urbanisés du territoire (bourg) ainsi que les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein de l'espace rural sur les 10 prochaines au regard des critères définis par la CDPENAF. Au regard du nombre de logements pouvant être réalisé en densification de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi qu'au sein des changements de destination ainsi qu'en lien avec l'accueil de population estimé sur les 10 prochaines années, la commune a pu déterminer le besoin en foncier pour la création de nouveaux logements en extension de l'enveloppe urbaine du bourg. La commune a identifié plusieurs secteurs implantés en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg pour le développement de l'offre de logements et a procédé à une analyse multicritère afin de déterminer quels secteurs privilégier. Parmi les 7 critères analysés, figurait le critère « impact sur l'activité agricole » ainsi que « impact sur le paysage et l'environnement ».

	A partir de cette première sélection, un ingénieur écologue s'est rendu sur les secteurs retenus afin de procéder à une analyse faune-flore et à un inventaire des zones humides afin de connaître plus précisément les enjeux environnementaux des sites potentiels d'extension urbaine et anticiper la faisabilité opérationnelle des futurs projets. Cette analyse a été essentielle afin d'orienter le choix de la commune pour définir le secteur retenu pour le développement à vocation habitat sur les 10 prochaines années. Seulement 3 secteurs d'extension à vocation habitat et 1 à vocation équipements ont été identifiés, représentant une surface de l'ordre de 1.95 hectares. Le rapport de présentation détail les impacts directs et indirects de l'urbanisation de ces secteurs sur les exploitations agricoles concernées.
Prescription C : Dans le cadre de tout projet d'aménagement impactant le foncier agricole, un **réaménagement du foncier** favorable au maintien et au développement des exploitations agricoles concernées doit être recherché, notamment par le regroupement des parcelles en herbe et prairies et l'installation d'une agriculture de proximité.	A mettre en place lors de la phase opérationnelle du projet.
2 – Maîtriser les conflits d'usage dans les écarts	
Prescription : L'urbanisation en dehors des agglomérations et des bourgs doit être exceptionnelle. Les éventuelles **nouvelles constructions** ne doivent pas compromettre l'activité agricole (morcellement, accès, distances réglementaires).	Les extensions urbaines représentent une surface de l'ordre de 1.6 hectares et sont dimensionné aux stricts besoins identifiés et en continuité immédiate du bourg et de ses commodités.

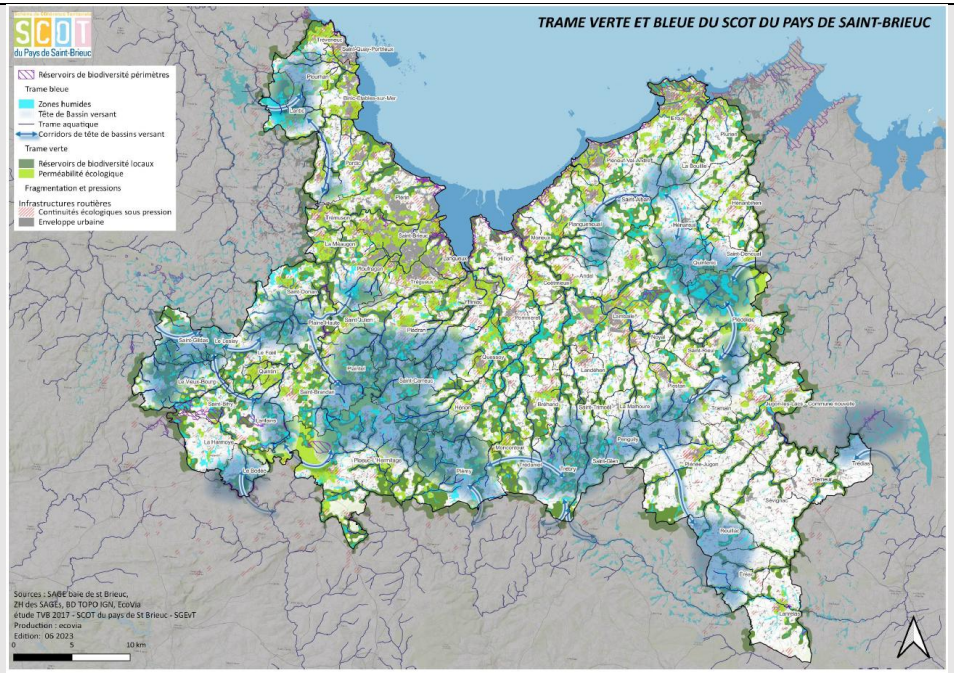
	Le PLU défini plusieurs enveloppes urbaines : celle du bourg, celle de la continuité bâtie du bourg de Maroué, celle de la continuité bâtie du village du Propriend ainsi que le village de Mauny. Ces secteurs correspondent à des entités agglomérées relativement importantes, justifiant leur délimitation (au plus juste) au sein d'enveloppe urbaine. Sur ces entités, seule la densification des enveloppes est possible.
3 – Valoriser les zones de contact avec les espaces urbains	
Prescription : Les zones de contacts entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés doivent être aménagées, en favorisant, en fonction des enjeux locaux, l'aménagement de cheminements piétons/vélos et d'espaces d'agriculture de proximité, vivrière et récréative (jardins ouvriers, jardins potagers, maraîchage, vergers…), en s'appuyant sur les éléments paysagers existants (arbres, bocage, chemins creux, vues lointaines…) et en intégrant des aménagements favorables à la biodiversité et à la gestion des eaux. *Cf. également Prescription 2 du chapitre VIII.II relative aux lisières agricoles et bocagères*	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs de développement de l'habitat en extension ou en densification ayant une zone de contact avec l'espace rural intègrent des dispositions quant au traitement des franges (plantation de haies multistrates, conservation de haies existantes…).
4 – Valoriser les friches agricoles et respecter les objectifs de sobriété foncière dans les aménagements agricoles	
Prescription A : Les **friches agricoles** présentant un potentiel pour la compensation de l'artificialisation des sols, pour l'extension des zones d'habitat, des zones d'activités ou d'équipements doivent être identifiées à l'échelle de l'ensemble du territoire.	-

Les besoins locaux et les contraintes pour une future valorisation des friches ainsi identifiées doivent être pris en compte pour le choix de leur évolution future. Toutefois, une mutation vers un usage économique autre qu'agricole doit être exceptionnelle et justifiée par le besoin et la situation.	
Prescription B : Les projets d'aménagement agricoles doivent participer à l'atteinte des **objectifs inscrits à la Loi Climat & Résilience**, en divisant par deux la consommation foncière 2021-2031, par rapport à la période 2011-2021, et en visant la zéro-artificialisation nette à l'horizon 2050. **L'artificialisation entraînée par de nouvelles constructions et aménagements agricoles** doit autant que possible être compensée par la désartificialisation ou la renaturation d'espaces agricoles artificialisés qui ont perdu leur usage.	Aucune visibilité sur les constructions à vocation agricole au sein de la zone Agricole sur les 10 prochaines années puisque le règlement écrit de la zone A permet les constructions / bâtiments à vocation agricole sans limite d'emprise au sol ou de consommation foncière. Cependant, le règlement écrit indique que (en zone Agricole) « *Les exploitations agricoles […] sont autorisées, sous réserve […] de s'implanter dans une logique de regroupement afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage […]* ». Cette règlementation s'inscrit dans les principes de lutte contre la consommation foncière à vocation agricole. La compensation à l'artificialisation des nouvelles constructions et aménagement agricoles par la désartificialisation ou la renaturation ne peut être définie qu'à l'échelle du projet de construction et donc lors de la phase opérationnelle (suite à la révision du PLU).
Prescription C : Les **aménagements et constructions agricoles** doivent être **concentrés autour du siège d'exploitation** pour préserver autant que possible des espaces non bâtis et pour éviter les constructions diffuses, sous réserve des distances réglementaires et contraintes d'exploitation. La priorité doit être donnée à la réhabilitation de bâtis vacants ou d'espaces déjà artificialisés.	Le règlement écrit du PLU autorise les constructions à vocation agricole au sein de la zone Agricole sous réserve de *« s'implanter dans une logique de regroupement afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage* » et de « *se rattacher au maximum aux éléments structurants du paysage (végétation, muret, chemins…)* ».

Des exceptions sont possibles dans le cas d'un nouveau siège d'exploitation ou d'un équipement mutualisé entre plusieurs exploitations.	Pour les logements de fonction agricole, le règlement écrit du PLU indique « *qu'ils soient en priorité réalisé en réutilisant les bâtiments existants si cela est possible* » ainsi que « *il sera recherché une proximité de l'habitation avec l'exploitation, tout en favorisant autant que possible, le regroupement du bâti afin d'éviter un mitage et une dispersion de l'habitation* ».
Prescription D : La **création d'hébergements pour les travailleurs saisonniers agricoles** doit être recherchée dans les zones urbaines. En dehors de celles-ci, la création de nouveaux logements doit être limitée aux besoins de présence sur l'exploitation agricole.	Le règlement écrit ne permet pas la réalisation d'hébergements pour les travailleurs saisonniers agricoles au sein de l'espace rural. Ces hébergements ne peuvent donc être réalisé qu'au sein des zones constructibles du PLU, soit le bourg. Le PLU encadre strictement la création de logements de fonction agricoles en intégrant les grands principes de la charte agriculture et urbanisme. Le STECAL At1 prévoit la création de dortoir dans le cadre du développement de son activité d'Etablissement de Travaux Agricoles afin d'améliorer le confort et le bien-être des saisonniers.
AXE VII : ÉNERGIES RENOUVELABLES	
VII.I – FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES	
1 – Encadrer l'implantation des installations de production d'énergie éolienne et solaire	
Prescription A : Les **espaces déjà artificialisés** (sites industriels en activité ou non, zones d'activités, parkings, toitures, carrières, friches industrielles, anciennes décharges avérées…) doivent être identifiés comme espaces prioritaires pour le développement des installations de production d'énergie photovoltaïque.	Le règlement écrit indique que : « *Tous les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont encouragés et notamment les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture* ».

Leur implantation doit prendre en compte les enjeux liés au patrimoine naturel et ne doit pas grever une valorisation pour le développement économique ou pour l'habitat dans les secteurs urbains ou à urbaniser dont la vocation principale n'est pas la production d'énergie.	
Prescription B : Les **installations photovoltaïques et éoliennes terrestres** sont interdites dans les espaces composant la trame verte et bleue du SCoT (réservoirs de biodiversité, les espaces de perméabilité, trame aquatique et humide).	La zone N correspond à la trame verte et bleue. En ce sens, le règlement écrit interdit ce type d'installation au sein de la zone naturelle.
Prescription C : En dehors des espaces déjà artificialisés, les **installations de production d'énergie photovoltaïque** peuvent être autorisées : ↳ Sur des terres incultes (identifiées par le document cadre de l'Etat), ↳ Ou dans des zones agricoles sous réserve de répondre aux critères d'installations agrivoltaïques définis par la loi. La priorité doit être donnée aux secteurs identifiés comme « zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables ».	Le règlement écrit encourage la réalisation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.
2 – Valoriser la biomasse	
Prescription : Les **projets de production énergétique ou thermique à partir de la biomasse** (bois-énergie, méthanisation…) doivent être favorisés, à condition de ne pas générer de nuisances significatives dans les zones urbanisées ou de ne pas impacter la qualité et les fonctionnalités écologiques des milieux naturels.	Le règlement écrit encourage la réalisation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.
3 – Respecter les objectifs de sobriété énergétique dans les projets d'aménagement	

Prescription : Dans le cadre des projets d'aménagement, notamment pour les **zones d'activités**, les opportunités de production d'énergies renouvelables doivent être analysées.	Le règlement écrit encourage la réalisation de dispositifs de production d'énergies renouvelables. La réalisation de ces dispositifs doit être réfléchi qu'en phase opérationnel de projet. Les deux STECAL à vocation économique (At1 et AT2), correspondant tous les deux à des établissements de travaux agricoles, prévoient la réalisation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions existantes et/ou nouvelles.
4 – Permettre le développement des énergies marines	
Prescription : Sous réserve du respect des dispositions de la Loi Littoral, l'implantation, en commune littorale, des **équipements et infrastructures nécessaires au développement des énergies marines** doit être autorisée, en limitant au maximum les incidences sur l'environnement et le paysage**.** Les terrains correspondants doivent être réservés à ces besoins spécifiques.	Commune non concernée.
AXE VIII : PATRIMOINES NATURELS	
VIII.I – S'appuyer sur la trame verte et bleue pour organiser le développement du territoire	
Le SCoT identifie la trame verte et bleue autours de quatre types de composantes écologiques : ↳ *Les réservoirs de biodiversité règlementaires et locaux* ↳ *Les secteurs de perméabilité écologique (corridors écologiques surfaciques)* ↳ *La trame aquatique et humide (intégrant les têtes de bassin versant)*	



↳ *Les continuités écologiques fragmentées ou sous pressions.*

1 – Traduire la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement

Prescription A : **Les documents d'urbanisme** doivent décliner la Trame Verte et Bleue du SCoT en localisant précisément ou délimitant les continuités écologiques identifiées dans le SCOT, selon les conditions précisées dans le présent chapitre et en tenant compte des interconnexions, avec les territoires limitrophes. Les continuités écologiques, identifiées par le SCoT, peuvent être complétées par d'autres continuités d'intérêt local, de sorte à préserver et à renforcer leurs fonctionnalités écologiques. Pour traduire la trame verte et bleue, à l'échelle locale, les documents d'urbanisme s'appuient sur les différentes sous trames.	Le rapport de présentation analyse la trame verte et bleue sur le territoire communale et en connexion avec un territoire plus large. L'analyse permet de reprendre les grands éléments identifiés dans le cadre de la définition de la TVB à l'échelle du Pays de Saint-Brieuc dans le SCOT, puis procède à une analyse plus fine à l'échelle du territoire communal, en s'appuyant notamment sur l'ensemble des données fournies dans le cadre de l'élaboration de l'atlas de la biodiversité intercommunal. Cette analyse de la trame verte et bleue est reprise dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programme dédiée (OAP thématique trame verte et bleue).
Prescription B : **Les projets d'aménagement** s'appuient sur la Trame Verte et Bleue pour renforcer les continuités écologiques, développer la nature en ville, favoriser la réintroduction d'espaces de biodiversité et créer des îlots de fraîcheur. Ils favorisent leur mise en réseau à l'intérieur des tissus urbains.	Un ingénieur écologue s'est rendu sur les secteurs de développement afin de procéder à une analyse faune-flore et à un inventaire des zones humides afin de connaître plus précisément les enjeux environnementaux des sites d'extension urbaine et anticiper la faisabilité opérationnelle des futurs projets. Les résultats de cette étude ont été pris en compte et intégrés dans les dispositions fixées dans les OAP (protection d'arbres, de haies… qui présentent un intérêt écologique, aucune zone humide n'a été identifiée sur les sites…). Les OAP intègrent aussi des dispositions permettant le renforcement de la nature en ville (en complément des haies à conserver et à planter, des arbres à protéger…).
2 – Protéger les réservoirs de biodiversité	

Prescription : **Les documents d'urbanisme délimitent les réservoirs de biodiversité,** identifiés dans la trame verte et bleue du SCoT, à leur échelle. Ces réservoirs de biodiversité sont traduits par un zonage naturel (N) ou agricole (A) dans les PLU ou par tout autre dispositif assurant leur préservation. Toute urbanisation y est proscrite à l'exception des aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels, des aménagements à vocation pédagogique ou de loisirs compatibles avec les enjeux de préservation des milieux naturels (installations légères et démontables), ainsi que des équipements et constructions nécessaires aux activités agricoles ou sylvicoles.	Le rapport de présentation analyse la trame verte et bleue sur le territoire communale et en connexion avec un territoire plus large. L'analyse permet de reprendre les grands éléments identifiés dans le cadre de la définition de la TVB à l'échelle du Pays de Saint-Brieuc dans le SCOT, puis procède à une analyse plus fine à l'échelle du territoire communal, en s'appuyant notamment sur l'ensemble des données fournies dans le cadre de l'élaboration de l'atlas de la biodiversité intercommunal. Cette analyse de la trame verte et bleue est reprise dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée (OAP thématique trame verte et bleue). Le règlement graphique intègre l'ensemble des réservoirs de biodiversité et grandes continuités écologiques dans la zone Naturelle ou Agricole. Au sein de cette zone naturelle, la constructibilité y est particulièrement limitée à l'exception de l'extension et annexes de maisons existantes ainsi que la possibilité d'extension de bâtiments agricoles seulement dans le cadre de nécessité de mise aux normes. De plus, le règlement écrit intègre des règles participant du renforcement de la biodiversité sur le territoire (principe de qualité environnementale des constructions, clôture permettant la circulation de la faune…).
3 – Préserver les secteurs de perméabilité écologique et têtes de bassins versants	

Les secteurs de perméabilité écologique sont des secteurs privilégiés pour les espèces leur permettant de conquérir de nouveaux espaces. Les têtes de bassins versants constituent des milieux tout aussi remarquables que sensibles. Les fonctionnalités écologiques y sont assurées autant par des éléments linéaires (haies, cours d'eau) que par différents espaces propices au développement des espèces (milieux humides, boisements, prairies…). La préservation des fonctionnalités écologiques dans les secteurs de perméabilité repose sur leur écosystème comme un ensemble fonctionnel.	
Prescription A : Dans les **secteurs de perméabilité écologique,** identifiés par la trame verte et bleue, la perméabilité doit être améliorée pour favoriser les migrations de la faune et de la flore, et toute rupture doit être évitée. En particulier en milieu urbain, les aménagements concernés doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur de leur projet (projet éco-paysager, aménagement multi-strate, points d'eau…), garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.	Les secteurs de perméabilité sont identifiés au sein de la zone Naturelle ou Agricole, ces secteurs disposent d'une constructibilité particulièrement limitée. Au sein de la zone urbaine, des dispositions du PLU permettent d'assurer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales : intégration de disposition de protection des haies au sein des OAP en densification comme en extension, ainsi que sur l'ensemble du tissu urbain, protection des espaces boisés aux abords des tissus urbanisés, marge d'inconstructibilité de 10m aux abords des cours d'eau en zone urbaine et à urbaniser, traitement des franges urbain/rural, OAP thématique pour recommandations sur la gestion et l'entretien du bocage, règlementation des clôtures pour le passage de la petite faune…).
Prescription B : Les **corridors entre les têtes de bassins versants** et entre les sous bassins versants à leur intérieur doivent être identifiés à l'échelle locale et préservés, en s'appuyant sur les éléments les plus favorables (chevelus hydrographique, trame bocagère, zones humides, prairies, secteurs non artificialisés…). La perméabilité écologique doit y être maintenue et restaurée, le cas échéant, tout particulièrement dans les secteurs urbanisés.	Ces éléments sont intégrés dans la délimitation de la trame verte et bleue. L'OAP thématique TVB précise que la localisation des plantations de haies doit se faire en priorité entre les têtes de bassins versants.

Ces derniers constituent des **secteurs préférentiels de renaturation** d'espaces artificialisés, contribuant à l'atteinte des objectifs de zéro artificialisation nette.	
4 – Préserver les continuités écologiques sous pression	
Les continuités écologiques sous pression sont des espaces qui ont, soit déjà perdu leur fonctionnalité écologique, soit sont sous pression exercée par l'urbanisation et les infrastructures (actuelles ou projetées). L'enjeu est ici de saisir l'opportunité des projets d'aménagement pour contribuer à la restauration des fonctionnalités écologiques. **Prescription** : La mise en place de solutions visant à restaurer les fonctionnalités écologiques et, le cas échéant, à effacer les points de rupture doit être favorisée. Les continuités écologiques sous pression constituent les **secteurs préférentiels de renaturation** d'espaces artificialisés, contribuant ainsi à l'atteinte des objectifs de zéro artificialisation nette.	Le PLU encadre sur l'ensemble du territoire des dispositions permettant de renforcer les fonctionnalités écologiques, notamment à travers la replantation de linéaire bocager simple à double en cas de suppression, de protection du maillage bocager, des cours d'eau, des zones humides, des espaces boisés… L'OAP thématique TVB fixe des orientations en termes de gestion et de plantation du bocage notamment que la localisation des plantations de haies doit se faire en priorité entre les têtes de bassins versants et en périphérie des corridors écologiques.
5 – Protéger les espaces bocagers	
Prescription : Les **espaces bocagers** identifiés dans le cadre de la politique bocagère des contrats territoriaux des bassins-versants en vigueur doivent être protégés. Les **créations de sièges d'exploitation nécessaires** au maintien de l'activité agricole en lien avec le milieu sont autorisées, sous réserve de ne pas fragiliser les fonctionnalités écologiques de ces espaces.	Le règlement graphique du PLU identifie les haies bocagères à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. A noter que la suppression de haie est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire simple (U et AU) ou double (A et N) par rapport au linéaire supprimé (soumis à déclaration préalable avec dérogation possible et validation par un technicien du service environnement de Lamballe Terre et Mer).

	En zone Agricole, les constructions à vocation agricole sont autorisées sous réserve : • « *De s'adapter à la pente naturelle du terrain sur lequel ils sont implantés,* • *De s'implanter dans une logique de regroupement afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage,* • *De se rattacher au maximum aux éléments structurants du paysage (végétation, murets, chemins…)* ».
6 – Protéger les espaces boisés	
Prescription A : Les documents d'urbanisme délimitent les **espaces boisés identifiés dans la trame verte et bleue du SCoT**. Ils doivent être protégés et soustraits de tout projet d'urbanisation ou d'artificialisation.	En lien avec le travail mené dans le cadre de l'atlas de la biodiversité communal ainsi qu'avec les éléments identifiés dans la trame verte et bleue du SCOT, l'ensemble des espaces boisés ont été recensés sur le territoire communal. Au total, 36.4 **hectares** de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit. 2 boisements, correspondant à des vergers sont protégés au titre du L151-23 du CU avec une protection plus souple, telles que celles définies pour les haies bocagères (déclaration préalable). Ils représentent une surface de l'ordre de 6.2 hectares.
Prescription B : La **création de nouveaux accès** est interdite dans les espaces boisés à l'exception des voies nécessaires pour l'entretien ou l'exploitation de ces espaces, pour leur protection contre les incendies, et pour les activités pédagogiques et de loisirs compatibles avec le respect des milieux, dont notamment les itinéraires piétons et cyclables.	

	Tous les autres boisements (en dehors de ceux classés en EBC) sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, *« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département des Côtes d'Armor, l'arrêté préfectoral fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **2.5 hectares**. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à 1 hectares sont dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier. Ces boisements seront inscrits dans la zone Naturelle au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux. Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes des maisons sont autorisées et de manière limitée) et n'autorisent pas la création de bâtiments à vocation agricole à l'exception des extensions pour la mise aux normes nécessaires. Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.
7 – Protéger les espaces littoraux	

Prescription : Les **milieux marins remarquables et l'estran** doivent être protégés, en s'appuyant sur les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral. Les aménagements autorisés en application des dispositions de la Loi Littoral sont réalisables à condition de ne pas constituer une rupture de la continuité écologique, de ne pas dégrader la qualité de l'eau, les milieux et leurs fonctionnalités écologiques, et de ne pas accentuer les risques d'érosion côtière et de recul du trait de côte. *Cf. également Axe XII relatif à l'application de la Loi Littoral*	Commune non concernée.
8 – Protéger les cours d'eau	
Prescription A : Afin de préserver et de restaurer les fonctionnalités écologiques des cours d'eau, une **bande d'inconstructibilité, de part et d'autre, des espaces de mobilité des cours d'eau** doit être inscrite dans les documents d'urbanisme. Une attention particulière doit être portée à la restauration des fonctionnalités écologiques des vallées, au sein du pôle urbain de Saint-Brieuc, notamment le Gouëdic (lien ville-mer). Ces espaces constituent des **secteurs préférentiels de renaturation** d'espaces artificialisés, contribuant à l'atteinte des objectifs de zéro artificialisation nette. (*L'espace de mobilité du cours d'eau désigne l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le lit mineur peut se déplacer.)*	Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, **14.7 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés** sur la commune. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante : *« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilité des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :* • De 10 mètres en zones U et AU ; • De 20 mètres en zones A et N ».

Prescription B : Les documents d'urbanisme doivent intégrer l'**objectif d'amélioration de la qualité morphologique des cours d'eau en contexte urbain** du Gouët, du Gouëdic et du Douvenant, visant en particulier à l'atténuation des à-coups hydrauliques liés à la gestion des eaux pluviales.	Commune non concernée.
Prescription C : Les conditions **d'accès au niveau des seuils et obstacles** à l'écoulement doivent être maintenues pour permettre les opérations potentielles d'aménagement ou d'arasement.	-
9 – Protéger les zones humides	
Prescription A : Les documents d'urbanisme locaux sont mis en compatibilité avec les **objectifs de protection et de reconquête des zones humides**, définis par les SAGE en vigueur. Ils intègrent les inventaires des zones humides et des cours d'eau, dans les délais et selon la méthode définie dans les SAGE en vigueur.	Les zones humides effectives identifiées par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc représentent une surface de l'ordre de 104.4 hectares. Ces zones humides sont intégrées dans le plan de zonage du PLU et strictement protégées.
Prescription B : Tout projet pouvant potentiellement impacter les **zones humides identifiées dans la Trame Verte et Bleue du SCoT ou précisées à l'échelle locale**, doit faire l'objet d'une démarche Eviter-Réduire-Compenser, conformément aux dispositions et règles des SAGE en vigueur. Ces milieux doivent ainsi être préservés de tout aménagement dégradant leur intégrité physique, leur fonctionnement hydraulique naturel, la biodiversité spécifique des zones humides et leur connexion transversale avec les cours d'eau.	Dans le cadre de l'analyse naturaliste (faune – flore et inventaire zone humide) réalisée sur les futures potentielles zones de développement urbain, aucune zone humide n'a été identifiée. Le rapport de présentation du PLU détermine la compatibilité du PLU avec les objectifs fixés par le SAGE du Pays de Saint-Brieuc.
10 – Protéger les landes, pelouses sèches et tourbières	

Les landes, pelouses sèches et tourbières présentent des milieux naturels à enjeux majeurs et relictuels sur le territoire. Ils sont aujourd'hui bien identifiés et font l'objet de protections réglementaires. **Prescription** : Les documents d'urbanisme doivent inventorier les landes, pelouses sèches et tourbières et mettre en place des mesures de préservation fortes.	Ces secteurs sont intégrés dans la délimitation de la zone naturelle du PLU (trame verte et bleue) et ou les droits à construire sont particulièrement réduits.
11 – Renforcer la trame noire	
Prescription : La préservation et le renforcement de trames noires doivent être favorisés, par leur identification, en lien avec la Trame Verte et Bleue, identifiée dans le SCOT et à l'échelle locale et la mise en place de mesures adaptées de limitation de l'éclairage des espaces extérieurs, notamment dans les zones agglomérées des pôles. ***Notion utile : Les outils en faveur de la Trame noire*** *Une OAP thématique « biodiversité » ou « Trame verte et bleue » peut permettre, en complément des autres enjeux biodiversité, de cartographier et de détailler les zones nécessitant une gestion particulière de l'éclairage compte tenu des enjeux identifiés de continuités écologiques pour des espèces nocturnes (par exemple présence d'une colonie de chauves-souris). Elle pourra donc être assortie de recommandations pour limiter l'éclairage. Cette OAP peut identifier des zones prioritaires.*	Le PLU intègre une OAP thématique « trame noire » qui permet à la fois de mieux définir la notion de trame noire, d'identifier cette trame à l'échelle locale et de fixer des préconisations relatives à sa prise en compte (protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, gestion de l'éclairage artificiel).

Les OAP peuvent faire des préconisations sur la gestion de l'éclairage en lien avec la Trame noire et se référer à une annexe ou un guide plus complet, s'appuyant sur les Atlas de Biodiversité Intercommunaux. Les OAP peuvent édicter des principes de traitement de voies ou d'espaces publics, qui peuvent éventuellement être complétés d'un Schéma Directeur d'Eclairage. (Sources : Trame noire : méthodes d'élaboration et outils pour sa mise en œuvre – OFB mars 2021)	
VIII.II – Préserver les fonctionnalités écologiques des lisières urbaines	
Les lisières urbaines forment des espaces précieux, aussi bien du point de vue des fonctionnalités écologiques, que du paysage et des usages. Les enjeux et les choix d'aménagements diffèrent en fonction des typologies de lisières urbaines. *Le SCoT **identifie 3 types de lisères urbaines** :* ↳ *Les lisières naturelles, principalement forestières,* ↳ *Les lisières agricoles et bocagères,* ↳ *Les lisières des surfaces en eau (très limitées).*	
1 – Maintenir et restaurer les lisières boisées	
Prescription A : Le long des lisières boisées, les projets d'aménagement doivent maintenir une **strate arbustive et herbacée** intermédiaire, et limiter au maximum les effets de barrière pour favoriser les échanges écologiques avec les milieux périphériques.	Le règlement écrit indique que « *En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.* *Il conviendra de conserver une bande non construite entre les arbres et les constructions, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches …)* ».

	Mise en place d'une OAP thématique « trame verte et bleue » fixant des recommandations sur l'entretien et la gestion du bocage. Dans les OAP sectorielles au contact d'espace de boisement, des dispositions sont mises en place pour préserver les zones de contact à travers la création de haies bocagères.
Prescription B : Les accès à la lisière doivent être anticipés pour permettre l'entretien des milieux.	-
2 – Créer et préserver les lisières agricoles et bocagères	
Au regard des enjeux écologiques et paysagers, les zones de contacts entre les espaces agricoles et les espaces urbains doivent être traités de façon qualitative par une lisière agricole ou bocagère. Il s'agit ainsi de leur donner une meilleure attractivité écologique et d'assurer de leur rôle pour limiter le lessivage des sols. **Prescription** : Les projets d'aménagement doivent préserver ou créer des **lisières agricoles par une bande non exploitée d'un intérêt écologique**, propices au développement des espèces messicoles et mellifères et des haies multi-strates et multi-espèces. *Cf. également Prescription 3 du chapitre VI.1 relatif aux zones de contact entre espaces urbains et agricoles.*	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs de développement de l'habitat en extension ou en densification ayant une zone de contact avec l'espace rural intègrent des dispositions quant au traitement des franges (plantation de haies multistrates, conservation de haies existantes, création de bande tampon non bâtie…).
3 – Protéger les lisières aquatiques ou humides	

Prescription A : Les milieux aquatiques et humides doivent être préservés strictement. **Une distance entre les espaces artificialisés et les milieux aquatiques ou humides périphériques** doit notamment être conservée, soit une dizaine de mètres à minima (à adapter en fonction des enjeux et du contexte).	Les zones humides effectives identifiées par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc représente une surface de l'ordre de 104.4 hectares. Ces zones humides sont intégrées dans le plan de zonage du PLU et strictement protégées. Le règlement précise que : « *Une vigilance doit également être apportée à proximité des zones humides effectivement présentes. Ainsi, même en dehors de la zone humide existante, les travaux réalisés peuvent entraîner des impacts sur cette dernière.* *Une marge de sécurité doit ainsi être prise en compte, à apprécier en fonction du projet par le technicien en charge de la gestion des milieux aquatiques ou bien d'après les précisions apportées lors d'un retour terrain précisant la délimitation* ». Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, 14.7 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés sur la commune. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante : *« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilité des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :* • De 10 mètres en zones U et AU ; • De 20 mètres en zones A et N ».

Prescription B : Les projets d'aménagement doivent prévoir les mesures nécessaires pour **éviter des apports d'eau urbaine trop importants** et trop rapides dans le milieu naturel (mise en place de noues paysagères, conservation de zones de pleine terre entre la fin de l'aménagement et le milieu naturel…).	Les dispositions générales des OAP oblige la gestion du pluvial à la parcelle pour tous les projets d'aménagement et le règlement écrit l'impose à toutes nouvelles constructions à vocation d'habitat sur l'ensemble du territoire communal.
VIII.III – Préserver la richesse et les identités paysagères	
1 – Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager des espaces urbanisés	
Prescription : La préservation et la valorisation du **patrimoine bâti** doivent être assurées notamment : ➥ La conservation des **édifices et ensembles urbains remarquables,** ➥ L'identification des éléments de **patrimoine bâti urbain et rural** à préserver (ensembles urbains ou bâtis ponctuels ou pittoresques), ➥ Et la définition des **modalités d'évolution ou de transformation du bâti** identifié en prenant en compte ses caractéristiques d'origine,	En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie des éléments à protéger pour des motifs paysagers et/ou patrimoniaux. Au total : 20 éléments patrimoniaux (croix, puit, fontaine…) ainsi que les 44 bâtiments identifiés pour le changement de destination qui présentent un fort intérêt patrimonial ; 44 bâtiments identifiés pour le changement de destination, notamment pour leur intérêt patrimonial ; 14 arbres remarquables protégés au sein du cœur historique du bourg pour leur intérêt écologique et paysager ; Les murs en pierre existants et construits selon une technique traditionnelle sont protégés dans le règlement écrit. Les principes généraux assurant la qualité architecturale des futures constructions et des rénovations / réhabilitation sont intégrés dans le règlement écrit, dans les dispositions générales applicables à toutes les zones Concernant ces éléments, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

	*« **Pour les ensembles bâtis ou bâtiments identifiés**, en cas de rénovation, reconstruction, réhabilitation, une attention particulière sera apportée sur le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés, la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents, la composition des façades, les modénatures à conserver, l'aspect des matériaux (couleurs et pérennité)…* *Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, devront respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.* ***Pour les éléments du petit patrimoine identifiés :** Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. En cas de travaux ou aménagements, les éléments de petit patrimoine comme croix et calvaires pourront être déplacés dans leur environnement immédiat, après Déclaration préalable.».*
Prescription B : La préservation et la valorisation des **paysages urbains** doivent être assurées, notamment celles des franges urbaines et des silhouettes des villages et des hameaux, ainsi que des entrées de ville. Une attention particulière doit être portée sur la maîtrise de la publicité, des enseignes et pré-enseignes, afin d'encadrer leur implantation, de limiter leur développement et de réduire leur impact visuel.	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs de développement de l'habitat en extension ou en densification ayant une zone de contact avec l'espace rural intègrent des dispositions quant au traitement des franges (plantation de haies multistrates, conservation de haies existantes, création de bande tampon non bâtie…). La commune est soumise au règlement national de la publicité et ne dispose pas de Plan Local de la Publicité à l'échelle communale.

Cf. également la prescription A du chapitre VI.I.4 relatif aux zones de contact entre les espaces agricoles et urbains.	
Prescription C : Les projets d'aménagement doivent intégrer un **aménagement paysager de qualité** qui préserve les continuités écologiques à l'intérieur des espaces urbanisés, et qui limite la consommation foncière et l'artificialisation des sols, en favorisant les îlots de fraicheur, la plantation d'arbres, la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, ainsi que les espaces de convivialité et de détente.	Les OAP intègrent aussi des dispositions permettant le renforcement de la nature en ville (en complément des haies à conserver et à planter, des arbres à protéger, des zones tampon non bâtie à créer…). Il est rappelé dans l'introduction des OAP, que la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des secteurs concernés à pour nouvelle construction à usage d'habitation sur l'ensemble du territoire communal (précisé dans le règlement écrit). Les OAP intègrent la création d'espaces verts au sein des futurs secteurs d'aménagement (secteur Saint-Glen). Une étude de zonage pluviale est en cours à l'échelle de la commune est sera annexée au PLU une fois qu'elle sera finalisée. Aussi le règlement écrit dit : « *Privilégier les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…* ». Les OAP indiquent en introduction que « *au sein de l'ensemble de ces secteurs d'aménagement, à minima la moitié des surfaces dédiées au stationnement devront disposer d'un traitement perméable du sol* ».
2 – Préserver les richesses paysagères	

Prescription A : Dans le cadre du **diagnostic paysager**, les documents d'urbanisme doivent **identifier les qualités paysagères et les marqueurs identitaires** qui font la qualité de chaque milieu et de chaque site, en tenant compte notamment des facteurs d'attractivité résidentielle et touristique, ainsi que des services rendus pour l'agriculture, la biodiversité et la gestion des risques naturels. Ils définissent les principes pour leur préservation et valorisation.	Analyse paysagère réalisée dans le cadre du rapport de présentation du PLU.
3 – Veiller à l'intégration paysagère des projets d'aménagement le long des axes de transport structurants	
Prescription A : Le SCoT définit des **perspectives visuelles remarquables à préserver pour la découverte du territoire** depuis les grands axes de circulation (RN, RD), notamment la vue sur la Baie de Saint-Brieuc. Les fenêtres paysagères identifiées en annexe du DOO doivent être traduits dans les documents d'urbanisme locaux afin de préserver les perspectives visuelles lointaines. Toute construction nouvelle ou aménagement nouveau projeté dans une fenêtre paysagère, identifiée au SCoT, ne doit pas faire obstacle à la perspective existante ni dégrader la qualité de la vue depuis l'origine du faisceau de vue mentionné au plan.	Aucune fenêtre paysagère identifiée sur le territoire de Landéhen.
Prescription B : Les documents d'urbanisme identifient les **points de vue identitaires** du littoral, des vallées et du grand paysage depuis les axes routiers structurants (RN et RD) et depuis la ligne à grande vitesse (LGV). Ils définissent les principes de leur préservation et valorisation.	-
AXE IX : RESSOURCE EN EAU	
IX.I – Protéger la ressource en eau	

1 – Contribuer à l'atteinte en matière de qualité des masses d'eau	
Prescription : Tous les projets d'aménagement doivent contribuer à leur échelle à l'atteinte des objectifs de bon état des masses d'eau définis par le SDAGE et les SAGE.	Le rapport de présentation indique de quelle manière le PLU de Landéhen répond aux objectifs et est compatible avec le SAGE du Pays de Saint-Brieuc.
2 – Respecter les capacités épuratoires	
Prescription A : Le développement de l'urbanisation est organisé dans les secteurs pourvus d'un **système d'assainissement**, conformément aux zonages et schémas d'assainissement réalisés en application des SAGE et de la réglementation en vigueur**.** Les projets de développement urbain (renouvellement et extension), doivent justifier : ↳ Des **capacités actuelles et futures de traitement des eaux usées,** ↳ De la conformité des rejets des systèmes d'épuration, ↳ De la capacité des milieux récepteurs à accueillir les effluents tout au long de l'année y compris en période d'étiage conformément aux dispositions des SAGE, ↳ De la capacité des réseaux de collecte.	Intégration des capacités d'assainissement de la commune pour la construction du projet de développement urbain et notamment l'accueil de population et le nombre de logements à créer sur les 10 prochaines années. Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 10 prochaines années (0.8% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait donc atteindre environ 1637 habitants d'ici 2035 (échéance du PLU). Entre 2025 et 2035, la commune estime donc l'accueil d'environ 125 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, **84 logements** seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 84 logements, 77 seront raccordés à l'assainissement collectif (4 logement issu du changement de destination dans la production « pratique » de logements et 3 logements « pratiques » sur des secteurs actuellement non desservis par l'assainissement collectif – Ub1 : gisements sur Le Propriend, Maroué en partie, Mauny)

Prescription B : En cas de **non-corrélation entre les milieux récepteurs et les rejets ou de capacités épuratoires insuffisantes**, l'accueil de population ou d'activités nouvelles doit être suspendu. Les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées à la réalisation des travaux nécessaires à l'atteinte des exigences formulées par la prescription A ci-avant.	A raison de 2.50 personnes par ménages (donnée INSEE 2021) et une projection à 2.4 personnes par ménage d'ici 10 ans, on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eau usée supplémentaire de l'ordre de **185 EH** (77 x 2.4) à **192 EH** (77 x 2.50). Si on ajoute les 185 / 192 EH aux 166 EH de la charge en entrée actuelle, cela représente environ **351 EH / 358 EH** d'ici 2035. En ce sens, la future station, qui prévoit au total une capacité de **1200 EH** pour le territoire de Landéhen, a largement la capacité d'accueillir les nouveaux habitants estimés dans le projet de PLU.
3 – Intégrer les capacités d'approvisionnement et de gestion maîtrisée de la ressource en eau potable	
Prescription A : Les documents d'urbanisme s'appuient sur les **résultats des études Hydrologie-Milieux-Usages-Climat** (HMUC), permettant d'identifier les sous bassins-versants en tension quantitative, menées par les Commissions Locales de l'Eau, pour vérifier que les prélèvements actuels et futurs sont compatibles avec le bon fonctionnement des milieux, sur le long terme et dans le contexte du changement climatique.	Le rapport de présentation estime précisément les besoins en eau potable sur les 10 prochaines années au regard de la croissance démographique envisagée. Une étude HMUC (Hydrologie, Milieux, Usages et Climat) est en cours à l'échelle des Sages Baie de Saint Brieuc et Arguenon/Baie de la Fresnaye. Cette étude permettra de définir la disponibilité en eau potable au regard des besoins estimées.
Prescription B : Les **besoins en eau potable prévisibles générés par les projets de développement** doivent être identifiés (résidentiel, économique et touristique), en application de l'orientation 10F du SDAGE Loire Bretagne.	Le projet de PLU de Landéhen estime un accueil de population sur les 10 prochaines années de l'ordre de 125 nouveaux habitants. A noter que la population actuellement desservie par le réseau (estimation RSPG 2023) est de 57 000 habitants. **L'accueil de population sur 10 ans de Landéhen représente donc seulement 0.22% de la desserte actuelle du réseau.**

	On peut considérer, selon le rapport 2023 du syndicat que la consommation moyenne d'un abonnement domestique est de l'ordre de 52m3 par an. Si on extrapole cette donnée avec l'accueil de 125 nouveaux habitants sur 10 ans, le volume maximal nécessaire en eau serait donc de l'ordre de 125*52*10 = **65 000 m3 seulement pour les nouveaux habitants accueillis sur 10 ans**. A noter que cette estimation est la valeur maximale puisque les 125 habitants ne sont pas accueillis dès la première année de l'échéance du PLU puisque le projet prévoit justement un échéancier de programmation de logements, permettant d'accueillir progressivement les habitants sur la commune. Si on considère le taux de croissance démographique défini sur les 10 prochaines années dans le projet de PLU, soit 0.8%, et le nombre d'habitants estimés en 2025 (soit 1512 habitants), on peut définir le volume d'eau progressivement nécessaire à l'accueil de la population ainsi qu'aux habitants déjà présents sur le territoire, soit **900 276 m3 sur 10 ans**.
Prescription C : La lutte contre les déperditions par des fuites et l'amélioration des **rendements du réseau de distribution** doit être une priorité de l'action des collectivités, en s'appuyant sur les schémas directeurs d'alimentation en eau potable (AEP).	Le tableau de synthèse des indicateurs indique un rendement du réseau de distribution de l'ordre de 84.6% ce qui signifie que le réseau enregistre des pertes d'eau à hauteur de 15,4%. Le syndicat met actuellement en place de nombreuses actions afin d'améliorer le réseau et ainsi limiter les pertes. En imaginant un scénario d'amélioration du réseau de l'ordre de seulement 0.1% passant d'un rendement de 84.6% à 84.8%, cela signifie qu'avec un rendement de 84.6%, le réseau dessert 57 000 habitants, donc en passant à un rendement de 84.8%, le réseau desservirait 57 135 habitants, soit 135 habitants supplémentaires, soit environ le nombre d'habitants que la commune envisage d'accueillir sur les 10 prochaines années.

Prescription D : Les projets d'aménagement et de construction doivent favoriser la mise en place de **systèmes économes en eau** et de **réutilisation des eaux pluviales ou usées traitées.**	Les OAP intègrent aussi des dispositions permettant le renforcement de la nature en ville (en complément des haies à conserver et à planter, des arbres à protéger…). Il est rappelé dans l'introduction des OAP, que la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des secteurs concernés à pour nouvelle construction à usage d'habitation sur l'ensemble du territoire communal (précisé dans le règlement écrit).
4 – Préserver les captages et retenues d'eau potable	
Prescription A : Les périmètres de captage existants et futurs doivent faire l'objet d'un classement préalable approprié dans les documents d'urbanisme, interdisant toute occupation ou utilisation des sols susceptible d'altérer la ressource, conformément aux arrêtés préfectoraux.	La commune de Landéhen n'est pas concernée par des captages ni des périmètres de protection de captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.
Prescription B : Les **réserves d'eau souterraines** identifiées par le SDAGE doivent être protégées conformément aux dispositions du SDAGE.	-
Prescription C : Les mesures nécessaires doivent être prises pour préserver les **retenues d'eau du Gouet et de l'Arguenon** de tout apport de polluants urbains (stations d'épuration conformes, collecte et traitement des eaux pluviales, limitation du développement urbain à proximité…), conformément aux dispositions des SAGE.	-
5 – Mettre en place la gestion intégrée des eaux pluviales	

Prescription A : Les projets d'aménagement doivent prévoir une **gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle**, en tenant compte de la capacité des sols à infiltrer. En cas d'impossibilité technique, des exceptions sont possibles mais doivent éviter les apports d'eaux de ruissellement trop importants, dans les réseaux d'eaux pluviales et l'apport de pollutions dans les milieux naturels. Les débits de fuite, définis par les SAGE doivent être respectés.	Il est rappelé dans l'introduction des OAP, que la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des secteurs concernés à pour nouvelle construction à usage d'habitation sur l'ensemble du territoire communal (précisé dans le règlement écrit pour les constructions à vocation habitat et à privilégier pour toutes les autres types de constructions).
Prescription B : Les projets d'aménagement doivent favoriser la **perméabilité des surfaces non bâties et la désimperméabilisation des sols** partout où les conditions d'usage et les exigences de traitement des eaux de ruissellement le permettent, en tenant compte des problématiques de ruissellement dans un périmètre élargi, dans l'objectif de maximiser l'infiltration naturelle de l'eau pluviale, non gérée ou partiellement gérée à la parcelle. *Cf. également les prescriptions du chapitre X.1 relatif aux secteurs soumis au risque inondation*	Il est rappelé dans l'introduction des OAP, que la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des secteurs concernés à pour nouvelle construction à usage d'habitation sur l'ensemble du territoire communal (précisé dans le règlement écrit pour les constructions à vocation habitat et à privilégier pour toutes les autres types de constructions).
Prescription C : Les collectivités locales du territoire disposent, dans les délais prévus par la réglementation, d'un **zonage et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales** en cohérence avec les zonages et schémas directeurs d'assainissement des eaux usées.	La commune de Landéhen n'a pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP). Le réseau d'eau pluviales (canalisations dans le bourg et douves en campagne) est géré par la commune. La carte du réseau est annexée au PLU dans les annexes sanitaires.

Ces schémas doivent tenir compte des enjeux et voies de transfert identifiés selon la méthode établie par les SAGE en vigueur et comprennent systématiquement un volet bactériologique pour les communes à enjeux littoraux. La priorité est donnée aux zones à risque identifiées par les SAGE en vigueur.	
AXE X : RISQUES & VULNÉRABILITÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	
X.I – Prévenir et protéger le territoire contre les risques d'inondation et de submersion	
1 – Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et de submersion	
Dans tout secteur où un risque d'inondation est connu ou présumé, le principe de précaution doit être appliqué. Les collectivités locales doivent privilégier les stratégies préventives pour éviter ou réduire l'exposition aux risques et aux nuisances des personnes et des biens. Cette problématique prend aujourd'hui une nouvelle ampleur face à l'augmentation des risques littoraux et des phénomènes météorologiques extrêmes en lien avec le changement climatique.	
Prescription A : Afin de favoriser l'infiltration dans le terrain naturel et éviter l'érosion des sols, l'imperméabilisation des sols doit être limitée, en particulier **en amont des secteurs à risque d'inondation** identifiés dans les contrats territoriaux des bassins versants.	Il est rappelé dans l'introduction des OAP, que la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des secteurs concernés. Le règlement écrit, à travers de plusieurs dispositions encourage la perméabilisation des sols sur le territoire : - « *Afin de limiter les risques d'inondations, de préserver la qualité de l'eau et réduire l'impact écologique des surfaces imperméables, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions principales à vocation d'habitat sur tout le territoire. Une ou plusieurs solutions peuvent ainsi être mise en place tels que l'infiltration au sol, la récupération des eaux de pluie*

	(citerne), le choix de revêtement perméables (pavés, dalles perméables), toitures végétalisées...». Il précise notamment que « *d**ans toutes les zones U et AU du territoire : pour toute unité foncière, quel que soit sa surface, un taux minimum de 15% de surface perméable devra être respecté***». **Ainsi que : «*Dans chaque secteur couvert par une Orientations d'Aménagement et de Programmation, à minima la moitié des surfaces dédiées au stationnement devront disposer d'un traitement perméable au sol*».**
Prescription B : Les documents d'urbanisme identifient dans les espaces urbanisés les **zones à risque d'inondation par ruissellement** et prennent l'ensemble des mesures nécessaires à la gestion de ces ruissellements notamment la préservation des fossés dans les secteurs identifiés.	Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, 14.7 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés sur la commune. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante : *« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilité des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :* • De 10 mètres en zones U et AU ; • De 20 mètres en zones A et N ».
Prescription C : Les secteurs concernés par un **risque d'inondation ou de submersion connu ou présumé** doivent être identifiés. Les dispositions du plan de gestion du risque inondation (PGRI Bretagne) et des plans de prévention des risques doivent être respectées.	Commune non concernée.

Prescription D : Les **champs d'expansion des crues** doivent être identifiés et préservés de toute urbanisation ou aménagement vulnérable.	Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, 14.7 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés sur la commune. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante : *« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilité des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :* • De 10 mètres en zones U et AU ; • De 20 mètres en zones A et N ». Il est rappelé dans l'introduction des OAP, que la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des secteurs concernés. Aussi, je règlement oblige la gestion des eaux pluviales à la parcelles pour toutes les nouvelles constructions à vocation habitat.
Prescription E : Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation ou de submersion, les documents d'urbanisme doivent imposer la **transparence hydraulique** pour tout projet d'aménagement (pas d'augmentation du risque ruissellement en aval) et la maîtrise des impacts sur le plan hydraulique en maximisant la rétention à la parcelle et en favorisant l'infiltration des eaux (mobilisation de matériaux perméables, végétalisation…).	
2 – Anticiper l'impact de la montée du niveau de la mer et planifier le recul stratégique	
Prescription A : Pour déterminer les secteurs constructibles et les mesures de prévention contre les risques, les documents d'urbanisme doivent identifier les **secteurs concernés par la montée des eaux,** en intégrant les projections, à l'horizon 2100, d'élévation du niveau de la mer et des autres aléas climatiques sur leur territoire. Ils justifient la compatibilité des aménagements et constructions autorisées, avec ces projections.	Commune non concernée.

Ils identifient les secteurs menacés actuels ou futurs où aucune urbanisation nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée, sauf pour les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau, extensions limitées et réhabilitations dans les secteurs durablement protégés par des ouvrages.	
Prescription B : Les **secteurs concernés par le recul du trait de côte, à l'horizon de 30 et de 100 ans** doivent être cartographiés. Dans les secteurs concernés, aucune nouvelle construction ne peut être réalisée, sauf exceptions qui devront être démontables. La démolition d'éventuelles constructions existantes et la remise en état des terrains doit être envisagée.	Commune non concernée.
Prescription C : Les **activités à enjeux, potentiellement menacées par la montée des eaux,** sont identifiées ainsi que les possibles solutions permettant d'assurer la résilience des constructions et des activités concernées ou permettant leur relocalisation (zones de retrait stratégique).	Commune non concernée.
Prescription D : Conformément à la disposition 1I-A du SDAGE, de nouveaux **systèmes d'endiguement** ne peuvent être mis en place que dans la mesure où ils n'engendrent pas une augmentation de la vulnérabilité de la zone protégée et où ils n'induisent pas des impacts significatifs négatifs dans le bassin versant, aussi bien en amont qu'en aval de l'aménagement, ou sur le littoral, à l'extérieur de la zone protégée.	Commune non concernée.

La carte ci-dessous identifie les ***principaux secteurs littoraux concernés par le risque lié à la monté de la mer*** *:*



X.II – Intégrer les autres risques et nuisances

1 – Prendre en compte les risques majeurs

Prescription A : Les documents d'urbanisme doivent prendre en considération les risques identifiés dans le **Dossier Départemental des Risques Majeurs** et limiter l'urbanisation des zones correspondantes.	Les risques identifiés dans le DDRM sur la commune de Landéhen sont intégrés dans le rapport de présentation du PLU. Une OAP thématique « risques naturels liés au sol et aux sous-sols ».
Prescription B : Le SCoT rappelle les **obligations réglementaires communales en matière d'informations préventives et d'organisation face aux risques** : le DICRIM (Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs) doit être élaboré par toutes les communes ; il vise à informer les habitants sur les risques encourus sur le territoire, au regard des risques connus. Il est obligatoire pour toutes les communes soumises à un plan de Prévention des Risques (PPR) ou un Plan Particulier d'Intervention (PPI).	-
Prescription C : Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte le **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement**. Les reculs imposés par le **classement sonore des infrastructures de transport** terrestre doivent être pris en compte, en cherchant toutefois à optimiser la valorisation de ces espaces par un projet urbain, paysager, agricole ou d'énergies renouvelables approprié aux lieux et compatible avec le bruit.	Aucune voie classée à grande circulation n'est identifiée sur Landéhen. En revanche, La commune est concernée par un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres pour la route départementale 768 est catégorisée 3 c'est-à-dire une largeur affectée par le bruit de 100m de part et d'autre de l'axe de la voie (intégré au plan de zonage du PLU).

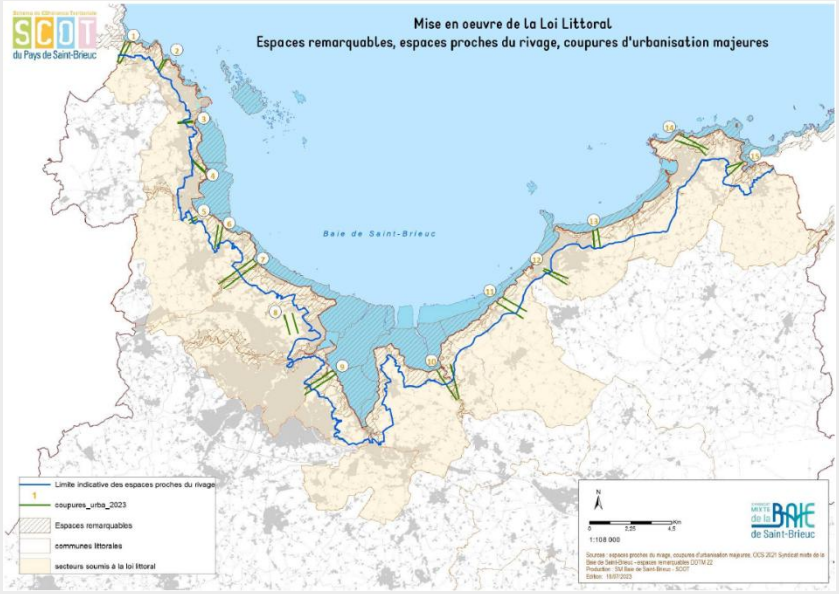
Prescription D : Les risques technologiques connus, liés à des activités ou au transport de matières dangereuses, doivent être pris en compte pour tout document ou opération d'urbanisme locaux et projet d'aménagement dans le respect de la réglementation en vigueur et en s'appuyant sur les documents de référence (Plan de prévention des Risques Technologiques, Installations Classés pour la Protection de l'Environnement ; à noter que les communes de Saint-Brieuc et de Plérin sont concernées par le risque d'explosion lié au déchargement et stockage d'ammonitrates dans le Port du légué). En particulier ce qui concerne la localisation des zones d'urbanisation (développement de l'habitat, équipements accueillant des publics sensibles, équipements ouverts au public accueillant un grand nombre de personnes…). De même, l'implantation d'activités technologiques à risque doit tenir compte des zones urbaines existantes et planifiées.	Le rapport de présentation analyse l'ensembles des risques technologiques présents sur la commune et les localise (ICPE, sites industriels, sites et sols pollués…). Ces secteurs de risques sont localisés en dehors des sites de développement futur.
Prescription E : Les risques d'effondrement du sous-sol liés à la présence de cavités souterraines doivent être pris en compte dans tous les secteurs concernés selon un principe de prévention, que le secteur soit couvert ou non par un plan de prévention.	Sur la commune de Landéhen, **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). De même de la commune est **classé en aléa nul à faible** sur la majeure partie de son territoire.
2 – Anticiper l'impact des phénomènes météorologiques extrêmes	

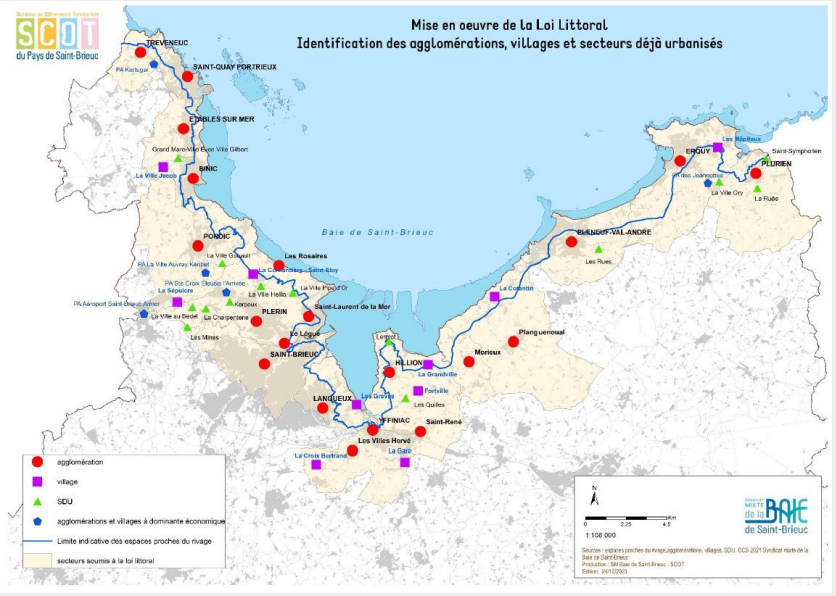
Prescription : **Les risques de pénurie d'eau et de sécheresse** doivent être anticipés et maîtrisés par une stratégie globale de gestion intégrée de la ressource en eau, à l'échelle territoriale : intégrant une utilisation économe de la ressource dans tous les usages, en période normale et a fortiori en période de pénurie, et intégrant les mesures pour maîtriser les risques pour l'homme et la nature, liés au manque d'eau et à l'assèchement des sols et des rivières (biodiversité, inondation, érosion, éboulements…), et aux pluies diluviennes et les effondrements de falaises.	Les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, 14.7 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés sur la commune. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante : *« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilité des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :* • De 10 mètres en zones U et AU ; • De 20 mètres en zones A et N ». Il est rappelé dans l'introduction des OAP, que la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des secteurs concernés.
3 – Lutter contre la surchauffe urbaine	
Le réchauffement de la planète accentue aujourd'hui également le phénomène de l'îlot de chaleur urbaine. L'importance de la lutte contre les îlots de chaleur se trouve par ailleurs renforcée par l'enjeu de la sobriété foncière, ce qui fait de la création d'îlots de fraîcheur un objectif indissociable de la densification urbaine. **Prescription :** Les **îlots de chaleur dans les zones urbanisées** doivent être identifiés. Les espaces végétalisés doivent être préservés et renforcés, dans les secteurs concernés (plantation d'arbres, surfaces végétalisées et perméables…).	Un ingénieur écologue s'est rendu sur les secteurs de développement afin de procéder à une analyse faune-flore et à un inventaire des zones humides afin de connaître plus précisément les enjeux environnementaux des sites d'extension urbaine et anticiper la faisabilité opérationnelle des futurs projets. Les résultats de cette étude ont été pris en compte et intégrés dans les dispositions fixées dans les OAP (protection d'arbres, de haies, création d'espaces verts… qui présentent un intérêt écologique, aucune zone humide identifiée sur les sites…).

	Les OAP intègrent aussi des dispositions permettant le renforcement de la nature en ville (en complément des haies à conserver et à planter, des arbres à protéger…). Au sein de la zone urbaine, des dispositions du PLU permettent d'assurer la nature en ville : intégration de disposition de protection des haies au sein des OAP en densification comme en extension, ainsi que sur l'ensemble du tissu urbain, protection des espaces boisés aux abords des tissus urbanisés, marge d'inconstructibilité de 10m aux abords des cours d'eau en zone urbaine et à urbaniser, traitement des franges urbain/rural, OAP thématique pour recommandations sur la gestion et l'entretien du bocage, règlementation des clôtures pour le passage de la petite faune…).
AXE XI : MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION & RÉEMPLOI	
XI.I – Développer une économie circulaire des matériaux	
1 – Prévoir l'évolutivité des constructions et aménagements et favoriser le réemploi des matériaux	
Prescription A : Le **réemploi des matériaux d'aménagement et de construction** doit être une priorité pour tout projet d'aménagement et de construction, en favorisant la réutilisation et le retraitement des matériaux sur site, et en intégrant les besoins de leur stockage.	Le règlement écrit du PLU fixe des principes généraux de constructions : qualité et pérennité des matériaux à privilégier.
Prescription B : Les projets d'aménagement doivent **prévoir l'évolutivité et la réversibilité des bâtiments** en anticipant d'éventuelles futures extensions, rehaussements ou mutations pour les adapter aux besoins du territoire.	-

Les choix des techniques et des matériaux doivent privilégier les **solutions de bas carbone** et les matériaux biosourcés.	
2 – Adapter la gestion et le traitement des déchets	
Prescription A : Les dispositions du **Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets** (PRPGD), ainsi que celles relatives aux **Installations de Stockage des Déchets Inertes** (ISDI) doivent être respectées.	Eléments pris en compte et intégré dans le rapport de présentation du PLU.
Prescription B : Les réserves foncières nécessaires pour la **valorisation des déchets des ménages et des entreprises**, ainsi que pour le **stockage des matériaux de réemploi**, doivent être prévues, notamment pour adapter les centres de tri et de traitement, au regard des évolutions réglementaires et des objectifs de transition écologique (recyclage des matières, compostage, valorisation énergétique…). *Cf. également la prescription VI.II.2 relative à la valorisation énergétique de la biomasse*	-
3 – Préserver des gisements du sous-sol	
Prescription : Les documents d'urbanisme doivent tenir compte des dispositions du **Schéma régional des carrières** et préserver la possibilité d'extraction future des ressources du sous-sol pour répondre aux besoins à long terme.	Commune non concernée.
AXE XII : APPLICATION DE LA LOI LITTORAL	

Le Pays de Saint-Brieuc compte 13 communes dites « littorales » : Tréveneuc, Saint-Quay-Portrieux, Binic-Etables-sur-mer, Pordic, Plérin, Saint-Brieuc, Langueux, Yffiniac, Hillion, Lamballe-Armor (avec les communes historiques de Morieux et Planguenoual), Pléneuf-Val-André, Erquy et Plurien. Elles sont





soumises aux dispositions de la loi Littoral (cf. cartes « mise en œuvre de la Loi Littoral » ci-dessous).

XII.I – Encadrer l'extension de l'urbanisation dans les communes soumises à la Loi Littoral	
Prescription : Dans les communes littorales, les projets de développement urbain doivent privilégier par ordre de préférence :	Commune non concernée.

↳ Une densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés-SDU (hors EPR), identifiés par le SCoT), ↳ Les extensions de l'urbanisation en continuité des agglomérations, ↳ Les extensions de l'urbanisation en continuité des villages, *Les dispositions de l'ensemble des autres axes du DOO s'appliquent par ailleurs.*	
1 – Les agglomérations	
Prescription A : L'agglomération est un ensemble bâti majeur de la commune, comprenant **une centralité et un nombre et une densité significative de constructions**. L'agglomération peut posséder des équipements administratifs, municipaux, cultuels, culturels, socio-éducatifs, de santé et de soins, et des commerces et services à la population. Au sein de l'agglomération, les éléments naturels (tels que coulée verte, vallon, vallée, parc urbain…) participent de l'urbanisation et de la structuration de l'ensemble urbain, en assurant des espaces de respiration. Les centres-villes et centre-bourgs des communes littorales sont automatiquement considérés comme des agglomérations. Dans les secteurs soumis à la Loi Littoral, **les agglomérations suivantes** sont identifiées : Tréveneuc	Commune non concernée.

Saint-Quay Portrieux Binic-Etables sur mer centre-ville de Binic Binic-Etables sur mer centre-ville d'Etables sur Mer Pordic Plérin centre-ville Plérin les Rosaires Plérin Saint-Laurent de la Mer Plérin Le Légué Saint-Brieuc Langueux Yffiniac Yffiniac Les Villes Hervé Hillion centre-ville Hillion Saint-René Lamballe Armor centre-bourg de Morieux Lamballe Armor centre-bourg de Planguenoual Pléneuf Val André Erquy	

Plurien Les documents d'urbanisme précisent le **contour des agglomérations identifiées par le SCOT** (cf. carte « *Mise en œuvre de la Loi Littoral : identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés* »).	
Prescription B : Les documents d'urbanisme favorisent les **opérations de renouvellement urbain au sein des agglomérations**. Ils peuvent prévoir de **nouvelles zones à urbaniser en extension** des agglomérations, dans le respect des objectifs de sobriété foncière et des prescriptions fixées notamment dans les axes I à III.	Commune non concernée.
2 – Les villages	
Prescription A : Le village est **un ensemble bâti comprenant un nombre et une densité significative de constructions**, c'est-à-dire une soixantaine de locaux pouvant présenter différents usages (résidentiels, commerciaux, artisanaux…), présentant une continuité d'urbanisation entre elles structurée par un réseau de voiries (routières, voies douces…). Le village peut comporter une trame urbaine traditionnelle, des éléments patrimoniaux voire des équipements et services, attestant la présence d'un lieu de vie avec des traits spécifiques. Compte tenu de la fragilité des milieux littoraux et de la spécificité que présente la baie de Saint-Brieuc, le **village**, dont **la densification et l'extension sont possibles**, doit disposer des réseaux nécessaires à l'accueil de constructions supplémentaires, notamment en matière d'assainissement des eaux usées (réseau collectif).	Commune non concernée.

Compte tenu d'une structuration limitée ou absente, et d'une densité insuffisante, ne saurait être qualifié de village : ↳ Un secteur constitué d'une seule opération d'urbanisme, ↳ Un équipement touristique isolé et déconnecté, ↳ Un ensemble bâti trop linéaire.	
Prescription B : Les documents d'urbanisme favorisent les **opérations de renouvellement urbain au sein des villages** et ne peuvent prévoir, pour les communes littorales, de nouvelles zones à urbaniser qu'en continuité des villages listés ci-dessous. Les documents d'urbanisme précisent leurs contours (cf. carte « *Mise en œuvre de la Loi Littoral : identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés* »). ↳ Binic-Etables sur Mer : La Ville Jacob ↳ Erquy : Les Hôpitaux ↳ Hillion : La Grandville ↳ Hillion : Fortville ↳ Lamballe Armor – Planguenoual : La Cotentin ↳ Langueux : Les Grèves ↳ Plérin : Saint-Eloi-La Cornadière ↳ Plérin / Pordic : Le Sépulcre ↳ Yffiniac : La Croix Bertrand	Commune non concernée.

↳ Yffiniac : La Gare	
3 – Les secteurs déjà urbanisés	
Prescription A : Un secteur déjà urbanisé correspond à un groupe d'une trentaine de locaux, comprenant majoritairement des constructions à usages d'habitation. Il se distingue du village par une taille plus modeste mais diffère d'une urbanisation diffuse du fait du caractère rapproché des bâtis, permettant une lisibilité (une identification) de l'ensemble bâti, et d'une densité minimale de constructions. Sa structuration s'apprécie par l'existence de voies en étoile, par la présence de voies principales et voies de desserte, par la compacité des bâtis, positionnés de part et d'autre des voies de circulation ou par l'épaisseur du tissu bâti permettant de la différencier d'une urbanisation trop linéaire. Compte tenu de la fragilité des milieux littoraux et de la spécificité que présente la baie de Saint-Brieuc, ces secteurs, dont la densification est possible, doivent disposer des réseaux nécessaires à l'accueil de constructions supplémentaires. Le SDU présente en tout état de cause, au sein de son périmètre, un potentiel densifiable inférieur au nombre de constructions existantes.	Commune non concernée.
Prescription B : Les documents d'urbanisme précisent les contours des **secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés par le SCOT** (cf. carte « mise en oeuvre de la Loi Littoral : identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés ») :	Commune non concernée.

↳ BINIC-ETABLES SUR MER : Grand Mare-Ville Gilbert - Ville Even ↳ ERQUY : La Ville Ory ↳ HILLION : Lermot ↳ HILLION : Les Quilles ↳ PLENEUF-VAL-ANDRE : Les Rues ↳ PLERIN : Kerpeux ↳ PLERIN : La Charpenterie ↳ PLERIN : Les Mines ↳ PLERIN : La Ville Hellio ↳ PLERIN : La Ville Pipe d'Or ↳ PLERIN : La Ville au Bedel ↳ PLURIEN : La Ruée ↳ PLURIEN : Saint-Symphorien ↳ PORDIC : La Ville Gouault Dans ces secteurs, **l'extension de l'urbanisation n'est pas possible**. Seule est permise une **densification** hors espaces proches du rivage, au sein de la zone urbanisée, permettant d'accueillir de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics.	

Prescription C : Les nouvelles constructions devront prendre en compte les caractéristiques du bâti du secteur concerné.	Commune non concernée.
4 – Les agglomérations et villages à dominante économique	
Prescription A : Le SCOT considère comme des agglomérations ou villages, les parcs d'activités majeurs du territoire et les parcs d'activités structurants EPCI à condition qu'ils présentent : ↳ Une superficie importante, c'est-à-dire au moins une dizaine d'hectares ↳ Un nombre et une densité significatifs de bâtiments à usage économique, soit une trentaine de bâtiments pour le village et une cinquantaine de bâtiments pour l'agglomération ↳ Une emprise foncière, occupée par les activités déjà présentes sur le site, importante ↳ Une structuration autour de voies de circulation et de desserte interne ↳ Les réseaux nécessaires à l'accueil de constructions supplémentaires.	Commune non concernée.
Prescription B : Dans les secteurs soumis à la Loi Littoral, le SCOT identifie les parcs d'activités économiques suivants comme agglomération ou village à dominante économique. Les documents d'urbanisme précisent leurs contours :	Commune non concernée.

↳ Erquy : parc d'activités des Jeannettes ↳ Plérin : parc d'activités de Sainte-Croix-Eleusis-L'Arrivée ↳ Pordic - Plérin – Trémuson : parc d'activités de l'Aéroport Saint-Brieuc Armor ↳ Pordic : parc d'activités de la Ville Auvray-Kéribet ↳ Saint-Quay Portrieux : parc d'activités de Kertugal	
Prescription C : Les documents d'urbanisme favorisent les opérations de renouvellement urbain, au sein de ces espaces d'activités et ne peuvent prévoir de nouvelles zones à urbaniser qu'en continuité de ces espaces urbanisés, dans le respect des objectifs de sobriété foncière et des prescriptions, fixées dans les autres axes du DOO, notamment celles des axes II et III.	Commune non concernée.
5 – Limiter l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage	
L'urbanisation dans les communes littorales doit respecter les conditions particulières de la Loi Littoral. En particulier, il s'agit de limiter l'extension de l'urbanisation dans les Espaces Proches du rivage en dehors des sites nécessaires à l'organisation d'un développement urbain planifié, durable, mesuré et maitrisé intégrant les caractéristiques locales.	

Prescription A : Le SCoT localise à son échelle **la limite des espaces proches du rivage (EPR)** (cf. carte « mise en œuvre de la Loi Littoral : espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation majeures »). Cette limite est indicative. Les documents d'urbanisme doivent délimiter plus finement les espaces proches du rivage et en assurer la protection par des règles adaptées.	Commune non concernée.
Prescription B : Dans les espaces proches du rivage (EPR), les **extensions d'urbanisation** doivent répondre à la double obligation d'être limitées et justifiées. La notion d'extension limitée doit se comprendre aussi bien en termes de nouvelles surfaces urbanisées, qu'en termes de formes urbaines, dans l'objectif de préserver les paysages. L'extension de l'urbanisation doit respecter une proportion avec l'urbanisation existante, tout en prenant en compte les besoins présents et futurs des populations. Elle doit également prendre en compte les risques liés au changement climatique (érosion du littoral, submersion marine, élévation du niveau de la mer…). Les extensions s'apprécient de manière différenciée selon que le secteur concerné est une agglomération ou un village. Dans tous les cas, elles sont limitées par les coupures d'urbanisation. Elles se réalisent de manière préférentielle en profondeur (en arrière de l'espace urbanisé par rapport au rivage) et en lien avec l'ambiance des lieux (relief, paysage…) pour une bonne insertion dans l'environnement.	Commune non concernée.

Prescription C : Dans les espaces proches du rivage (EPR), les **activités conchylicoles et portuaires** seront maintenues et pourront se développer.	Commune non concernée.
Prescription D : Dans les espaces proches du rivage (EPR), la pérennité des **bâtiments d'exploitations agricoles** existants est admise, via notamment la possibilité d'aménagement visant leur mise aux normes. Aucune construction nouvelle n'est autorisée, mais les extensions limitées des bâtiments agricoles existants sont possibles.	Commune non concernée.
XII.II – Préserver les espaces naturels caractéristique du littoral	
*L'objectif est de préserver d'une urbanisation excessive de cet espace particulièrement sensible où le principe de protection de l'environnement doit primer sur les projets d'aménagement. Ainsi, la loi Littoral fixe le principe de l'inconstructibilité de la **bande des 100 m**, et de la protection des **coupures d'urbanisation** majeures de l'espace littoral et des **espaces remarquables** pour empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer. Il s'agit ainsi de préserver une structure urbaine discontinue, de contribuer à la protection de la biodiversité et aux déplacements des espèces dans ces espaces.*	
1 – Interdire toute construction dans la bande des 100 mètres	
Prescription : En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites sur une bande de 100 mètres. Seules sont autorisées les constructions ou installations définies à l'article L.121-17 du Code de l'Urbanisme. *(La notion de construction et installation, au sens de la loi littoral, correspond à toute forme d'urbanisation. Elle est ainsi bien plus large que la notion « d'extension de l'urbanisation ».)*	Commune non concernée.
2 – Identifier et préserver les coupures d'urbanisation	

Les coupures d'urbanisation majeures doivent faire l'objet de protections, dans l'objectif d'éviter une accentuation du phénomène de « conurbation » à l'échelle de l'agglomération briochine notamment, et sur la frange ouest du territoire particulièrement. Il s'agit de préserver une structure urbaine discontinue, et de contribuer à la protection de la biodiversité et aux déplacements des espèces dans ces espaces.	
Prescription A : Le SCoT identifie les coupures d'urbanisation majeures du territoire (cf. carte « *Mise en œuvre de la Loi Littoral : espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation majeures* »). Les documents d'urbanisme locaux doivent assurer leur préservation. Ils en précisent les limites, leur classement et leur vocation (agricole, paysager ou de loisirs).	Commune non concernée.
Prescription B : Les communes identifient, dans leur document d'urbanisme, les coupures d'urbanisation d'intérêt local.	Commune non concernée.
Prescription C : Aucune urbanisation nouvelle n'est possible dans les coupures d'urbanisation (hormis les infrastructures agricoles aux abords des sièges d'exploitation existant déjà dans l'espace concerné). Seuls les aménagements légers peuvent y être implantés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux sites et à la qualité des milieux, et n'entrainent pas une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation importante des milieux (aires naturelles de camping, espaces de jeux…), en particulier lorsque ces coupures d'urbanisation sont par ailleurs corridors écologiques.	Commune non concernée.
Prescription D : Le SCOT qualifie les coupures d'urbanisation majeures du territoire identifiées (cf. DOO p.120-122)	Commune non concernée.

3 – Protéger les espaces remarquables	
Prescription A : Les documents d'urbanisme délimitent les espaces remarquables identifiés par le SCoT et les protègent *(cf. carte « Mise en œuvre de la Loi Littoral : espaces remarquables, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation majeures »)*.	Commune non concernée.
Prescription B : Aucune urbanisation nouvelle n'est possible dans les Espaces Remarquables. Seuls les aménagements légers (au regard de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme) peuvent y être implantés, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.	Commune non concernée.

CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI

Le suivi sera mené par la commune de Landéhen. Les indicateurs « Démographie et logement » feront l'objet d'un suivi régulier, au cours de la décennie de mise en œuvre du PLU. Il en va de même pour les indicateurs du « Développement urbain » : en particulier, l'indicateur de « Densité des opérations d'ensemble » sera à évaluer lors de la mise en œuvre des opérations d'aménagement (en phase opérationnelle).

Les indicateurs « Activité agricole », « Environnement » et « Paysages & patrimoine », dont la source est essentiellement le PLU, pourront être évalués lors du bilan du PLU à terme.

Les indicateurs « Cycle de l'eau » doivent être suivi au fur et à mesure des opérations concernant les eaux pluviales, et *a minima* de manière annuelle concernant les eaux usées.

L'indicateur « Risques » doit être suivi en continu, afin d'être systématiquement pris en compte.

Indicateur	Valeur de référence	Source	Objectifs
DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT			
Population	1442 habitants	Insee 2021	Viser environ 1567 habitants en 2035 125 habitants supplémentaire (projection à horizon 2035)
Nombre de logements	630 logements	Insee 2021	84 nouveaux logements entre 2025 et 2035, soit environ 8 par an
Rythme de construction	8 logements/an (2012-2023)	SITADEL	
DEVELOPPEMENT URBAIN			
Densité des opérations d'ensemble	18 logements/ha (dernière opération – Rue des Tulipes)	Commune (en lien avec les OAP)	22 logements/ha minimum à l'échelle de toute opération d'ensemble en extension et densification sans consommation foncière (2021-2031 et 30 logements/ha (2031-2041)
Consommation d'espace	6.93 ha sur 2011-2021	MOS (Mode d'Occupation des Sols) Bretagne	Consommation entre aout 2021 et approbation du PLU (0.01 ha) + consommation ENAF dans les gisements fonciers (0.26ha) + consommation secteurs d'extension (1.95 ha) + le développement économique via le STECAL (0.24ha) Soit une consommation foncière total entre 2021 et l'échéance PLU (2035) de l'ordre de 2.46ha toutes vocations confondues
ACTIVITE AGRICOLE			
Nombre de sièges d'exploitation agricoles	30	Diagnostic agricole 2023	Confortation de l'activité agricole Maintien du nombre d'exploitations
Zone agricole	979 ha	PLU	Maintien de la valeur de référence
ENVIRONNEMENT			

Zones humides	0 ha	Inventaire zones humides réalisé sur les secteurs de développement potentiels	Aucune zone humide identifiée
Zones humides	104.4 ha	Identification SAGE	Protection
Cours d'eau	14.7km linéaires	Référentiel DDTM22	Protection
Espaces Boisés Classés	34.6 ha	PLU (reprise inventaire communal – base repérage ABI)	Protection
Boisement classé au titre du L151-23 du CU	6.9 hectares	PLU (base inventaire communal – verger)	Protection (plus souple que EBC – similaire aux haies)
Haies inventoriées	56.5 km linéaires	PLU (Base inventaire intercommunal – programme Breizh bocage reprise COPIL)	Protection
Trame verte et bleue (générale)	Délimitation de la zone Naturelle	PLU	Protection (droit à construire particulièrement réduit dans la zone N)
CYCLE DE L'EAU (eaux usées et eaux pluviales)			
Eaux pluviales	Enjeux au niveau des secteurs d'OAP	Commune (en lien avec la mise en œuvre des OAP)	Respect des principes et objectifs en matière de gestion des eaux pluviales (obligation à la parcelle pour tous les secteurs d'OAP et pour toute nouvelle construction habitat sur le territoire)
Eaux usées	STEP en capacité satisfaisante au plan organique et hydraulique	Commune	Capacité d'accueil cohérente avec objectif accueil démographique d'ici 2035. Nouvelle STEP courant 2025
PAYSAGES & PATRIMOINE			
Patrimoine (croix, bâtiments)	20 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Changement de destination	44 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Murs à préserver	Tous les murs répondant aux caractéristiques définies dans le règlement écrit	PLU	Protection
Liaisons douces	19.5 km	Inventaire communal	Protection
RISQUES			
Risque d'inondation par débordement cours d'eau	Identification des cours d'eau	PLU (cours d'eau intégrés en zone naturelles)	Prise en compte du risque à travers inconstructibilité aux abords des cours d'eau (10 à 20 m en zone U, AU et A, N)

Risque TMD gaz	Tracé canalisation gaz (DDRM22) partie nord du territoire communal	DDRM 2021	Inscription dans le périmètre de la zone Agricole avec droit de construire réduits aux bâtiments agricoles et extensions et annexes des maisons existantes.
Nuisances sonores	RD768 (catégorie 3) soit 100m de marge de recul	PAC 2023	Intégration des marges de recul dans le plan de zonage du PLU.
Sites et sols pollués et industriels	20 ICPE (agricoles et non SEVESO) et 1 SIS (ancienne décharge)	Georisque.gouv.fr	Information dans le rapport de présentation. Localisation des sites concernés au sein de la zone Agricole, éloigné du bourg et des futurs secteurs de développement.

CHAPITRE 7 – RESUME NON TECHNIQUE

1 Introduction

La commune de Landéhen dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 février 2005 et modifié à 3 reprises (le 08 mars 2007, le 15 octobre 2015 et le 14 décembre 2017). Elle a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 10 juin 2021.

La commune de Landéhen présente une superficie totale de 1180 hectares. Les 1425 habitants (2019) résidant sur le territoire communal sont principalement répartis entre le bourg et l'espace rural et ses quelques écarts. La commune de Landéhen, dans le département des Côtes d'Armor et au sein de la région Bretagne, est située au sud de Lamballe-Armor et à environ 25 km de Saint-Brieuc. Le territoire et notamment le bourg sont traversés par la RD46 reliant Lamballe à Saint-Glen.

La commune de Landéhen est membre de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer, issue de la fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de communes Arguenon-Hunaudaye, de la Côte de Penthièvre et Lamballe Communauté, étendue à six communes de la Communauté de communes du Pays de Du Guesclin (Eréac, Lanrelas, Rouillac, Sévignac, Trédias et Trémeur), à deux communes issues de la Communauté de communes du Pays de Matignon (Hénanbihen et Saint-Denoual) et cinq communes issues de la Communauté de communes du Pays de Moncontour (Hénon, Moncontour, Plémy, Quessoy et Trédaniel). Lamballe Terre et Mer compte ainsi 38 communes, soit près de 68 000 habitants. La Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer dispose d'un Programme Local de l'Habitat approuvé le 10 mars 2020. Il est en cours et a été arrêté le 08 juillet 2025.

Le territoire s'inscrit dans le périmètre du SCOT du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 7 février 2025.

2 Chapitre 1 & 2 – Diagnostic

ATOUTS:

- Une croissance de la population toujours positive,
- Une population jeune et familiale,
- Une offre en équipements sportifs bien développée,
- Un tissu associatif riche,
- Un très bon réseau de continuités piétonnes,
- Une situation géographique favorable à l'accueil de nouveaux ménages (proximité pôles d'emplois et axes de transports),
- Un faible nombre de gisements fonciers identifiés sur le bourg,

- Une densité relativement élevée mais en décalage avec les objectifs du SCOT récemment approuvé,
- Un réseau hydrographique singulier marquant les limites du territoire et les réservoirs de biodiversité,
- Un réseau bocager dense,
- Un paysage communal caractérisé par des entités qualitatives et bien distinctes,
- Des éléments de petits patrimoines intéressants sur le plan touristique,
- Des risques naturels très limités sur le territoire.

FAIBLESSES:

- Une baisse progressive du solde migratoire,
- Une offre de logements relativement homogène,
- Une offre commerciale particulièrement réduite,
- Peu d'alternative à la voiture individuelle,
- Des densités plus faibles pratiquées sur les premières opérations d'aménagement du bourg réalisés avant l'approbation du SCOT du Pays de Saint-Brieuc,
- Une surface boisée réduite,
- Très peu d'éléments du patrimoine naturel protégé ou reconnu,
- Plusieurs risques technologiques repérés et localisés (TMD gaz, ICPE, classement sonore) en dehors des zones d'habitations.

OPPORTUNITES:

- Un territoire qui attire pour la qualité de son cadre de vie et son positionnement géographique,
- Attractivité foncière et immobilière liée à des prix encore relativement modérés malgré une situation géographique favorable
- Intégration des espaces à caractère humide dans les réflexions de développement urbain afin d'assurer des futurs projets opérationnels,
- Mise en valeur du patrimoine bâti et naturel dans le cadre du développement touristique,
- Contraintes naturelles réduites dans le cadre du développement urbain, notamment aux abords du bourg,
- Bonne connaissance des risques technologiques et organisation des projets de développement selon les secteurs/sites identifiés.

MENACES:

- Renforcement du décalage entre l'offre de logements et les besoins des populations
- Exposition des espaces naturels les plus remarquables à des détériorations ou des destructions.

Pour davantage de détails concernant le diagnostic socio-économique ou l'état initial de l'environnement, on pourra se reporter aux chapitres dédiés du rapport de présentation (chapitres 1 et 2).

3 Chapitre 3 – Explication des choix retenus

3.1 SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

- **Axe 1 : Concilier accueil de nouveaux habitants avec optimisation foncière**
  - 1.1 Poursuivre la dynamique démographique sur le territoire,
  - 1.2 Développer une offre de logements adaptée aux différentes configurations familiales,
  - 1.3 Tendre vers des formes urbaines renouvelées.
- **Axe 2 : Assurer la vitalité du territoire**
  - 2.1 Renforcer la dynamique commerciale du bourg,
  - 2.2 Maîtriser l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire,
  - 2.3 Assurer la protection de l'activité agricole, structurante pour l'économie locale,
  - 2.4 Adapter la couverture en équipements aux ambitions communales.
- **Axe 3 : Valoriser et protéger l'espace naturel**
  - 3.1 Préserver le cadre environnemental du territoire,
  - 3.2 Valoriser le patrimoine bâti d'intérêt, marqueur de l'identité territoriale,
  - 3.3 S'ancrer dans une logique de sobriété foncière.

3.2 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

3.2.1 LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS

A travers les éléments suivants : croissance démographique constante, profil démographique jeune et familiale, des PA sur deux secteurs d'extension, une qualité de vie et une offre en équipement qui attirent les ménages…), la commune démontre une volonté claire pour favoriser une croissance démographique maîtrisée et dynamique. Pour ces raisons, le scénario au fil de l'eau (prolongement des tendances, soit une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 0.4% comme celle enregistrée sur les 5 dernières années sur Landéhen) a été relativement rapidement mis de côté, non nécessairement par rapport au rythme trop peu soutenu qu'il impliquait mais principalement compte-tenu des enjeux induits en termes de confortement des équipements et commerces de la commune.

En effet, envisager le scénario au fil de l'eau ne permettait pas de répondre aux exigences fixées par les documents supra-communaux (PLH, SCOT), fixant des objectifs en termes de production de logements et de surface d'extension de l'enveloppe urbaine.

De ce fait, d'autres scénarios ont été étudiés, en particulier un scénario légèrement plus dynamique que celui enregistré sur la période 2010-2021 (0.7%) et correspondant aux estimations et objectifs fixés par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc approuvé en 2025. Soit se projeter sur une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 0.8% sur les 10 prochaines années. Ce scénario reste dynamique mais plus réaliste au regard des projections établies aux échelles supra-communales.

Ce scénario final, établi autour de 0.8%/an, induit un gain de population de l'ordre de 125 habitants et un besoin en logements d'environ 82 logements (soit 8 logements/an) en cohérence avec le rythme de production de logements qu'a connu la commune sur la dernière décennie.

Evolution de la population	**Scénario : hypothèse « au fil de l'eau 2015-2021 » 0.4%/an**	**Scénario : hypothèse « au fil de l'eau 2010-2021 » 0.7%/an**	**Scénario communal retenu 0.8%/an**
2025*	1512 habitants	1512 habitants	1512 habitants
2035	1574 habitants	1613 habitants	1637 habitants
Différence de population 2025-2035	**+62 habitants**	**+101 habitants**	**+125 habitants**
Besoin en logements liés au desserrement des ménages	+30 logements	+30 logements	+30 logements
Besoins en logements liés à l'accroissement démographique	+26 logements	+42 logements	+52 logements
Besoins en logements 2025-2035	**+56 logements**	**+72 logements**	**+82 logements**
En moyenne annuelle	*6 logements/an*	*7 logements/an*	*8 logements/an*

*Le point de départ 2025 a servi de base à l'ensemble des scénarios (cf. calcul dans la section relative au scénario « au fil de l'eau »)

Concernant les **logements vacants,** estimés à 21 logements en 2021 (soit 3.3% du parc), il convient de relever deux éléments :

- D'une part, la vacance caractérisée par les données Insee est souvent faussée par la méthode d'identification de la vacance ;
- D'autre part, la donnée est elle-même ancienne (2021).

En ce sens, une analyse du parc de logements vacants a été réalisé par le comité de pilotage, accompagné par le bureau d'études, en 2024. Sur la base des données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) issues de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), permettant de géolocaliser les logements vacants, les élus ont vérifié chacun des logements identifiés comme théoriquement vacants. En réalité, 5 logements ont été identifiés vacants sur la commune. Parmi ces 5 logements, 4 sont localisés sur le secteur du Probriend, au sud-est du territoire communal. De manière générale, la vacance sur la commune est souvent liée à des problématiques de mauvais état des bâtiments qui nécessite de très lourds travaux. Le rapport de présentation localise précisément l'ensemble des logements vacants identifiés sur le territoire. Cette étude permettra à la commune de pouvoir agir plus facilement sur le parc sous-utilisé, notamment dans le cadre de l'enjeu de rénovation et de réhabilitation du parc dégradé ou inadapté pour répondre aux différents besoins des populations.

3.2.2 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENT

3.2.2.1 LE POTENTIEL EXISTANT : DEMARCHE ET METHODOLOGIE

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la Commune a directement tenu compte de 3 éléments :

- D'une part, **l'objectif de recentrage de l'urbanisation sur la principale entité urbaine du territoire, soit le bourg**. Cet objectif a induit le fait de ne pas identifier, ni même maintenir, de zones constructibles en campagne (à l'exception des entités agglomérées suivantes :
  - Le village de Mauny, correspond à une véritable unité urbaine, composée de plus d'une trentaine d'habitations ;
  - Le secteur de Maroué, localisé au nord du territoire communal correspondant au prolongement de l'enveloppe urbaine du bourg de Maroué ;
  - Le secteur du Probriend, localisé au sud-est du territoire communal correspondant au prolongement de l'enveloppe urbaine du village du Probriend, localisé sur la commune de Saint-Trimoël et représentant plus d'une cinquantaine d'habitations.
- D'autre part, **l'enjeu de diversification de l'offre en logements et la limitation des ruines en campagne**. Ainsi, l'intégration de bâtiments pouvant changer de destination a été considérée comme incontournable, dès lors qu'ils remplissaient un ensemble de critères objectifs (en termes d'impacts sur l'agriculture, d'état du bâtiment, de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité…) ;
- En outre, **la prise en compte du potentiel de gisements fonciers au sein du bourg** a été pleinement intégré, dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de limitation des prélèvements d'espaces à vocation agricole ou naturelle ;

L'enjeu relatif à la mobilisation du potentiel (changements de destination, gisements fonciers) repose sur **la capacité de mutation de ce potentiel**. La question de **la temporalité** dans laquelle cette mutation pourrait être opérée est également essentielle, puisqu'il s'agit de se projeter sur la prochaine décennie. Ces deux facteurs ont conduit à définir une méthodologie visant à estimer le volume de logements qui pourraient être produits sur le terme du PLU :

- **Deux catégories de gisements sont identifiées** :
  - Les gisements « stratégiques » qui pourraient faire l'objet de principes définis par les OAP (en termes de programmation, d'organisation spatiale, de mobilités, de paysages, d'environnement…) au regard de leur superficie **(secteur de plus de 1000m²) ;**
  - Les autres gisements présents dans l'enveloppe urbaine, mais de manière diffuse **(secteur dont la superficie est inférieure à 1000m²).**

3.2.2.2 LES GISEMENTS FONCIERS « DIFFUS »

LES GISEMENTS FONCIERS (HORS GISEMENTS « STRATEGIQUES »)

Un travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des enveloppes urbaines à **2.05 hectares**.

Parmi les hectares de gisements fonciers à **vocation habitat** identifiés,

- 3.9 % disposent d'une **faisabilité simple** (0.08 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 1 logement (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 86.8 % disposent d'une **faisabilité moyenne** (1.78 hectares) correspondant à un potentiel de logements d'environ 32 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*),
- 9.3 % disposent d'une **faisabilité complexe** (0.19 hectare) correspondant à un potentiel de logements d'environ 3 logements (*le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant*).

A l'échelle de temps des 10 prochaines années, on peut considérer que :

- **80%** des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit **1 logement**,
- **40%** des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit **13 logements**.
- **20%** des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit **1 logement**.

Au total, environ 14 logements pourront être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les 10 prochaines années.

3.2.2.3 LES GISEMENTS FONCIERS « STRATEGIQUES »

LES GISEMENTS FONCIERS CONSTITUANT DES SECTEURS « STRATEGIQUES »

L'analyse du potentiel foncier de la commune, réalisée au sein des enveloppes urbaines, a permis d'identifier plusieurs espaces stratégiques, c'est-à-dire des gisements fonciers disposant d'une surface suffisamment importante pour pouvoir permettre la création d'une opération d'aménagement (plus de 1000m²).

Ce travail d'inventaire a permis d'estimer le potentiel foncier théorique au sein des **secteurs stratégiques** de l'enveloppe urbaine à **2.25 hectares**. Ces 2.25 hectares sont répartis en **10 secteurs stratégiques**. L'analyse du niveau de faisabilité a aussi été réalisée sur ces secteurs selon le même principe que pour les gisements de moins de 1000m² :

A noter que la justification de la détermination du niveau de faisabilité définie pour chaque gisement est précisée dans le tableau synthétique du rapport de présentation de l'analyse des gisements fonciers (*Cf 2.1.17 Analyse de la capacité de densification*). Aussi, le nombre de logements potentiels réalisables pour chaque gisement a été définie au regard du tissu urbain environnant**.**

- Gisement n°7 (0,15 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne,** cela signifie que **40%** des 4 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 27 logts/ha), soit 2 **logements.**
- Gisement n°17 (0,22 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne,** cela signifie que **40%** des 5 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 23 logts/ha), soit 2 **logements.**
- Gisement n°23 (0,40 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe,** cela signifie que **20%** des 10 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 25 logts/ha), soit 2 **logements.**
- Gisement n°25 (0,14 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité simple**, cela signifie que **80%** des 4 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 29 logts/ha), soit **3 logements.**

- Gisement n°30 (0,34 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **20%** des 8 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 23.5 logts/ha), soit 2 **logements.**
- Gisement n°32 (0,14 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **40%** des 2 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 14 logts/ha), soit 1 **logement.**
- Gisement n°60 (0,15 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité simple**, cela signifie que **80%** des 3 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 20 logts/ha), soit **2 logements.**
- Gisement n°67 (0,47 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité complexe**, cela signifie que **20%** des 11 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 23 logts/ha), soit 2 **logements.**
- Gisement n°68 (0,14 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **40%** des 3 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 21 logts/ha), soit 1 **logement.**
- Gisement n°77 (0,10 ha) : le secteur a été identifié en **faisabilité moyenne**, cela signifie que **40%** des 2 logements « théoriques » pourront être réalisés (densité de 20 logts/ha), soit 1 **logement.**

Au total, **18 logements pourront être réalisés au sein de ces secteurs stratégiques** sur les 10 prochaines années pour permettre le développement démographique envisagé. Ces secteurs, de par leur caractère stratégique, seront soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer la cohérence de l'aménagement de ces secteurs. Ces OAP intègrent des densités de l'ordre de **14 à 29 logements pas hectare**.

SYNTHESE

Au total, le potentiel cumulé entre les gisements fonciers de moins de 1000m² et les gisements fonciers « stratégiques » (plus de 1000m²) ainsi que la réalisation représente **32 logements**.

3.2.2.4 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Un inventaire, mené à l'appui d'un panel de critères (impacts sur l'agriculture, intérêt patrimonial, emprise au sol minimum…), a permis d'identifier 44 bâtiments. Tous les bâtiments inventoriés ciblent un changement de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexées au règlement écrit.

Ainsi, 44 bâtiments pourront changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Il est vraisemblable que 10% de ces bâtiments changent effectivement de destination vers du logement au cours de la prochaine décennie, soit **4 logements**. En effet, aucun changement de destination n'a été réalisé sur les 10 dernières années sur le territoire communal.

3.2.2.5 LES EXTENSIONS URBAINES

Le cumul entre les changements de destination et le potentiel « pratique » issu de l'analyse des gisements fonciers n'est pas apparu suffisant pour répondre aux besoins sur le terme du PLU. En effet, en lien avec un objectif de croissance démographique moyenne annuelle de l'ordre de 0.8% sur les 10 prochaines années, la commune envisage l'accueil d'environ 125 habitants supplémentaires d'ici 2035 et la production d'environ 80 nouveaux logements (objectifs définis dans le PADD).

La densification des enveloppes urbaines du bourg, de Mauny, du Propriend et de Maroué ainsi que le changement de destination en campagne permettront la réalisation de **36 logements.**

Pour cette raison, la commune a identifié plusieurs secteurs implantés en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg pour le développement de l'offre de logements. A travers un travail d'une analyse multicritères et d'une étude naturaliste. Finalement, la commune a donc déterminé **3 secteurs en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg** permettant l'accueil de **48 logements**, soit environ **57% des besoins en logements** pour les 10 ans à venir :

- Le secteur n°3 renommé « **Rue de Mauny** » à l'ouest du bourg, représentant une surface de **0.54 hectare**, pouvant accueillir **12 logements** (densité de **22 logements par hectare**).
- Le secteur n°8 renommé « **Péminier** » au nord-est du bourg, représentant une surface de **0.80 hectare**, pouvant accueillir **20 logements** (densité de **25 logements par hectare**).
- Le secteur n°11 renommé « **Saint-Glen** » au sud-est du bourg, représentant une surface de **0.55 hectare**, pouvant accueillir **16 logements** (densité de **29 logements par hectare**).

3.2.2.6 SYNTHESE DE LA SPATIALISATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Dans le cadre de la **traduction règlementaire** du projet, suite à l'étude des capacités de densification, l'inventaire des changements de destination, l'analyse des éventuels secteurs de développement urbain… la répartition précise de la production de logements sur les 10 prochaines années s'établit de la manière suivante :

- **14 logements** pourront être réalisés au sein des gisements fonciers « diffus » de l'enveloppe urbaine du bourg (gisement de moins de 1000m²) et **18 logements** au sein des gisements fonciers stratégiques (gisement de plus de 1000m²) : permettant de répondre à environ **38% des besoins en logements dans le cadre du projet de PLU (32 logements environ)**.
- La production de logements à travers le changement de destination en campagne permettra donc de répondre à environ **5% des besoins dans le cadre du projet de PLU (4 logements)**.
- **48 logements** pourront être réalisés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg (12 logements sur le secteur « Rue de Mauny », 20 logements sur le secteur « Péminier », 16 logements sur le secteur « Saint-Glen : permettant de répondre à environ **57% des besoins dans le cadre du projet de PLU**.

Au total, le projet de PLU prévoit la réalisation de 84 logements (en extension, en changement de destination et en densification de l'enveloppe urbaine), permettant de répondre aux besoins en logements calculés par les projections démographiques.

Au sein de l'enveloppe urbaine (gisements fonciers d'une superficie de plus de 1000m²) :

En jaune : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : simple, soit une dureté foncière de 80%).

En orange : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : moyen, soit une dureté foncière de 40%).

En rouge : secteur d'urbanisation en densification soumis à OAP (niveau faisabilité identifié : complexe, soit une dureté foncière de 20%).

En vert : secteur d'urbanisation en extension soumis à OAP.

Ainsi, le projet de PLU prévoit, à travers le zonage, **une consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine du bourg de l'ordre de 1.89 hectares**, répartis sur 3 secteurs en continuité du tissu urbain.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent des opérations d'ensemble sur les secteurs d'extension en continuité de l'enveloppe urbaine. A ce niveau, il faut relever que l**a densité moyenne est de l'ordre de 25 logements par hectare, c'est-à-dire en compatibilité avec les objectifs du SCOT** du Pays de Saint-Brieuc (développement dans les parties suivantes).

Aussi, différents niveaux de densité sont prévus dans les OAP en densification, allant de 14 logements par hectare à 29 logements par hectare ; ces niveaux de densité à géométrie variable induiront des formes urbaines différenciées, permettant en particulier l'émergence de logements en collectif (notamment dans les secteurs de plus fortes densités).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisements "simples"	0,08	12,5	1	80%	1	
Gisements "moyens"	1,78	18,0	32	40%	13	
Gisements "complexes"	0,19	15,8	3	20%	1	
Gisement n°7 "moyen"	0,15	26,7	4	40%	2	
Gisement n°17 "moyen"	0,22	22,7	5	40%	2	
Gisement n°23 "complexe"	0,40	25,0	10	20%	2	
Gisement n°25 "simple"	0,14	28,6	4	80%	3	
Gisement n°30 "complexe"	0,34	23,5	8	20%	2	**38%**
Gisement n°32 "moyen"	0,14	14,3	2	40%	1	
Gisement n°60 "simple"	0,15	20,0	3	80%	2	
Gisement n°67 "complexe"	0,47	23,4	11	20%	2	
Gisement n°68 "moyen"	0,14	21,4	3	40%	1	
Gisement n°77 "moyen"	0,10	20,0	2	40%	1	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**4,30**	**20,5**	**88**	**-**	**32**	
					18	
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			**44**	**10%**	**4**	**5%**
Secteur 1 : Péminier	0,80	25,0	20	100%	20	
Secteur 2 : Saint Glen	0,55	29,1	16	100%	16	**57%**
Secteur 3 : Rue de Mauny	0,54	22,2	12	100%	12	
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**1,89**	**25,4**	**48**	**-**	**48**	
				TOTAL	**84**	

3.2.3 L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Au regard de leurs dessertes par les réseaux, et **conformément au code de l'urbanisme**[40], les secteurs d'extension sont ouverts à l'urbanisation et donc classés en 1AU.

La maîtrise du devenir des gisements fonciers diffus au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini sur les gisements stratégiques de plus de 1000m² en considérant une réalisation à court terme (2025-2030) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et « moyens » et à moyen-long terme (2031-2035) pour les gisements « complexes ». A l'exception du gisement n°23 identifié en « complexe » mais intégré dans la réalisation à court terme afin de ne pas freiner le projet en cas de lancement à court terme au regard de sa situation stratégique en cœur de bourg.

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Ce dernier définit les principes de réalisation des opérations dans le temps. Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2035) :

- La notion de « court terme » correspond à une première période de 5 années (2025-2030),
- La notion de « moyen - long terme » correspond à une période de 5 années (2031-2035).

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de Permis d'Aménager), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

Deux catégories ont été identifiées :

- **Court terme :** possibilité d'engager une opération dès la première période (2025-2030), mais aussi ultérieurement ;
- **Moyen - long terme** : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2035), mais aussi ultérieurement.

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le court terme sont les suivants :

- **Secteur Péminier (PA accordé pour 20 logements)** – *générant de la consommation foncière (ENAF)*
- **Secteur rue de Mauny (PA accordé pour 12 logements)** - *générant de la consommation foncière (ENAF)*
- **Gisement n°7 (estimation de 4 logements « théorique »[41])** – *ne générant pas de la consommation foncière*

[40] *« Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation ».*

[41] ***Le terme « théorique » exprime le nombre de logements qui devront être réalisés dans le cadre d'un permis déposé sur l'un de ces secteurs, c'est-à-dire que le nombre de logements théoriques est le nombre de logements minimum à réaliser sur le secteur, en cas de projet. A dissocier du nombre de logements « pratique » qui correspond au nombre de logements auquel on a attribué un coefficient de dureté foncière afin de définir une estimation du nombre de logements qui sera réellement réalisé d'ici 10 ans (en sachant que toutes les OAP ne seront pas nécessairement réalisées).***

- **Gisement n°17 (estimation de 5 logements « théorique »)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°23 (estimation de 10 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière (identifié ENAF dans le MOS mais on peut considérer une erreur d'appréciation claire du MOS puisque le secteur est artificialisé - entrepôt)*
- **Gisement n°25 (estimation de 4 logements « théorique »)** – *ne générant pas de la consommation foncière*
- **Gisement n°32 (estimation de 2 logements « théorique »)** – *générant de la consommation foncière*
- **Gisement n°60 (estimation de 3 logements « théorique »)** – *générant de la consommation foncière*
- **Gisement n°68 (estimation de 3 logements « théorique »)** – *ne générant pas de consommation foncière*
- **Gisement n°77 (estimation de 2 logements « théorique »)** – *ne générant pas de consommation foncière*
- **Les gisements de moins de 1000m² diffus qualifiés de « simple » et « moyen » (33 logements théoriques)** – *ne générant pas de la consommation foncière*

L'ensemble de ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 4.64 hectares et la réalisation de 98 logements « théoriques ».

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc fixe un objectif de renouvellement urbain à l'échelle de chaque commune. Pour la commune de Landéhen, cet objectif est fixé à 40% de la production de logements 2021-2031 en renouvellement urbain et de 55% de la production de logements 2031-2041 en renouvellement urbain.

Ainsi, sur la période 2026-2030, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 62%.

Explication et détail du calcul du taux de renouvellement urbain sur la période « court terme » soit entre 2026 et 2030 :

Nombre de logements à réaliser entre 2026 et 2030 à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière (**soit le total des logements identifiés en vert précédemment 61 logements**)

÷

Nombre total de logements à réaliser entre 2026 et 2030 (**98 logements**)

=

62%, soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (40%).

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le moyen - long terme sont les suivants :

- **Gisement n°30 (estimation de 8 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière (identifié ENAF dans le MOS mais on peut considérer une erreur d'appréciation claire du MOS puisque le secteur est artificialisé – hangar de stockage)*
- **Gisement n°67 (estimation de 11 logements)** - *ne générant aucune consommation foncière (identifié ENAF dans le MOS mais on peut considérer une erreur d'appréciation claire du MOS puisque le secteur est artificialisé – ancienne exploitation)*
- **Secteur d'extension Saint Glen (16 logements)** – *générant de la consommation foncière (ENAF)*
- **Les gisements de moins de 1000m² diffus qualifiés de « complexe » (3 logements théoriques)** – *ne générant pas de la consommation foncière*

Ces secteurs représentent une surface totale de l'ordre de 1.55 hectares et la réalisation de 38 logements « théoriques ».

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc fixe un objectif de renouvellement urbain à l'échelle de chaque commune. Pour la commune de Landéhen, cet objectif est fixé à 40% de la production de logements 2021-2031 en renouvellement urbain et de 55% de la production de logements 2031-2041 en renouvellement urbain.

Ainsi, sur la période 2031-2035, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 58%.

Explication et détail du calcul du taux de renouvellement urbain sur la période « court terme » soit entre 2031 et 2035 :

Nombre de logements à réaliser entre 2031 et 2035 à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière (**soit le total des logements identifiés en vert précédemment 22 logements**)

÷

Nombre total de logements à réaliser entre 2026 et 2030 (**38 logements**)

=

58%, soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (55%).

Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années

3.2.3.1 SYNTHESE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS DU SCOT DU PAYS DE SAINT-BRIEUC

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs en termes de densité. Pour la commune de Landéhen, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à **22 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et en densification représentant de la consommation foncière et à 30 logements par hectare pour la période 2031-2041**.

- Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre l'approbation du PLU 2025 et 2030 représentent une densité de **23 logements par hectare** (secteur de Péminier – 25 logts/ha, secteur rue de Mauny – 22 logts/ha, gisement n°32 – 14 logts/ha, gisement n°60 – 20 logts/ha), soit au total 37 logements sur une surface de l'ordre de 1.6 hectares, soit une densité de 23 logements par hectare, soit une densité supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence (22 logts par hectare).
- Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2031 et 2035 (horizon PLU) représentent une densité de **29.1 logements par hectare** (secteur Saint-Glen), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.55 hectare, soit une densité de 29.1 logements par hectare, soit une densité compatible à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (30logts par hectare).

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisements "simples"	0,08	12,5	1	80%	1	
Gisements "moyens"	1,78	18,0	32	40%	13	
Gisements "complexes"	0,19	15,8	3	20%	1	
Gisement n°7 "moyen"	0,15	26,7	4	40%	2	
Gisement n°17 "moyen"	0,22	22,7	5	40%	2	
Gisement n°23 "complexe"	0,40	25,0	10	20%	2	
Gisement n°25 "simple"	0,14	28,6	4	80%	3	
Gisement n°30 "complexe"	0,34	23,5	8	20%	2	38%
Gisement n°32 "moyen"	0,14	14,3	2	40%	1	
Gisement n°60 "simple"	0,15	20,0	3	80%	2	
Gisement n°67 "complexe"	0,47	23,4	11	20%	2	
Gisement n°68 "moyen"	0,14	21,4	3	40%	1	
Gisement n°77 "moyen"	0,10	20,0	2	40%	1	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**4,30**	**20,5**	**88**	-	**32**	
	2,25	23,1	52		18	
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			**44**	**10%**	**4**	**5%**
Secteur 1 : Péminier	0,80	25,0	20	100%	20	
Secteur 2 : Saint Glen	0,55	29,1	16	100%	16	57%
Secteur 3 : Rue de Mauny	0,54	22,2	12	100%	12	
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**1,89**	**25,4**	**48**	-	**48**	
	4,14	**24,2**	**100**			
				TOTAL	**84**	

		TOTAL	ENAF	non ENAF
	4,14	24,2	100	
Court terme (2025-2030 ans)		65	37	28
Moyen - long terme (2031-2035 ans)		35	16	19

Respect des objectifs de densité par les OAP (objectif SCOT donc extension et ENAF densification)				Indicateurs SCOT (pour extension et ENAF densification)
2025-2030	1,6	**22,7**	37	22logts/ha en extension (2021-2031)
2031-2035	0,6	**29,1**	16	30logts/ha en extension (2031-2041)

3.3 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

La commune a défini son projet de territoire et notamment ses ambitions démographiques en adéquation avec les capacités de ses équipements :

- Ainsi, la commune disposera courant 2025, d'une station d'épuration conforme en performance et en équipement d'une capacité de 2500 équivalents habitants (pour Maroué, Meslin et Landéhen) dont 1200EH pour Landéhen. La station dispose de branchements suffisants pour l'augmentation de population visée d'ici 2035.
- De plus, la commune compte une seule école sur son territoire. Afin d'anticiper l'augmentation de population visée d'ici 2035, la commune a souhaité identifier un secteur d'extension de l'ordre de **0.06 hectare** en continuité du site scolaire existant. Ce secteur permettra d'**anticiper l'augmentation de population et donc d'élèves inscrits** sur la commune sur les 10 prochaines années et de prévoir une réserve foncière pour les besoins de l'école.

L'ensemble de ces projets ne nécessitera pas de consommation foncière et seront réalisés dans le cadre d'une optimisation du tissu urbanisé du bourg de Landéhen à l'exception du secteur d'extension du site de l'unique école qui représente une consommation foncière ENAF de l'ordre de **0.06 hectare.**

3.4 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES ECONOMIQUES

3.4.1 COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

Au niveau commercial, la Commune souhaite conserver les commerces existants en cœur de bourg et renforcer l'appareil commercial. En ce sens, la commune a identifié les linéaires commerciaux pour les préserver de changement de destination au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. La règle suivante s'applique sur les linéaires identifiés dans le plan de zonage : « *Les locaux commerciaux identifiés dans le document graphique au titre du L151-16 sont protégés. Le changement de destination des locaux concernés est interdit à l'exception d'un changement de destination entre les différentes sous-destinations de la destination « commerce et activités de service » (à l'exception des sous-destination : commerce de gros). Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage… Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce* ». **3 linéaires sont identifiés et correspondent à la boulangerie, au bar et à un commerce actuellement vacant sur la place du bourg.**

De plus, le PLU à travers le plan de zonage délimite précisément **un périmètre de centralité** au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces (soit les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « hôtel », « activités de service avec accueil d'une clientèle ») est privilégiée. En effet, en dehors de ce périmètre, aucune nouvelle implantation commerciale des sous-destinations citées précédemment n'est autorisée. Ce périmètre est précisément délimité dans le plan de zonage par un tracé rouge.

3.4.2 ARTISANAT ET INDUSTRIE

La commune a affirmé sa volonté dans le PADD de « *pérenniser le tissu artisanal présent au sein du bourg en permettant l'évolution de l'artisanat présent au sein des tissus urbanisés, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances supplémentaires pour les riverains et d'être compatible avec le caractère habité du tissu urbanisé* ».

En ce sens, le règlement graphique délimite précisément la zone artisanale, rue des Artisans (zone Uy) et permet à l'intérieur de ce périmètre, les destinations suivantes : commerce de gros, industrie, entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne.

Au sein de la zone urbaine (Ua et Ub), le règlement écrit du PLU n'autorise pas la destination « entrepôt » ou « commerce de gros » et autorise la destination « industrie » sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'il ne s'agisse pas d'activité extractive et manufacturière du secteur primaire,
- Qu'il s'agisse de l'extension ou la création d'une construction liée à une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU,
- Que l'extension ou la création de la construction n'excède pas 30m² d'emprise au sol et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

Ce choix permet de favoriser l'implantation de nouvelles activités dans la zone artisanale existante (1 ou 2 gisements encore disponibles) et de permettre le confortement de manière encadrée pour les entreprises déjà présentes dans le tissu urbain du bourg.

La commune souhaite aussi, comme affiché dans son PADD « *conforter les entreprises présentes au sein de l'espace rural* *en permettant le développement de certaines activités artisanales ou de loisirs, de manière encadrée et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole* ».

Après une analyse au cas par cas, le projet de PLU a intégré trois STECAL à vocation économique afin de permettre la confortation d'activités déjà existante au sein de l'espace rural sur place. Le règlement écrit encadre strictement chacun de ces projets de STECAL. Il s'agit de 2 projets d'extension pour les deux établissements de travaux agricoles (ETA) localisés aux lieux-dits Cabra et Camus ainsi qu'un projet de STECAL pour le développement de l'activité de Motocross localisé au lieu-dit Le Tertre. Ces STECAL seront détaillés dans les parties suivantes**.**

Dans le cadre du projet communal, aucun foncier complémentaire à vocation économique (commercial ou artisanal) n'a été identifié au sein du bourg (les derniers « gisements » disponibles au sein de la zone artisanale sont considérés comme ENAF.
Au total, le développement économique ne génèrera pas de consommation foncière sur les 10 prochaines années sauf dans le cas de la réalisation du projet de STECAL At2 qui représenterait une consommation foncière ENAF de l'ordre de **0.24 hectare.**

3.5 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le bourg toutes à vocation résidentielle ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les **OAP « sectorielles »** peuvent contenir **des « prescriptions »** (de portée réglementaire forte) **ou des « recommandations »** (de portée incitative). Les **OAP « thématiques »** ont une portée de **« recommandations »** (portée informative ou pédagogique).

Au total, 1**4 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** (carte de localisation ci-après), 13 sites à vocation d'habitat et un site à vocation d'équipement.

Concernant les OAP « thématiques », 4 objets peuvent être distingués :

- Habitat (orientations en faveur de projet résidentiels de qualité)
- Continuités écologiques : trame verte, bleue,
- Trame noire,
- Risques naturels liés aux sols et aux sous-sols.

Pour davantage de détails concernant les justifications des OAP, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2 – chapitre 4).

Pour davantage de détails concernant le contenu des OAP, on pourra se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).



3.6 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (ECRIT ET GRAPHIQUE)

3.6.1 BILAN DES SUPERFICIES

Zonage PLU 2005 modifié en 2017	Superficie (ha)	Zonage projet de PLU	Superficie (ha)	Evolution
ZONES URBAINES (U)	**59,6**	**ZONES URBAINES (U)**	**58,79**	**-0,81**
Ua	2,82	Ua	2,77	-0,05
Ub	45,22	Ub	41,08	-4,14
Uh	10,09	Ub1	9,01	-1,08
		Ue1	4,96	4,96
		Ue2	0,41	0,41
Uy	1,47	Uy	0,56	-0,91
ZONES A URBANISER (AU)	**21,06**	**ZONES A URBANISER (AU)**	**1,95**	**-19,11**
AUr	7,59	1AUh	1,89	-18,02
AUrc	0,39			
AUs	11,93			
AUys	1,15			-1,15
		1AUe	0,06	0,06
ZONES AGRICOLES (A)	**997,84**	**ZONES AGRICOLES (A)**	**979,01**	**-18,83**
A	997,84	A	977,13	-18,83
		At1	1,22	
		At2	0,66	
ZONES NATURELLES (N)	**124,75**	**ZONES NATURELLES (N)**	**163,51**	**38,76**
Np	120,73	N	163,28	42,55
		Nmc	0,23	
Nl	4,02			
TOTAL	**1203**	**TOTAL**	**1203,3**	**0,01**

3.7 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

3.7.1 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

3.7.1.1 LES ZONES U ET AU

Ua

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé à caractère central où les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités économiques compatibles avec l'habitat. Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La délimitation du secteur Ua s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au cœur historique du bourg. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

Ub

Le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain de la commune : extensions du bourg. Les bâtiments sont implantés en retrait des voies, en milieu de parcelles. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur Ua.

Les fonctions urbaines peuvent être variées : l'habitat, largement dominant, quelques équipements publics et des activités économiques ou de service. Les

équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

LE SECTEUR Ub1 dispose des mêmes caractéristiques que le secteur Ub mais ne dispose pas de l'assainissement collectif.

La délimitation du secteur Ub s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie du cœur historique du bourg, soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif (sauf secteur Ub1).

Ue

LE SECTEUR Ue1 correspond au secteur à vocation d'équipements et de loisirs. Le secteur Ue1 est un secteur déjà urbanisé avec des bâtiments et aménagements typiques de ce type de tissu : terrains de sports, structures communales.

LE SECTEUR Ue2 correspond au secteur à vocation d'équipements. Le secteur Ue2 est un secteur déjà urbanisé et correspond au site de l'école.

Ce secteur intègre les équipements existants : équipements d'enseignement publics, sportifs, de loisirs...

Le secteur Uy est un secteur à vocation d'activités économiques. Le secteur Uy est un secteur déjà urbanisé avec un tissu caractéristique de ce type d'activité : bâtiments d'activités artisanales aux gabarits assez importants. Les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce secteur intègre le périmètre de la zone artisanale existante.

AU

Le secteur 1AUh est un secteur destiné à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. Il est ouvert à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate du secteur 1AUh (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans ce secteur.

L'aménagement du secteur 1AUh doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans l'OAP définissent les principes avec lesquels la future opération devra être compatible. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Sur le plan de la localisation, les secteurs 1AUh se situent en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg. Ce positionnement favorise l'usage des équipements et le recours aux modes actifs pour les petits déplacements du quotidien. Il permet également une meilleure insertion de l'opération dans son environnement.

Trois secteurs 1AUh sont identifiés :

- Le secteur 1AUh **«** Secteur de Péminier » localisé au nord du bourg, entre la rue de Péminier et La rue des Ajoncs d'Or. Il représente une superficie de 0,8 hectares ;
- Le secteur 1AUh « Rue de Mauny » localisé au sud-ouest du bourg, le long de la rue de Mauny. Il représente une superficie de 0,54 ha ;
- Le secteur 1AUh « Saint Glen » localisé au sud-est du bourg, le long de la RD46. Il représente une superficie de 0.55ha.

De manière générale, la délimitation des secteurs 1AUh correspond aux besoins en termes d'habitat pour les prochaines années, tenant compte de la dynamique de l'offre en logements définie à l'échelle de Landéhen.

3.7.1.2 LES ZONES A

La zone agricole est dite « zone A ». La zone agricole présente 3 types de secteur, A, At1 et At2.

Vocation principale de la zone :

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le Code de l'Urbanisme précise que *« peuvent être autorisées, en zone A :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »* (R151-23).

Sur le territoire communal, la zone A se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non,
- De constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- De constructions et installations non liées à l'exploitation agricole (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées) pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur A correspond aux parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles et forestières** et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'à **un habitat diffus sous ses différentes formes** :

L'objectif du secteur A est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels. Il correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené avec les exploitants et les élus.

Le secteur At1 correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'établissement de travaux agricoles (ETA) Flageul implanté au lieu-dit Cabra, le long de la RD768, à l'ouest du territoire communal.

Cet établissement fourni des travaux agricoles spécialisés aux exploitants agricoles tel que le labourage, la semence, la récolte… Dans le cadre de son évolution liée notamment à la culture de pommes de terre, l'entreprise a besoin d'un nouveau bâtiment pour le stockage de matériel et le stockage de pomme de terre et de céréales.

De plus, pour assurer le maintien et le développement de cette activité, il est nécessaire de prévoir un bâtiment pour accueillir des bureaux, des sanitaires (douches, WC) ainsi qu'un dortoir et une cantine pour l'accueil des travailleurs saisonniers lors de la période de plantation des pommes de terre (cette mission nécessite l'embauche de 8 salariés travaillant 24h/24h). Le projet prévoit aussi l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits de certains bâtiments.

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (1.22 hectare soit 0.10% du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'ETA sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement, au bien-être des salariés et à son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.

Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (400m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (25m maximum).

Le secteur At2 correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'établissement de travaux agricoles (ETA) Hervé et Lemoine implanté au lieu-dit Camus, au nord-est du territoire communal.

L'activité consiste à vendre des services de soutien aux cultures chez les agriculteurs principalement ainsi que des prestations d'entretien des voiries et des haies.

Afin d'exercer ces différentes missions tout au long de l'année, cela nécessite un large panel d'outils adaptés à chaque saison, ce qui représente un besoin conséquent en termes d'espace de stockage, notamment en période creuse pour l'activité. L'entreprise manque donc aujourd'hui de place pour poursuivre correctement son activité.

De plus, le site accueille une station de lavage mal dimensionnée pour les outils actuels. Enfin, l'entreprise souhaiterait pouvoir installer des panneaux photovoltaïques sur le toit de certains bâtiments du site.

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0.66 hectare soit 0.05% du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'ETA sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement et à son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.

Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (400m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (20m maximum).

3.7.1.3 LES SECTEURS N

La zone naturelle est dite « zone N ». La zone naturelle comprend deux types de zones : N et Nmc

Vocation principale de la zone :

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le Code de l'Urbanisme précise que *« peuvent être autorisées, en zone N :*

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*. (R151-25).

Sur le territoire communal, la zone N se caractérise par la présence :

- De terrains exploités ou non par l'agriculture,
- De constructions et installations, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées), pour lesquelles le développement est limité ou strictement encadré.

Exposé des motifs de délimitation

Le secteur N correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sa délimitation s'appuie sur la définition de la trame verte et bleue soit le réseau hydrographique principal et les espaces connexes (boisement, réseau bocager, zones humides…).

En correspondance avec l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de *« bâtiments d'habitation »* en zone agricole A, **le secteur N comprend également des habitations sous forme d'habitat diffus**.

Le secteur Nmc correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités de loisirs identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'activité de motocross implantée au lieu-dit Le Tertre, tout au sud du territoire communal.

Il s'agit de permettre l'amélioration du site à travers la construction de sanitaires (WC, douches) et de vestiaires pour l'accueil des sportifs lors notamment des épreuves mixtes de championnats régional et national. Le site nécessite aussi l'extension de la piste de lavage existante, non adaptée aux besoins.

Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0.23 hectare soit 0.02% du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'activité de Motocross sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement, au bien-être des usagers.

Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (100m² maximum), de hauteur des constructions (3m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (40m maximum).

3.8 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

3.8.1 ESPRIT DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de simplification,** la structuration du règlement s'appuie sur une entrée par grandes thématiques du règlement à l'intérieur desquelles, les différences de règlementation entre les zones sont mentionnées.

Aussi, dans une **logique de lisibilité** du document, un lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

3.9 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

3.9.1 LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Elément concerné	Mesures règlementaires
Boisements	34.6 hectares de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). 6.9ha de boisements protégés au titre du L151-23 du CU (verger) pour plus de souplesse dans la protection ainsi pour la protection d'une espèce végétale remarquable. Tous les autres boisements (en dehors de ceux classés en EBC) sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements.
Bocage	Les haies identifiées dans le cadre du PLU représente 56.5 km linéaires. Protection forte avec possibilité de destruction ponctuelle dans des cas limités et obligation de compensation par replantation en qualité et/ou linéaire équivalent (zone U) ou double (zone A et N) par rapport au linéaire supprimé.
Zones humides	Identification dans le plan de zonage (104.4 ha) correspondant aux zones humides effectives du SAGE. Aucune zone humide identifiées dans le cadre de l'analyse naturaliste réalisée pour la définition des secteurs d'extension retenus.

Cours d'eau	Identification de 14.7km linéaire dans le plan de zonage : préservation, obligation d'un recul de 10m (zone U et AU) et 20m (zone A et N) par rapport aux rives des cours d'eau.

3.9.2 LA PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

Elément concerné	Mesures règlementaires
Bâtiment identifié au titre du changement de destination, en campagne	Identification sur le zonage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en campagne (44 bâtiments), identification à l'appui d'un panel de critères objectifs. Au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (bâti en zone A).
Patrimoine	Identification du patrimoine sur le zonage (20 unités ainsi que les 44 changements de destination).

3.9.3 LES ELEMENTS RELATIFS A LA PROGRAMMATION

Elément concerné	Mesures règlementaires
Périmètre d'OAP	Identification sur le zonage des périmètres d'OAP, afin d'orienter vers cette pièce du PLU en cas de projet sur les parcelles concernées.
Emplacements réservés	3 emplacements réservés identifié sur le territoire (développement cheminements doux et projet communal).

3.9.4 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIES AUX MOBILITES

Elément concerné	Mesures règlementaires
Règles graphiques d'implantation	Report sur le zonage des marges de recul liées aux RD768 et RD46.
Enjeux acoustiques	Report sur le plan de zonage des marges relatives au classement des infrastructures sonores bruyantes le long de la RD768.
Liaisons douces	En application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie 19.5 kilomètres linéaires de liaisons douces sur le territoire communale. Protection des itinéraires.

3.9.5 PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Elément concerné	Mesures règlementaires
Argiles	Aléa nul à moyen
Radon	Catégorie 3 (fort)
Séisme	Catégorie 2 (faible)
TMD	Gaz

Pour davantage de détails concernant les justifications de la délimitation des zones, la justification des règles applicables dans les différentes zones ou encore la justification des règles concernant les autres outils règlementaires, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2 – chapitre 3). Pour davantage de détails concernant du règlement, on pourra se reporter au règlement écrit (pièce n°5) et au règlement graphique (pièce n°6).

4 Chapitre 4 – Evaluation environnementale

4.1 EVALUATION AU REGARD DU « ZAN »

La Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat & Résilience », vise le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols à horizon 2050, au niveau national ; pour y parvenir, elle fixe une première échéance de diminution par deux de la consommation d'espace au niveau régional, sur sa première décennie d'application. Cette réduction de la consommation d'espace doit faire l'objet d'une spatialisation différenciée d'abord *via* le SRADDET, puis *via* les SCOT.

Dans la mesure où le SRADDET de Bretagne a été approuvé par arrêté du préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021. Pour sa part, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc vient d'être approuvé le 07 février 2025 en intégrant les enjeux de la loi Climat et Résilience.

L**e PLU de Landéhen intègre donc un objectif de réduction de la consommation d'espace de moitié par rapport à la décennie de référence 2011-2021.** Au cours de cette période, la consommation d'espace s'est élevée à **6.93 hectares** (source : MOS – Mode d'Occupation des Sols de la région bretagne) ; la consommation d'espace recommandée serait donc de l'ordre de **3.47 hectares** pour 2021-2031 (soit environ 0.35 ha/an).

Consommation foncière entre aout 2021 et l'arrêt du PLU (2025) :

Depuis aout 2021, Les services de Lamballe Terre et Mer mènent une veille sur l'ensemble des constructions réalisés sur le territoire depuis aout 2021. Cette base est mise à jour régulièrement, la dernière version correspond à la consommation foncière entre aout 2021 et aout 2024. Cette base a servi à identifier la consommation foncière réalisée depuis aout 2021 sur la commune de Landéhen. Cela correspond à une surface de **0.01 hectare**. Ces 0.01 hectare sont considérés comme des espaces ENAF selon le MOS et représentent donc une consommation de foncier depuis aout 2021 (il s'agit de la construction d'un carport au lieu-dit Camus).

Consommation foncière ENAF d'après le MOS dans les tissus urbanisés :

Le projet de PLU doit intégrer dans sa consommation d'espace totale, les espaces considérés comme « ENAF » (espace naturel agricole et forestier) qui seront consommés d'ici la fin de la prochaine décennie, notamment à l'intérieur des tissus urbanisés des enveloppes urbaines. Le MOS, outils qui permet de déterminer la consommation foncière de la période 2011-2021, donne une donnée spatialisée des secteurs artificialisés ou non. A partir de cette donnée, il a pu être calculé les secteurs considérés comme ENAF, qui seront constructibles dans le projet de PLU et qui doivent donc être intégrés dans le calcul de la consommation foncière globale de Landéhen sur la prochaine décennie. Ces secteurs sont les suivants :

Dans les enveloppes urbaines du bourg, de Mauny, du Propriend et de Maroué :

- Le gisement n°32 (**0.14 hectare**) considéré comme ENAF (parcelle non bâtie) ;
- Le gisement n°60 (**0.12 hectare** considéré ENAF sur les 0.15 du gisement – parcelle non bâtie) ;

- ***Le gisement n°23*** *– considéré comme en partie ENAF par le MOS – erreur manifeste d'appréciation du MOS puisque la partie du secteur considérée comme ENAF est entièrement bâtie (hangar et bâtiments existants) – ne génère donc pas de consommation foncière sur les 10 prochaines années) ;*
- ***Le gisement n°30*** *– considéré comme ENAF par le MOS – erreur manifeste d'appréciation du MOS puisque le secteur considéré comme ENAF est entièrement bâti (entrepôts) – ne génère donc pas de consommation foncière sur les 10 prochaines années) ;*
- ***Le gisement n°67*** *– considéré comme ENAF par le MOS – erreur manifeste d'appréciation du MOS puisque le secteur considéré comme ENAF est entièrement bâti (anciens bâtiments d'exploitation dans l'enveloppe urbaine) – ne génère donc pas de consommation foncière sur les 10 prochaines années) ;*

Soit un total de **0.26 hectare** de consommation foncière à l'intérieur des enveloppes urbaines (bourg et Maroué) à vocation habitat (pas de consommation foncière à vocation d'équipement ou d'activités).

Consommation foncière en extension prévue dans le projet de PLU :

En termes de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine du bourg, le PLU prévoit 1.95 hectares sur la prochaine décennie (soit 0.2 ha/an) :

- 1.89 hectares en extension de l'enveloppe urbaine du bourg à vocation habitat :
  - 0.8 hectares à vocation d'habitat pour le secteur « Péminier » (permis d'aménager accordé).
  - 0.55 hectares à vocation d'habitat pour le secteur « Saint-Glen ».
  - 0.54 hectares à vocation d'habitat pour le secteur « Rue de Mauny » (permis d'aménager accordé).
- 0.06 hectares en extension de l'enveloppe urbaine du bourg à vocation d'équipement :
  - 0.06 hectares à vocation d'équipement pour anticiper le besoin de développement futur de l'unique école (privée) de la commune.

La totalité de ces secteurs est considéré par le MOS comme espace ENAF. Aussi, selon le MOS, la consommation foncière en extension du projet de PLU représente **1.95 hectares**. **Le PLU ne compte aucun secteur d'extension à vocation d'activités économiques.**

Consommation foncière des STECAL :

Le projet de PLU ne compte trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).

- **Le secteur At1** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'établissement de travaux agricoles (ETA) Flageul implanté au lieu-dit Cabra, le long de la RD768, à l'ouest du territoire communal.
  Cet établissement fourni des travaux agricoles spécialisés aux exploitants agricoles tel que le labourage, la semence, la récolte… Dans le cadre de son évolution liée notamment à la culture de pommes de terre, l'entreprise a besoin d'un nouveau bâtiment pour le stockage de matériel et le stockage de pomme de terre et de céréales.

De plus, pour assurer le maintien et le développement de cette activité, il est nécessaire de prévoir un bâtiment pour accueillir des bureaux, des sanitaires (douches, WC) ainsi qu'un dortoir et une cantine pour l'accueil des travailleurs saisonniers lors de la période de plantation des pommes de terre (cette mission nécessite l'embauche de 8 salariés travaillant 24h/24h). Le projet prévoit aussi l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits de certains bâtiments.
Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (**1.22 hectare soit 0.10% du territoire communal**). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'ETA sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement, au bien-être des salariés et à son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.
Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (400m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (25m maximum).
Selon le MOS, le secteur est défini en ENAF, il s'agit cependant d'une erreur manifeste d'appréciation du MOS puisque l'ensemble du secteur est artificialisé. La construction de nouveaux bâtiments sur le site ne génèrera donc pas de consommation foncière supplémentaire.

- **Le secteur At2** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'établissement de travaux agricoles (ETA) Hervé et Lemoine implanté au lieu-dit Camus, au nord-est du territoire communal.
  L'activité consiste à vendre des services de soutien aux cultures chez les agriculteurs principalement ainsi que des prestations d'entretien des voiries et des haies.
  Afin d'exercer ces différentes missions tout au long de l'année, cela nécessite un large panel d'outils adaptés à chaque saison, ce qui représente un besoin conséquent en termes d'espace de stockage, notamment en période creuse pour l'activité. L'entreprise manque donc aujourd'hui de place pour poursuivre correctement son activité.
  De plus, le site accueille une station de lavage mal dimensionnée pour les outils actuels.
  Enfin, l'entreprise souhaiterait pouvoir installer des panneaux photovoltaïques sur le toit de certains bâtiments du site.
  Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0.66 hectare soit 0.05% du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'ETA sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement et à son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.
  Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (400m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (20m maximum).

Selon le MOS, le secteur est défini en ENAF, il s'agit cependant d'une erreur manifeste d'appréciation du MOS puisqu'une partie du secteur est artificialisé. La construction de nouveaux bâtiments sur le site génèrera donc de la consommation foncière supplémentaire seulement sur une emprise de l'ordre de **0.24 ha** (soit la surface de la partie encore non artificialisée du site).

- **Le secteur Nmc** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités de loisirs identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'activité de motocross implantée au lieu-dit Le Tertre, tout au sud du territoire communal.
  Il s'agit de permettre l'amélioration du site à travers la construction de sanitaires (WC, douches) et de vestiaires pour l'accueil des sportifs lors notamment des épreuves mixtes de championnats régional et national. Le site nécessite aussi l'extension de la piste de lavage existante, non adaptée aux besoins.
  Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0.23 hectare soit 0.02% du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'activité de Motocross sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement, au bien-être des usagers.
  Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (100m² maximum), de hauteur des constructions (3m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (40m maximum).

  Selon le MOS, le secteur est défini en non ENAF. La construction de nouveaux bâtiments sur le site ne génèrera donc pas de consommation foncière supplémentaire.

Synthèse :

Type de consommation (toutes vocations confondues)	Surface (en hectare)
Consommation entre aout 2021 et l'arrêt du PLU (2025)	0.01 hectare
Consommation au sein des tissus urbanisés selon le MOS	0.26 hectare
Consommation en extension de l'enveloppe urbaine	1.95 hectares
Consommation STECAL	0.24 hectare
TOTAL	**2.46 hectares**

Au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de **2.46 hectares toutes vocations confondues.** Il en ressort que **le PLU intègre parfaitement l'objectif ZAN dans son premier pallier, avec une diminution de la consommation d'espace supérieure à 50% par rapport à la décennie de référence. Cet élément démontre que l'enjeu du ZAN est parfaitement pris en compte.**

Consommation ZAN au regard du SCOT du Pays de Saint-Brieuc et du PLH de Lamballe Terre et Mer :

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 07 février 2025. Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc intègre les objectifs de la loi Climat et Résilience et notamment le principe du Zan (zéro artificialisation nette). Le SCOT fixe la répartition de la consommation foncière à l'échelle de la totalité du Pays de Saint-Brieuc en attribuant des enveloppes foncières par secteur. La commune de Landéhen appartient au secteur « Urbain de Lamballe » composé de **6 communes** : Lamballe-Armor (commune pôle), Andel, Coëtmieux, Landéhen, Noyal et Pommeret.

A l'échelle de ces 5 communes (Secteur Urbain de Lamballe, hors commune pôle de Lamballe Armor), un objectif de consommation foncière est fixé à **vocation habitat** :

- Pour la période 2021-2031 : **11 hectares** à répartir sur les 5 communes,
- Pour la période 2031-2041 **: 6 hectares** à répartir sur les 5 communes.

Le SCoT ne donne pas plus de précision sur les critères de répartition de cette consommation foncière entre les communes d'un même secteur.

Le Programme Local de l'habitat de Lamballe Terre et Mer a été adopté le 10 mars 2020 et modifié en 2022. Le PLH est actuellement en cours de révision et devrait être arrêté en juillet 2025. Ce dernier fixe aussi des objectifs en termes de production de logements. Il fixe une production de logements en moyenne par an de l'ordre de 6 unités pour la commune de Landéhen (36 logements sur 6 ans). Cet objectif est décliné à l'échelle de l'ensemble des communes de L'EPCI.

Si on s'appuie sur les objectifs fixés par le SCOT et le PLH en vigueur, **on peut définir un principe de répartition comme affiché dans le tableau suivant** (à l'échelle des communes du secteur « Urbain de Lamballe » dans lequel s'inscrit la commune de Landéhen).

	Objectif annuel PLH (2020)	Part en %	Objectif SCOT 2021-2031 ET 2031-2041	Répartition objectif SCOT p/ PLH	Consommation 2021-2031	Répartition objectif SCOT p/ PLH (2021-2031)	Consommation 2031-2041	*Répartition objectif SCOT p/ PLH (2031-2041)*	Objectif **2031-2035**	TOTAL CONSOMMATION PAR COMMUNE
Coetmieux	7	21,9%		94		2,4		*1,3*	0,5	2,9
Pommeret	7	21,9%		94		2,4		*1,3*	0,5	2,9
Andel	6	18,8%	430	81	11	2,1	6	*1,1*	0,5	2,5
Landéhen	6	18,8%		81		2,1		*1,1*	0,5	2,5
Noyal	6	18,8%		81		2,1		*1,1*	0,5	2,5
	32	100,0%		430		11		*6*	2,4	13,4

La production moyenne annuelle de logements sur Landéhen est définie à 6 logements d'après le PLH, soit près de **19% de la production de logements à l'échelle des communes du secteur Urbain de Lamballe** (hors commune pôle). Si on applique ce pourcentage à l'objectif de production de logements défini par le SCOT à l'échelle du secteur (430 logements à produire à l'échelle des 5 communes du secteur entre 2021 et 2031 et à nouveau 430 logements entre 2031 et 2041), le nombre de logements à produire sur Landéhen est d'environ **81 unités par an entre 2021 et 2031 et aussi 81 logements entre 2031 et 41, soit globalement 8 logements par an en moyenne sur les 2 prochaines décennies**. *A noter que le projet de PLU de Landéhen, qui prévoit 84 nouveaux logements à réaliser sur les 10 prochaines années, s'inscrit donc en compatibilité totale avec le SCOT et le PLH*.

En appliquant toujours ce pourcentage sur l'enveloppe de consommation foncière fixé par le SCOT, cela signifie que la consommation foncière allouée à Landéhen, sur la période 2031-2031 serait de l'ordre de **2.1 hectares** et sur la période 2031-2035 (extrapolation de la consommation allouée sur la période 2031-2041 en projetant sur l'horizon du PLU, soit 2035) de l'ordre de **0.5 hectare**. Soit une consommation foncière globale de **2.5 hectares entre 2021 et 2035 à vocation habitat.**

Pour rappel, au total, la consommation foncière du PLU représente une surface de l'ordre de **2.46 hectares toutes vocations confondues. En ce sens, le projet de PLU de Landéhen va donc au-delà des objectifs de sobriété foncière défini par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.**

4.2 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT

4.2.1 SUR LE PLAN DE LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES DE DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN

Le PLU vise une concentration de l'offre en logements dans l'enveloppe urbaine du pôle. En effet, **38% de la production de logements est prévue dans l'enveloppe urbaine du bourg**. **L'effort est donc particulièrement important, notamment au regard de la faible superficie de l'espace aggloméré du bourg**.

Concernant le renouvellement urbain, les secteurs « gisement n°23 » (0.40 hectare – 10 logements – 25 logts/ha), « gisement 30 » (0.34 hectare – 8 logements – 23.5 logts/ha), « gisement 67 » (0.47 hectare – 11 logements – 23 logts/ha) constituent des espaces de renouvellement puisqu'il s'agit pour l'un d'une friche agricole (anciens bâtiments agricoles sur le site), les autres des secteurs bâtis composés de hangars / entrepôts / bâtiments de stockage. Tous ces sites sont identifiés au sein du tissu urbanisé du bourg. Sur ces secteurs des OAP ont été mis en place pour la réalisation d'au moins 29 logements.

Plus précisément, le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs en termes de densité. Pour la commune de Landéhen, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à **22 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et en densification représentant de la consommation foncière et à 30 logements par hectare pour la période 2031-2041**.

- Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre l'approbation du PLU 2025 et 2030 représentent une densité de **23 logements par hectare** (secteur de Péminier – 25 logts/ha, secteur rue de Mauny – 22 logts/ha, gisement n°32 – 14 logts/ha, gisement n°60 – 20 logts/ha), soit au total 37 logements sur une surface de l'ordre de 1.6 hectares, soit une densité de 23 logements par hectare, soit une densité supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence (22 logts par hectare).

Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2031 et 2035 (horizon PLU) représentent une densité de **29.1 logements par hectare** (secteur Saint-Glen), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.55 hectare, soit une densité de 29.1 logements par hectare, soit une densité compatible à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (30logts par hectare).

4.2.2 A TRAVERS UNE MISE EN ŒUVRE D'OBJECTIFS DE DENSITE AMBITIEUX ET DIFFERENCIES

La mise en place systématique d'OAP sur les secteurs de plus de 1000 m² s'accompagne d'objectifs de densité différenciés. Ces objectifs, couplés aux orientations qualitatives sur chaque OAP, visent un double objectif :

- Tenir compte de la réalité de chaque site de manière appropriée ;
- Viser une optimisation d'une ressource foncière qui est amenée à se raréfier.

Ces objectifs de densité oscillent entre 14 et 29 logements/ha. Les densités les plus faibles concernent des secteurs de taille réduite, inscrits dans un environnement pavillonnaire où la mise en place d'OAP permet d'optimiser le foncier pour la

réalisation de plusieurs logements sur un fond de jardin. Les densités les plus élevées sont souvent sur des secteurs de plus grande superficie, permettant plus facilement de proposer une opération dense.

Sur l'ensemble des secteurs d'OAP, la mise en œuvre des différentes opérations devra respecter *à minima* les objectifs de densité fixés. Ainsi, qu'une opération se fasse sur la prochaine décennie ou au-delà, l'optimisation du foncier se trouve garantie. A cet égard, il convient de souligner qu'à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'OAP (en densification et en extension), la densité moyenne est de 24 logements/ha. Plus précisément :

- Sur le secteur d'OAP en extension de l'enveloppe urbaine, la densité sera de l'ordre de 25 logements/ha ;
- Sur les secteurs d'OAP au sein de l'enveloppe urbaine, la densité moyenne sera de l'ordre de 23 logements/ha.

Ces éléments soulignent l'ambition de la commune en matière de gestion économe de l'espace, mais aussi dans le déploiement de nouvelles formes urbaines pour dessiner le pôle urbain de demain.

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 07 février 2025 fixe des objectifs en termes de densité. Pour la commune de Landéhen, pour la période 2021-2031, l'objectif de densité est fixé à **22 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension et en densification représentant de la consommation foncière et à 30 logements par hectare pour la période 2031-2041**.

- Les secteurs d'opération à court-moyen terme, soit sur la période entre l'approbation du PLU 2025 et 2030 représentent une densité de **23 logements par hectare** (secteur de Péminier – 25 logts/ha, secteur rue de Mauny – 22 logts/ha, gisement n°32 – 14 logts/ha, gisement n°60 – 20 logts/ha), soit au total 37 logements sur une surface de l'ordre de 1.6 hectares, soit une densité de 23 logements par hectare, soit une densité supérieure à celle fixée par le SCOT sur la période de référence (22 logts par hectare).

Les secteurs d'opération à moyen-long terme, soit sur la période entre 2031 et 2035 (horizon PLU) représentent une densité de **29.1 logements par hectare** (secteur Saint-Glen), soit au total 16 logements sur une surface de l'ordre de 0.55 hectare, soit une densité de 29.1 logements par hectare, soit une densité compatible à celle fixée par le SCOT sur la période de référence 2031-2041 (30logts par hectare).

4.2.3 DU POINT DE VUE TEMPOREL

Au regard de leurs dessertes par les réseaux, et **conformément au code de l'urbanisme**[42], les secteurs d'extension sont ouverts à l'urbanisation et donc classés en 1AU.

[42] *« Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l'urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l'article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l'urbanisation ».*

La maîtrise du devenir des gisements fonciers diffus au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas envisageable, la collectivité n'ayant pas vocation à intervenir à tous les niveaux. Un phasage est défini sur les gisements stratégiques de plus de 1000m² en considérant une réalisation à court terme (2025-2030) pour les gisements définis comme de faisabilité opérationnelle « simples » et « moyens » et à moyen-long terme (2031-2035) pour les gisements « complexes ». A l'exception du gisement n°23 identifié en « complexe » mais intégré dans la réalisation à court terme afin de ne pas freiner le projet en cas de lancement à court terme au regard de sa situation stratégique en cœur de bourg.

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps. En ce sens, un échéancier de programmation est défini en introduction des OAP et est appliqué à chacune des OAP, assurant un phasage de l'urbanisation. Ce dernier définit les principes de réalisation des opérations dans le temps. Cet échéancier est prescriptif. Au regard du pas de temps du PLU (horizon 2035) :

- La notion de « court terme » correspond à une première période de 5 années (2025-2030),
- La notion de « moyen - long terme » correspond à une période de 5 années (2031-2035).

L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de Permis d'Aménager), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie que sur le secteur d'OAP concerné, une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

Deux catégories ont été identifiées :

- **Court terme :** possibilité d'engager une opération dès la première période (2025-2030), mais aussi ultérieurement ;
- **Moyen - long terme** : possibilité d'engager une opération uniquement à partir de la seconde période (2031-2035), mais aussi ultérieurement.

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le court terme représentent une surface totale de l'ordre de 4.64 hectares et la réalisation de 98 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2026-2030, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 62% (61 logements ne générant pas de consommation foncière / les 98 logements dans les secteurs à court terme). **Soit un taux supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (40%).**

Les secteurs identifiés pour une réalisation sur le moyen - long terme représentent une surface totale de l'ordre de 1.55 hectares et la réalisation de 38 logements « théoriques ». Ainsi, sur la période 2031-2045, la part de la production de logements en renouvellement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sans générer de consommation foncière) est de 58% (22 logements ne générant pas de consommation foncière / les 38 logements dans les secteurs à court terme). **Soit un taux bien supérieur à l'objectif minimal fixé par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc (55%).**

Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés. On rappelle que aucun changement de destination n'a été réalisé sur le territoire communal sur les 10 dernières années.

	SUPERFICIE (ha)	DENSITE (logts/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS THEORIQUES	DURETE FONCIERE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRATIQUES	PART DES BESOINS EN LOGEMENTS
Gisements "simples"	0,08	12,5	1	80%	1	
Gisements "moyens"	1,78	18,0	32	40%	13	
Gisements "complexes"	0,19	15,8	3	20%	1	
Gisement n°7 "moyen"	0,15	26,7	4	40%	2	
Gisement n°17 "moyen"	0,22	22,7	5	40%	2	
Gisement n°23 "complexe"	0,40	25,0	10	20%	2	
Gisement n°25 "simple"	0,14	28,6	4	80%	3	
Gisement n°30 "complexe"	0,34	23,5	8	20%	2	38%
Gisement n°32 "moyen"	0,14	14,3	2	40%	1	
Gisement n°60 "simple"	0,15	20,0	3	80%	2	
Gisement n°67 "complexe"	0,47	23,4	11	20%	2	
Gisement n°68 "moyen"	0,14	21,4	3	40%	1	
Gisement n°77 "moyen"	0,10	20,0	2	40%	1	
TOTAL ENVELOPPE URBAINE	**4,30**	**20,5**	**88**	-	**32**	
	2,25	23,1	52		18	
TOTAL CHANGEMENT DE DESTINATION			**44**	**10%**	**4**	**5%**
Secteur 1 : Péminier	0,80	25,0	20	100%	20	
Secteur 2 : Saint Glen	0,55	29,1	16	100%	16	57%
Secteur 3 : Rue de Mauny	0,54	22,2	12	100%	12	
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	**1,89**	**25,4**	**48**	-	**48**	
	4,14	**24,2**	**100**			
				TOTAL	**84**	

		TOTAL	ENAF	non ENAF
Court terme (2025-2030 ans)		65	37	28
Moyen - long terme (2031-2035 ans)		35	16	19

Respect des objectifs de densité par les OAP (objectif SCOT donc extension et ENAF densification)				Indicateurs SCOT (pour extension et ENAF densification)
2025-2030	1,6	**22,7**	37	22logts/ha en extension (2021-2031)
2031-2035	0,6	**29,1**	16	30logts/ha en extension (2031-2041)

4.3 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'EQUIPEMENTS

La commune prévoit plusieurs projets de développement et de valorisation des équipements communaux sur la prochaine décennie. L'ensemble de ces projets ne nécessitera pas de consommation foncière et seront réalisés dans le cadre d'une optimisation du tissu urbanisé du bourg de Landéhen.

la commune compte une seule école sur son territoire. Afin d'anticiper l'augmentation de population visée d'ici 2035, la commune a souhaité identifier un secteur d'extension de l'ordre de **0.06 hectare (ENAF)** en continuité du site scolaire existant. Ce secteur permettra d'**anticiper l'augmentation de population et donc d'élèves inscrits** sur la commune sur les 10 prochaines années et de prévoir une réserve foncière pour les besoins de l'école.

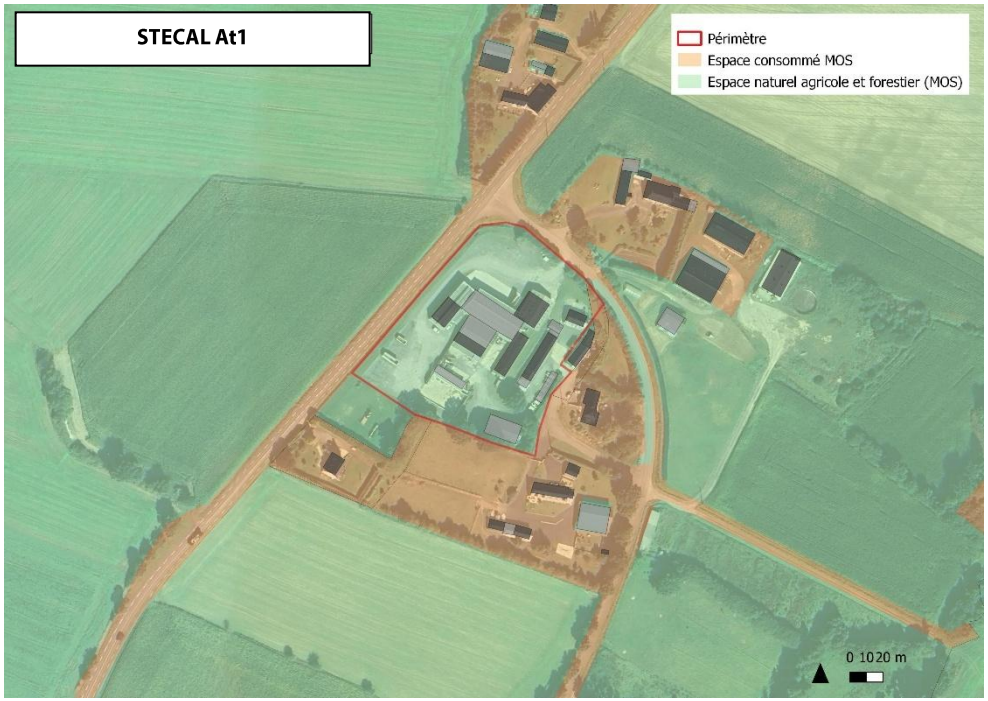
4.4 LA MAITRISE DE L'URBANISATION A VOCATION D'ACTIVITES

Aucun secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'activités n'est prévu au PLU : En effet, le projet de PLU prévoit l'accueil de nouvelles entreprises dans le cadre d'une densification de l'enveloppe urbaine du bourg et plus précisément au sein du périmètre de centralité délimité sur le plan de zonage du PLU (encadré par le règlement écrit précisant les conditions d'implantation d'activités en cœur de bourg en termes de nuisances…) ainsi qu'au sein de la zone artisanale localisée au nord du bourg, rue des Artisans.

Après une analyse au cas par cas, le projet de PLU a intégré trois STECAL à vocation économique afin de permettre la confortation d'activités déjà existante au sein de l'espace rural sur place. Le règlement écrit encadre strictement chacun de ces projets de STECAL. Il s'agit de 2 projets d'extension pour les deux établissements de travaux agricoles (ETA) localisés aux lieux-dits Cabra et Camus ainsi qu'un projet de STECAL pour le développement de l'activité de Motocross localisé au lieu-dit Le Tertre. Ces STECAL seront détaillés dans les parties suivantes.

- **Le secteur At1** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'établissement de travaux agricoles (ETA) Flageul implanté au lieu-dit Cabra, le long de la RD768, à l'ouest du territoire communal.
  Cet établissement fourni des travaux agricoles spécialisés aux exploitants agricoles tel que le labourage, la semence, la récolte… Dans le cadre de son évolution liée notamment à la culture de pommes de terre, l'entreprise a besoin d'un nouveau bâtiment pour le stockage de matériel et le stockage de pomme de terre et de céréales.
  De plus, pour assurer le maintien et le développement de cette activité, il est nécessaire de prévoir un bâtiment pour accueillir des bureaux, des sanitaires (douches, WC) ainsi qu'un dortoir et une cantine pour l'accueil des travailleurs saisonniers lors de la période de plantation des pommes de terre (cette mission nécessite l'embauche de 8 salariés travaillant 24h/24h). Le projet prévoit aussi l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits de certains bâtiments.

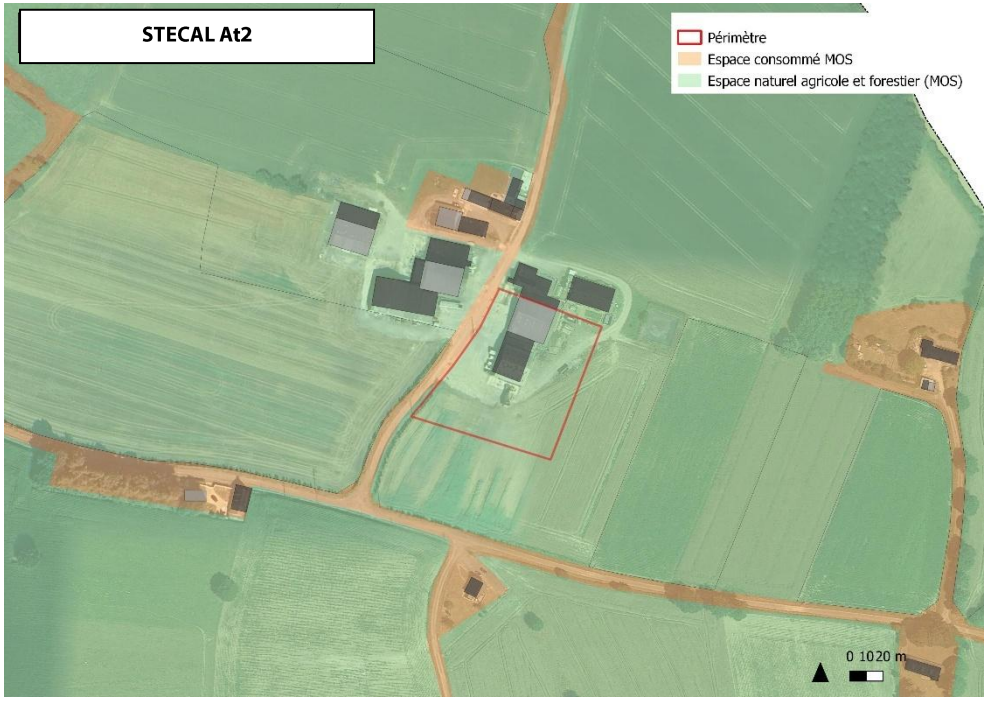
Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (1.22 hectare soit 0.10% de la surface du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'ETA sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement, au bien-être des salariés et à son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.
Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (400m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (25m maximum).
Selon le MOS, le secteur est défini en ENAF, il s'agit cependant d'une erreur manifeste d'appréciation du MOS puisque l'ensemble du secteur est artificialisé. La construction de nouveaux bâtiments sur le site ne génèrera donc pas de consommation foncière supplémentaire.



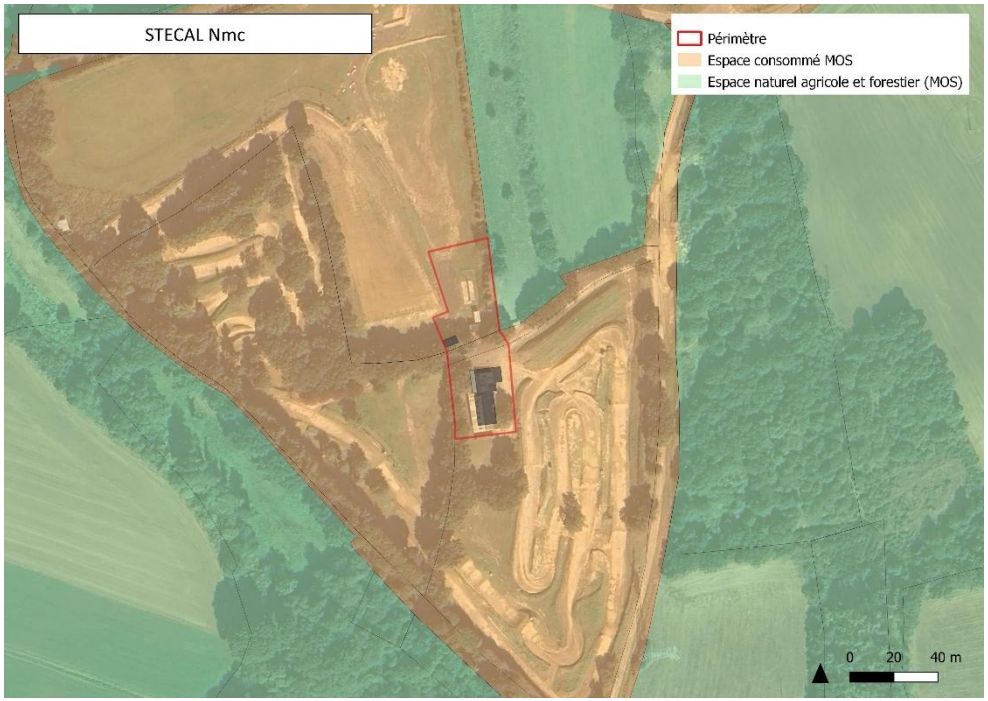
- **Le secteur At2** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'établissement de travaux agricoles (ETA) Hervé et Lemoine implanté au lieu-dit Camus, au nord-est du territoire communal.

L'activité consiste à vendre des services de soutien aux cultures chez les agriculteurs principalement ainsi que des prestations d'entretien des voiries et des haies.
Afin d'exercer ces différentes missions tout au long de l'année, cela nécessite un large panel d'outils adaptés à chaque saison, ce qui représente un besoin conséquent en termes d'espace de stockage, notamment en période creuse pour l'activité. L'entreprise manque donc aujourd'hui de place pour poursuivre correctement son activité.
De plus, le site accueille une station de lavage mal dimensionnée pour les outils actuels.
Enfin, l'entreprise souhaiterait pouvoir installer des panneaux photovoltaïques sur le toit de certains bâtiments du site.
Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0.66 hectare soit 0.05% de la surface du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'ETA sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement et à son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.
Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (400m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (20m maximum).
Selon le MOS, le secteur est défini en ENAF, il s'agit cependant d'une erreur manifeste d'appréciation du MOS puisqu'une partie du secteur est artificialisé. La construction de nouveaux bâtiments sur le site génèrera donc de la consommation foncière supplémentaire seulement sur une

emprise de l'ordre de 0.24 ha (soit la surface de la partie encore non artificialisée du site).



- **Le secteur Nmc** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités de loisirs identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'activité de motocross implantée au lieu-dit Le Tertre, tout au sud du territoire communal.
  Il s'agit de permettre l'amélioration du site à travers la construction de sanitaires (WC, douches) et de vestiaires pour l'accueil des sportifs lors notamment des épreuves mixtes de championnats régional et national. Le site nécessite aussi l'extension de la piste de lavage existante, non adaptée aux besoins.
  Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0.23 hectare soit 0.02% de la surface du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'activité de Motocross sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement, au bien-être des usagers.
  Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (100m² maximum), de hauteur des constructions (3m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (40m maximum).
  Selon le MOS, le secteur est défini en non ENAF. La construction de nouveaux bâtiments sur le site ne génèrera donc pas de consommation foncière supplémentaire.



4.5 DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

4.5.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

a grande majorité des sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.

En zone A, les constructions à vocation agricole sont permises sous réserve de s'adapter à la pente naturelle du terrain, de s'implanter dans une logique de regroupement et de se rattacher au maximum aux éléments structurants du paysage.

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), **aucun d'entre eux n'est contraint par la proximité d'une zone naturelle** : le règlement écrit de la zone N permet l'agrandissement d'un site agricole existant pour l'extension d'un bâtiment sous réserve qu'elle soit liée à une nécessité de mise aux normes qui ne peut être réalisé ailleurs.

Seuls deux sièges d'exploitations se situent à proximité d'une zone identifiée comme naturelle. Toutefois, la zone N ne cerne en aucun les deux exploitations, laissant ainsi aux sièges d'exploitation des possibilités d'extension au sein de la zone A. En sens, une vérification a été faite pour assurer que la délimitation de la zone naturelle n'avait pas d'impact sur l'évolution potentielle des sièges existants sur la commune, c'est-à-dire que les bâtiments agricoles existants peuvent connaître des évolutions.

A noter que les sièges d'exploitation ne sont pas non plus spécifiquement contraints par la proximité d'une nouvelle zone à urbaniser (*intégration du critère « impact agricole » dans la définition des secteurs à privilégier pour le développement urbain du territoire*).

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères ; 44 bâtiments ont ainsi été identifiés. Parmi ces bâtiments une partie peuvent concerner des maisons d'habitations très anciennes. Le comité de pilotage a tout de même souhaité les identifier car il n'est pas toujours possible de prouver qu'il s'agit bien d'anciennes maisons lors de l'instruction du permis.

De plus, les bâtiments identifiés peuvent être localisés dans un périmètre de moins de 100m d'un bâtiment agricole. Il a été choisi de les sélectionner et de laisser la CDPENAF au cas par cas définir si le changement de destination est possible, dans le cas où l'activité de l'exploitation à moins de 100m concernée est arrêtée, en ce sens, la règle suivante pour autoriser le changement de destination a été mise en place :

« *Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la nouvelle destination soit le logement ou l'hébergement touristique. Les changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Des fiches (annexe n°3) présentent les bâtiments susceptibles de changer de destination, qui ont été identifiés sur le territoire. Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :*

- *Bâtiment d'intérêt patrimonial ;*
- *Respect de la règle de réciprocité (distance minimale par rapport aux exploitations et installations agricoles) mise en place par le Code Rural. Le changement de destination ne respectant pas cette règle de réciprocité par rapport à une activité d'élevage ne pourra se faire que dans le cas où les bâtiments agricoles sont liés à une activité qui a cessé depuis au moins 2 ans.*
- *Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;*
- *Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;*
- *Emprise au sol d'au moins 50 m² ;*
- *Desserte par un accès et une voie sécurisée et possibilité de stationnement ;*
- *Bon état du bâtiment ;*
- *Bâtiment non isolé,*

Lors du dépôt de permis pour un changement de destination, ce dernier sera soumis à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale pour la Protection des Espaces Agricoles, Naturelles et Forestiers) en zone A et à l'avis de la CDNPS (Commission départementale de la Nature des Paysages et des Sites) en zone N ».

En outre, tous les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole sont situés soit au cœur d'un ensemble bâti où se trouvent déjà des tiers, soit à proximité de bâtiments déjà occupés par des tiers : en ce sens, les impacts sur les plans d'épandage peuvent être considérés comme non notables.
Enfin, il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Ces éléments garantissent la pérennité des sites et sièges agricoles, ainsi que du foncier agricole à l'échelle communale.

4.5.2 LES IMPACTS AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION

L'analyse des impacts sur les espaces agricoles a été établie sur la base des principaux secteurs de développement de l'urbanisation (zones AU et secteurs d'OAP). Deux niveaux ont été évalués :

- Les **impacts directs** sur le foncier concerné par de potentiels projets ;
- Les **impacts indirects** sur l'épandage, sur la base d'un périmètre de 100 mètres autour des secteurs de projet.

Le tableau et la carte de synthèse ci-après détaillent les enjeux par exploitation. Une analyse selon les impacts directs et indirects.

Il faut relever que l'analyse présente une limite notable : les données n'ont pas pu être systématiquement obtenue. Cette limite n'affecte pas significativement l'évaluation des impacts agricoles, mais elles doivent être connues pour l'interprétation des données : Certaines parcelles sont affectées en « RPG » (Registre Parcellaire Graphique), indiquant qu'elles sont exploitées mais que l'exploitation est inconnue en l'état actuel des informations.

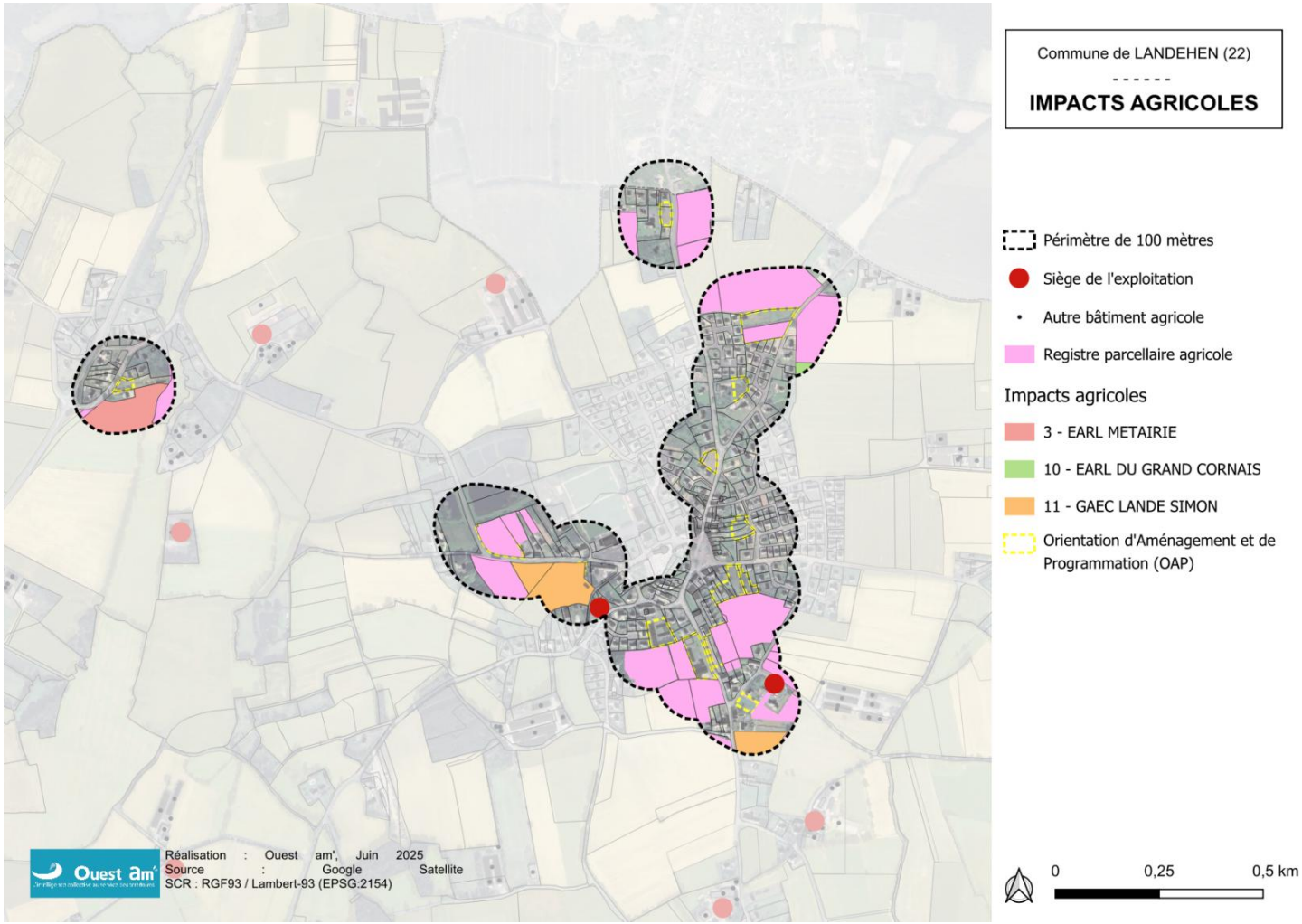
Exploitations concernées par des impacts directs ou indirects

NOM DE L'EXPLOITATION	SURFACE AGRICOLE UTILE TOTALE DE L'EXPLOITATION	IMPACTS DIRECTS		IMPACTS INDIRECTS	
		Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU	Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU
EARL METAIRIE	78	0	0%	1,38	1,80%
EARL DU GRAND CORNAIS	120	0	0%	0	0%
GAEC LANDE SIMON	53	0,06	0%	2,09	3,90%
REGISTRE PARCELLAIRE AGRICOLE		1,3		12,2	

En synthèse :

1.36 hectares de surface agricole sont directement impactés par le projet de PLU à échelle de temps de 10 ans, **dans les différents secteurs d'extension du projet communal. Cet impact direct correspond à seulement 0.1% de la SAU de l'exploitation concernée et 1.3 ha au total enregistré au** Registre Parcellaire Graphique (RPG).

Sur le plan des **impacts indirects**, ils représentent au total 15,76 hectares. Il est noté que la grande majorité de ces impacts indirects ne sont pas significatifs puisque les futurs espaces de densification concernée sont déjà entourés de parcelles bâties. **Le principal exploitant concerné par les impacts indirects est la GAEC LANDE SIMON avec un impact en termes d'épandage de 2,09 ha soit 3,9% de la SAU de l'exploitation identifiée sur la commune**. 12,2 ha enregistrés au Registre Parcellaire Graphique (RPG) sont par ailleurs impactés indirectement.



4.6 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE

4.6.1 STECAL

Après une analyse au cas par cas, le projet de PLU a intégré trois STECAL à vocation économique afin de permettre la confortation d'activités déjà existante au sein de l'espace rural sur place. Le règlement écrit encadre strictement chacun de ces projets de STECAL. Il s'agit de 2 projets d'extension pour les deux établissements de travaux agricoles (ETA) localisés aux lieux-dits Cabra et Camus ainsi qu'un projet de STECAL pour le développement de l'activité de Motocross localisé au lieu-dit Le Tertre. Ces STECAL seront détaillés dans les parties suivantes.

- **Le secteur At1** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'établissement de travaux agricoles (ETA) Flageul implanté au lieu-dit Cabra, le long de la RD768, à l'ouest du territoire communal.
  Cet établissement fourni des travaux agricoles spécialisés aux exploitants agricoles tel que le labourage, la semence, la récolte… Dans le cadre de son évolution liée notamment à la culture de pommes de terre, l'entreprise a besoin d'un nouveau bâtiment pour le stockage de matériel et le stockage de pomme de terre et de céréales.
  De plus, pour assurer le maintien et le développement de cette activité, il est nécessaire de prévoir un bâtiment pour accueillir des bureaux, des sanitaires (douches, WC) ainsi qu'un dortoir et une cantine pour l'accueil des travailleurs saisonniers lors de la période de plantation des pommes de terre (cette mission nécessite l'embauche de 8 salariés travaillant 24h/24h). Le projet prévoit aussi l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits de certains bâtiments.
  Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (1.22 hectare soit 0.10% de la surface du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'ETA sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement, au bien-être des salariés et à son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.
  Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (400m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (25m maximum).
  Selon le MOS, le secteur est défini en ENAF, il s'agit cependant d'une erreur manifeste d'appréciation du MOS puisque l'ensemble du secteur est artificialisé. La construction de nouveaux bâtiments sur le site ne génèrera donc pas de consommation foncière supplémentaire.
  En ce sens, on peut considérer que le secteur At1 est bien de « capacité d'accueil limitée ».

- **Le secteur At2** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités économiques identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'établissement de travaux agricoles (ETA) Hervé et Lemoine implanté au lieu-dit Camus, au nord-est du territoire communal.
  L'activité consiste à vendre des services de soutien aux cultures chez les agriculteurs principalement ainsi que des prestations d'entretien des voiries et des haies.
  Afin d'exercer ces différentes missions tout au long de l'année, cela nécessite un large panel d'outils adaptés à chaque saison, ce qui représente un besoin conséquent en termes d'espace de stockage, notamment en période creuse pour l'activité. L'entreprise manque donc aujourd'hui de place pour poursuivre correctement son activité.
  De plus, le site accueille une station de lavage mal dimensionnée pour les outils actuels.
  Enfin, l'entreprise souhaiterait pouvoir installer des panneaux photovoltaïques sur le toit de certains bâtiments du site.
  Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0.66 hectare soit 0.05% de la surface du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'ETA sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement et à son évolution, notamment vers de nouvelles énergies.
  Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (400m² maximum), de hauteur des constructions (12m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (20m maximum).
  Selon le MOS, le secteur est défini en ENAF, il s'agit cependant d'une erreur manifeste d'appréciation du MOS puisqu'une partie du secteur est artificialisé. La construction de nouveaux bâtiments sur le site génèrera donc de la consommation foncière supplémentaire seulement sur une emprise de l'ordre de 0.24 ha (soit la surface de la partie encore non artificialisée du site). **En ce sens, on peut considérer que le secteur At2 est bien de « capacité d'accueil limitée ».**

- **Le secteur Nmc** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) à vocation d'activités de loisirs identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. La mise en place de STECAL a pour objectif de permettre le maintien et le développement de l'activité de motocross implantée au lieu-dit Le Tertre, tout au sud du territoire communal.
  Il s'agit de permettre l'amélioration du site à travers la construction de sanitaires (WC, douches) et de vestiaires pour l'accueil des sportifs lors notamment des épreuves mixtes de championnats régional et national. Le site nécessite aussi l'extension de la piste de lavage existante, non adaptée aux besoins.
  Le périmètre du STECAL a été délimité au plus juste (0.23 hectare soit 0.02% de la surface du territoire communal). Ce STECAL a donc pour objectif de permettre la pérennisation de l'activité de Motocross sur le territoire en encadrant son développement pour la réalisation de nouvelles constructions et le changement de destination de certains bâtiments nécessaires à son fonctionnement, au bien-être des usagers.

Le règlement écrit impose des règles très précises notamment en termes d'emprise au sol (100m² maximum), de hauteur des constructions (3m maximum au point le plus haut de la construction) et de distance entre les futures constructions (40m maximum).
Selon le MOS, le secteur est défini en non ENAF. La construction de nouveaux bâtiments sur le site ne génèrera donc pas de consommation foncière supplémentaire.
En ce sens, on peut considérer que le secteur Nmc est bien de « capacité d'accueil limitée ».

4.7 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

4.7.1 CONCERNANT LES IMPACTS SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

L'analyse des milieux naturels de la commune de Landéhen a montré différents espaces naturels remarquables localisés le long des cours d'eau de La Truite et du Chauchix à l'ouest du territoire communal, et dans la vallée du Gouessant à l'extrême sud-est. Ces espaces naturels structurent la trame verte et bleue du territoire landéhennais. On remarque la présence de boisements éparses sur la frange ouest du territoire. Ces derniers sont reliés entre eux par des haies bocagères.
On note aussi la présence d'éléments fragmentant pour les espèces, correspondant principalement sur le territoire de Landéhen aux voies départementales et dans une moindre mesure, communales, ainsi que les tissus urbanisés tels que le bourg et les hameaux d'importance (Mauny, Le Probriend), mais aussi les zones agricoles à grandes cultures.

Les principaux milieux naturels d'intérêt pour le fonctionnement écologique du territoire sont les vallées (Chauchix, Truite, Gouessant) ainsi que les secteurs présentant des enjeux patrimoniaux forts, tels que les prairies humides, les boisements naturels, le terrain de moto cross, le secteur de la Cassoire…

Les principaux éléments constituant la trame verte et bleue sont protégés de manière appropriée :

Les cours d'eau, majoritairement intégrés dans la zone N, sont aussi protégés à travers une inconstructibilité sur une marge de recul de l'ordre de 10 mètres en zones U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

De plus, Les constructions et installations agricoles et forestières devront respecter un recul de 35 et 50 mètres selon qu'elles relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ou du règlement sanitaire départemental.
Ces reculs ne sont toutefois pas applicables :

- Aux extensions des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant ni augmenter le risque lié à la proximité de l'eau ;
- Aux constructions après sinistre (sauf ceux liés aux inondations), le recul devant être au moins égal à celui de la construction préexistante.

Les massifs forestiers participent au développement durable du territoire (protection de la ressource en eau, stockage du carbone source de biodiversité, aménités…).
Un inventaire des espaces boisés a été réalisé à l'échelle de l'ensemble de la commune (base l'Atlas de la biodiversité, reprise par photo interprétation et validation des membres du comité de pilotage). C'est à partir de cette base que la commune a souhaité définir une protection stricte de ces réservoirs de biodiversité.

Au total, **34.6 hectares** de boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). Ces entités correspondent aux boisements se trouvant à l'intérieur de la trame verte et bleue identifiée, soit au sein de la zone naturelle définie dans le plan de zonage.

Aussi, les principaux boisements significatifs en termes de surface notamment, qui n'étaient pas présents dans la zone naturelle ont aussi fait l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé (boisement rue de la Ville Commault, boisement lieu-dit Le Breuil, boisement au lieu-dit la Roche Richard).

Les boisements non classés en EBC ou au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme sont protégés par l'article L341-1 du code forestier qui définit les modalités de protection et notamment de défrichements. Un défrichement est l'abandon de la « destination forestière » de la parcelle (Art. L341-1 du code forestier). Sauf exception, *« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation* » (Art. L341-3 du code forestier), délivrée par le Préfet de département qui peut rendre obligatoires des travaux de boisement ou reboisement compensatoires ou un versement sur un fond national de compensation. Sur le département des Côtes d'Armor, l'arrêté préfectoral fixe le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichement n'est pas requise au titre du code forestier à **2.5 hectares**. Cela signifie que les défrichements dans les bois d'une superficie inférieure à 2.5 hectares sont dispensés de la procédure d'autorisation définie à l'article L311-1 du Code Forestier.

Ces boisements sont inscrits dans la zone Naturelle ou Agricole au plan de zonage, notamment pour leurs enjeux paysagers et environnementaux.

Au sein de la zone Naturelle, le règlement encadre strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes des maisons existantes sont autorisées et de manière limitée) et n'autorisent pas la création de bâtiments à vocation agricole à l'exception des extensions dans le cadre de mise aux normes nécessaires. Ainsi, cette constructibilité particulièrement limitée au sein de la zone N participe de la protection de la zone naturelle dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.

Au sein de la zone Agricole, le règlement encadre aussi strictement les possibilités de constructions (les extensions et annexes des maisons existantes sont autorisées et de manière limitée) et la création de bâtiments à vocation agricole mais de manière encadrée (logique de regroupement, rattachement aux éléments structurants du paysage). Ainsi, cette constructibilité encadrée au sein de la zone A participe de la protection dans laquelle s'inscrivent une partie des boisements.

Le règlement écrit encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée pour les **zones humides** identifiées (dans le cadre de l'inventaire mené par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc, dans le cadre d'une étude loi sur l'eau en phase opérationnelle ainsi que les zones humides inventoriés lors du passage de l'écologue sur les secteurs privilégiés pour le développement urbain), repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au niveau du zonage et faisant l'objet de dispositions de protection fortes au niveau du règlement écrit.

Un inventaire du **réseau bocager** a été menée sur tout le territoire de Lamballe Terre et Mer dans le cadre du programme Breizh Bocage. Cet inventaire a permis de recenser un total de **90 kilomètres linéaire** de haies sur la commune. L'inventaire bocager révèle un maillage bocager faible à moyen sur le territoire de Landéhen. En effet, la densité bocagère est comprise entre 60 et 120mètre linéaire par hectare sur la quasi-totalité du territoire communal (maillage bocager moyen) et inférieur à 60 mètre linéaire par hectare sur la partie sud-est du territoire communal (maillage faible).

Dans une logique de protection de la Trame Verte, Bleue et Noire et de préservation des paysages, la commune souhaite assurer la préservation du linéaire bocager sur le territoire. Les membres du comité de pilotage ont particulièrement travaillé sur la base de cet inventaire pour définir quelles haies ils souhaitent protéger dans le PLU. Il en ressort que les haies protégées correspondent à :

- Les haies présentes au sein de la trame verte et bleue du territoire, soit celles inventoriées et localisées à l'intérieur de la zone naturelle du règlement graphique.
- Les haies présentes le long des circuits de randonnées de la commune.
- Les haies issues des plantations lors du remembrement.
- Les haies localisées aux franges entre espace urbain et espace agricole (identifiées et protégées dans les secteurs d'OAP en extension).
- Les haies à distance des bâtiments à vocation agricole : à la fois les haies pas trop éloignées pour protéger les haies qui permettent de préserver le visuel vers ces bâtiments agricoles et à la fois les haies pas trop près afin d'éviter de bloquer le développement d'une activité agricole existante.

C'est à partir de ces différents critères que le COPIL a finalement protégé au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme un linéaire de **56.5 kilomètres de haies**.

La traduction réglementaire associée à cette identification, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

« *Les éléments (boisements, haies, talus, arbres isolés, alignements, landes, milieux naturels patrimoniaux…) identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques doivent être protégés.*

Il conviendra de conserver ***une bande non construite entre les arbres et les constructions****, d'une largeur suffisante pour assurer la pérennité des arbres existants et éviter tout désagrément ultérieur pour les futures constructions (ombre, humidité, chute de branches…).*

Cette bande non construite sera adaptée en fonction de la nature des végétations et du projet*, après avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer sur sollicitation de la commune et/ou du porteur de projet. En dehors de l'entretien courant, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément à protéger pour motifs écologiques identifié au règlement graphique est soumis à déclaration préalable conformément à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.*

Toute modification ou suppression peut être refusée ou ***assortie de mesures de compensation*** *si, compte-tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte au paysage et/ou à la fonctionnalité de la ou des éléments concernés. Cette appréciation tiendra compte de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès).*

Sauf impossibilité technique démontrée au travers de la déclaration préalable et/ou d'après l'avis d'un technicien environnement de Lamballe Terre et Mer, la suppression d'un élément inscrit devra faire l'objet d'une mesure compensatoire :

<u>Dans les proportions suivantes :</u>

<u>En zone U</u> : mesure compensatoire à au moins ***100%*** *du linéaire ou de la surface supprimée ;*

*<u>En zone A et N</u> : mesure compensatoire à au moins **200%** du linéaire ou de la surface supprimée ;*

Avec un intérêt environnemental équivalent ;

Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue en cas de suppression d'une haie d'une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès ou permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité ».

En complément de ces éléments, l'ensemble des corridors et réservoirs de biodiversité identifié dans l'analyse de la trame verte et bleue ont été classés en zone Naturelle dans le plan de zonage du PLU. En ce sens, ces secteurs sont protégés à travers un zonage N limitant strictement les possibilités de constructions (seules les extensions et annexes des maisons existantes sont autorisées et de manière limitée en zone N ainsi que l'extension de bâtiments agricoles dans le cas d'une nécessité de mise aux normes et selon un principe de regroupement). En ce sens, les impacts sur les milieux naturels du territoire sont particulièrement réduits.

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie).

4.7.2 CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU vise la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, sont protégés par différents moyens :
  - Une zone naturelle N de protection renforcée, tout particulièrement dans les sections de cours d'eau localisées sur la partie ouest du territoire communal ;
  - L'identification des cours d'eau sur le zonage et leur protection par le règlement écrit, à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée, avec l'obligation d'un recul de 10 m minimum des rives en cas de nouvelles constructions et installations en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N ;
  - Complémentairement, les zones humides effectives identifiées dans le cadre de l'inventaire du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc ainsi que les zones humides inventoriées dans le cadre de l'analyse de l'écologue sur les sites potentiels de développement urbain sont identifiées sur le zonage et sont protégées par des dispositions adaptées figurant dans le règlement écrit.
- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :
  - <u>Sur un plan prescriptif</u>, Les haies d'intérêt écologique et/ou paysager sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement encadre les possibilités

d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression seront appréciées au regard de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole et seront validés ou non lors de la demande de déclaration préalable en mairie, avec application de mesures compensatoires dans certains cas (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou **linéaire équivalent en zone U et double en zone A et N**.

- La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation participe aussi au renforcement de la nature en ville à travers la mise en place de dispositions pour obligation de création de linéaires végétaux (haies multistrates), conservation de haies bocagères d'intérêt écologique, obligation de création d'espaces verts, préservation d'arbres remarquables… pour permettre une meilleure intégration environnementale des futurs projets d'aménagement.
- Sur un plan pédagogique, une OAP « Préserver la fonctionnalité du bocage » présente un certain nombre de préconisations centrées sur la gestion du bocage. Ces préconisations ont vocation à guider la collectivité et les porteurs de projet, que ce soit dans une logique de densification et de restauration du maillage bocager (recommandation notamment sur la localisation à privilégier pour la replantation).
- La prise en compte de la biodiversité dans le bâti à travers l'intégration de prescriptions dans le règlement écrit pour les espèces qui s'abritent et se reproduisent dans le bâti (élément rappeler dans l'OAP trame verte et bleue).
- La règlementation des clôtures : privilégier dans l'ensemble des zones, en cas de clôture, des clôtures ni vulnérantes, ni constituer une pièce pour la faune, et permettant la circulation de la petite faune et être constituées de matériaux naturels ou traditionnels.

De manière globale, la fonctionnalité des espaces agricoles est assurée par la protection des haies bocagères ainsi que des droits à construire seulement réserver aux bâtiments agricoles (et de manière très encadrée pour les extensions et annexes des maisons d'habitations existantes).

C'est donc à travers…

- La préservation des habitats naturels,
- Le renforcement de la fonctionnalité écologique des espaces agricoles,
- La protection des continuités écologiques,
- Le renforcement de la nature en ville,

…que **l'ossature principale de la Trame verte et bleue est protégée** de manière satisfaisante.

4.7.3 CONCERNANT SPECIFIQUEMENT LA TRAME NOIRE

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : *« **la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes**, et […] **les mesures de gestion de l'éclairage artificiel**. »* [43].

S'agissant de la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, il convient de rappeler que le territoire est très majoritairement agricole et naturel, avec une pollution lumineuse faible et concentrée sur les principales polarités. A cet égard, **les éléments visant à prendre en compte les corridors et noyaux écologiques du point de vue de la trame verte et bleue entrent en concordance avec les enjeux de prise en compte de la trame noire**. De manière plus précise, on peut relever :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** (Maillage bocager, principaux boisements) : la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;
- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est déjà faible et ne pourra pas être augmentée significativement ;
- **La préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :
  - L'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
  - La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage), ainsi que le volet « Préserver la fonctionnalité du bocage » de l'OAP thématique « Continuités écologiques : trame verte, bleue », participent pleinement à la préservation des corridors de la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

S'agissant de la gestion de l'éclairage artificiel, des dispositions spécifiques d'accompagnement des projets sont exposées dans le cadre de l'OAP thématique « trame noire ». Leur objectif est de **limiter l'impact de la pollution lumineuse dans la mise en œuvre des futurs projets** :

- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes de niveau de luminosité et de spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage ;
- Orientation de l'éclairage évitant d'éclairer vers le ciel.

[43] *CEREMA, Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude, p.42*

4.8 A L'ECHELLE DES SECTEURS A ENJEUX D'AMENAGEMENT : INVENTAIRE ZONES HUMIDES, ETUDE FAUNE – FLORE ET ENJEUX LIES

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent principalement aux zones de développement de l'urbanisation, à vocation d'habitat et équipements (extension de l'école).

Des investigations écologiques ont été menées sur l'ensemble des secteurs à enjeux d'aménagement, c'est-à-dire sur les secteurs à vocation d'habitat localisés en extension de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi que sur les secteurs de densification soumis à OAP.

Les seuls secteurs n'ayant pas fait l'objet d'investigations sont :

- Les gisements fonciers de moins de 1000m², non soumis à OAP, localisée au sein de l'enveloppe urbaine, ainsi que les gisements n°77 (1000m²), le gisement n°60 (1500m²) et le gisement n°68 (1400m²) considérant qu'il s'agit de jardins présentant vraisemblablement une biodiversité ordinaire.
- Le secteurs d'OAP à vocation d'habitat en extension de l'enveloppe urbain « Péminier » puisqu'au moment des investigations, le secteur disposait déjà d'un permis d'aménager accordé, dans le cadre duquel, les impacts sur l'environnement ont été démontrés.
- Le gisement n°30 : ce secteur a été identifié plus tardivement comme présentant un intérêt pour le développement de l'habitat et il ne présente vraisemblablement aucun intérêt pour la biodiversité puisqu'il s'agit d'un secteur entièrement artificialisé et bâti.

La section suivante présente les enjeux spécifiques au site et les mesures mises en œuvre dans les pièces réglementaires du PLU. La démarche méthodologique des investigations écologiques figure en annexe du présent dossier.

A noter que le périmètre de l'étude naturaliste n'est pas forcément précisément le même que celui retenu dans le cadre du projet final du PLU, puisque, comme explicité dans la partie 1.3.2, cette étude naturaliste a permis au comité de pilotage de se positionner sur les secteurs de développement à privilégier sur les 10 prochaines années. Dans tous les cas, les secteurs investigués sont toujours plus larges que le périmètre des secteurs finalement retenus.

4.9 INCIDENCES SUR NATURA 2000

NATURA 2000 :

La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire de type **Natura 2000**. Le site le plus proche du territoire communal se situe à environ 7.5 km du bourg de Landéhen, en direction du nord-est, sur le territoire communal de Lamballe-Armor. Il s'agit du site Natura 2000 FR5300036 « **Landes de la Poterie** ». Le site est reconnu en tant que site d'intérêt pour les habitats.

4.9.1 PROTECTION DU SITE NATURA 2000 DANS SON PERIMETRE

Le territoire de la commune de Landéhen est situé en dehors du périmètre du site Natura 2000. De plus, les connexions entre le site et le territoire communal sont particulièrement réduites puisque le site et la limite communale sont séparés par l'axe de la route nationale 12 reliant Saint-Brieuc à Rennes ainsi que l'agglomération de Lamballe-Armor.

Aussi, la limite sud du site Natura 2000 est située à près de 6 kilomètres de la limite communale nord-est de Landéhen et toute la partie nord-est du territoire communal est classée en zone agricole A ainsi qu'en zone N (naturelle), caractérisé par des zonages ou les droits à construire sont particulièrement restreint. En effet, on se trouve à ce niveau dans un tissu agricole où se trouve quelques habitations réparties de manière diffuse dans l'espace rural. La zone agricole dispose d'une constructibilité limitée (autorisation encadrée pour les nouveaux bâtiments agricoles, les équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ou encore pour les extensions et annexes des habitations existantes). Le classement en zone naturelle dispose d'une protection renforcée, puisque les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas permis sauf en cas d'extension nécessaire à une mise aux normes en respectant un principe de regroupement.

La partie urbaniser et à urbaniser du bourg se situe quant à elle à près de 7 kilomètres de la frange sud du périmètre Natura 2000.

4.9.2 PRISE EN COMPTE DES SITES NATURA 2000 AU-DELA DE LEUR PERIMETRE

Une des principales évolutions envisagées par le PLU consiste en l'identification de zones d'urbanisation future (habitat) :

- Aucun secteur de projet (zone d'urbanisation future, secteur d'OAP) ne se trouve dans le périmètre Natura 2000 ;
- Les principaux secteurs de projet à vocation d'habitat et d'équipements ont fait l'objet d'une étude naturaliste (Cf. partie 3.2) menée par un ingénieur écologue :
  - Les principaux secteurs de développement se trouvent soit au sein de l'enveloppe urbaine, soit en extension ; dans ce second cas, le secteur d'extension le plus proche se trouvent à près de 7km du site Natura 2000 séparés avec le périmètre Natura 2000 par un axe routier majeur (RN12) ainsi que le tissu urbanisé de l'agglomération de Lamballe-Armor ;
  - Les autres secteurs d'extensions sont situés de l'autre côté du bourg de Landéhen (partie sud et ouest) ;
  - Les résultats de l'étude naturaliste, présentés précédemment, n'ont pas révélé la présence de milieux ou d'espèces à enjeux à l'exception des systèmes bocagers ou d'arbres remarquables, qui sont protégés dans le cadre des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du plan de zonage. Aucun site ne présente d'habitat d'intérêt communautaire ;
  - Les secteurs qui présentaient le plus d'enjeux vis-à-vis des milieux naturels ont été évités dans le choix de priorisation des secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine du bourg (Cf partie 3.2).

4.10 CYCLE DE L'EAU

ASSAINISSEMENT COLLECTIF :

Une nouvelle station d'une capacité de 2 500 Equivalent-Habitants sera construite et destinée à traiter les eaux usées des bourgs de Maroué, Meslin et de la commune de Landéhen. 1200 EH sont prévus pour la commune de Landéhen.

Un nouveau poste de refoulement sera construit au niveau du Joncheray à Landéhen. Cette nouvelle station basée sur Maroué devrait être mise en service courant 2025.

Le projet de PLU prévoit l'accueil d'environ 125 nouveaux habitants d'ici 2035 en estimant une population en 2025 d'environ 1510 habitants et la création d'environ 80 de logements sur les 10 prochaines années (*objectif défini dans le PADD*). Suite à la traduction règlementaire, ces objectifs se sont précisés : estimation d'une population 2025 de **1512 habitants** et une population de **1637 habitants** estimée en 2035 (**+125 habitants supplémentaires** entre 2025 et 2035). En 2023, la STEP actuelle présente une charge maximale en entrée de 166 équivalents-habitants (sur une capacité de 500 équivalents-habitants).

Au regard des ambitions démographiques projetées sur les 10 prochaines années (0.8% de croissance moyenne annuelle), la population de la commune devrait donc atteindre environ 1637 habitants d'ici 2035 (échéance du PLU). Entre 2025 et 2035, la commune estime donc l'accueil d'environ 125 habitants supplémentaires sur le territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, **84 logements** seront nécessaires à produire, dans le cadre des ambitions démographiques communales. Sur ces 84 logements, 77 seront raccordés à l'assainissement collectif (4 logement issu du changement de destination dans la production « pratique » de logements et 3 logements « pratiques » sur des secteurs actuellement non desservis par l'assainissement collectif – Ub1 : gisements sur Le Propriend, Maroué en partie, Mauny)

A raison de 2.50 personnes par ménages (donnée INSEE 2021) et une projection à 2.4 personnes par ménage d'ici 10 ans, on peut estimer que la hausse de population envisagée correspond à une production d'eau usée supplémentaire de l'ordre de **185 EH** (77 x 2.4) à **192 EH** (77 x 2.50).

Si on ajoute les 185 / 192 EH aux 166 EH de la charge en entrée actuelle, cela représente environ **351 EH / 358 EH** d'ici 2035. En ce sens, la future station, qui prévoit au total une capacité de **1200 EH** pour le territoire de Landéhen, a largement la capacité d'accueillir les nouveaux habitants estimés dans le projet de PLU.

Toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif. Par ailleurs, en-dehors du potentiel en changement de destination (4 logements sur le terme du PLU, soit 5% des besoins en logements) et des quelques constructions envisagées au sein du village de Mauny, du Propriend représentant un maximum de 9 logements), toutes les nouvelles constructions d'habitation seront raccordées à l'assainissement collectif puisque **la densification des dents creuses se fait majoritairement sur l'agglomération**. **Ces éléments permettront de maîtriser le risque de pollution du milieu récepteur.**

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF :

Concernant l'assainissement non collectif, le règlement écrit du PLU indique qu'en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif). Enfin, l'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdit.

De manière générale, **le règlement écrit interdit tout déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eau usées**, de façon à éviter les eaux parasites qui pourraient entraîner des surcharges significatives au niveau de la station d'épuration (avec les risques induits de déversement d'eaux non traitées dans le milieu récepteur).

Concernant la qualité des eaux :

Le développement communal s'inscrit dans une perspective satisfaisante à travers :

- La très nette priorisation donnée à l'agglomération (95% des logements à produire en densification et extension des enveloppes urbaines) : les impacts sur le milieu récepteur seront ainsi bien mieux contrôlés que si le projet autorisait une multiplication des constructions nécessitant un assainissement non collectif.
- La protection de l'intégralité des zones humides, par des mesures réglementaires adaptées (tramage sur les plans de zonage, règlement) garantissant au mieux le maintien des zones humides et de leur fonctionnalité.

La protection des cours d'eau inventoriés (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), qui impose notamment le respect d'une marge de recul de 10 mètres pour toute nouvelle construction ou installation en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N.

Concernant le volet pluvial :

La commune de Landéhen n'a pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP). Le réseau d'eau pluviales (canalisations dans le bourg et douves en campagne) est géré par la commune. La carte du réseau est annexée au PLU dans les annexes sanitaires.

Des dispositions spécifiques sur le volet pluvial sont intégrées dans le PLU :

Le règlement écrit donne un cadre général concernant la gestion des eaux pluviales en précisant :

- Privilégier les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…
- Afin de limiter les risques d'inondations, de préserver la qualité de l'eau et réduire l'impact écologique des surfaces imperméables, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des nouvelles constructions principales à vocation d'habitat sur tout le territoire. Une ou plusieurs solutions peuvent ainsi être mise en place tels que l'infiltration au sol, la récupération des eaux de pluie (citerne), le choix de revêtement perméables (pavés, dalles perméables), toitures végétalisées...
- Privilégier la gestion des eaux pluviales pour toutes les autres constructions.

Par ailleurs, l'ensemble des secteurs soumis à OAP, est concerné par la disposition générale suivante (intégrée dans l'introduction des OAP) :

- Afin de limiter les risques d'inondations, de préserver la qualité de l'eau et réduire l'impact écologique des surfaces imperméables, la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle pour l'ensemble des futurs secteurs d'aménagement. Une ou plusieurs solutions peuvent ainsi être mise en place tels que l'infiltration au sol, la récupération des eaux de pluie (citerne), le choix de revêtement perméables (pavés, dalles perméables), toitures végétalisées...

Il s'agit à ce niveau d'assurer une gestion exclusive à la parcelle **pour la phase opérationnelle**.

Ainsi, le PLU encadre de manière satisfaisante la gestion du pluvial sur l'ensemble des secteurs de développement de l'urbanisation ainsi que sur toutes les nouvelles constructions à vocation habitat sur l'ensemble du territoire.

Concernant l'eau potable :

La communauté d'agglomération a repris la compétence eau potable sur l'ensemble de son territoire le 1er janvier 2019. Pour la commune de Landéhen, ce service est exploité en régie. Elle a la maitrise des investissements et la propriété des ouvrages.

Sur son territoire, on trouve, en 2023, 4 services différents :

- Plemy et Erquy Hénanbihen Plurien (contrats d'affermage SAUR)

- Moncontour (contrat d'affermage STGS)

- un service exploité en régie sur les anciens territoires de Lamballe Communauté et de la CC du Penthièvre (hors Erquy et Plurien) et sur les communes de Hénon, Plédéliac, Quessoy, Trédaniel (depuis 2019) et Saint-Denoual (depuis 2021).

La population totale desservie est estimée à 73 700 habitants, dont 57 000 habitants en régie (incluant Landéhen). Entre 2022 et 2023, le nombre d'abonnement domestique a augmenté de 1.23%.

La production d'eau potable est assurée pour 27 000 abonnés par 6 captages, un forage et des importations de collectivités voisines.

L'alimentation concerne 645 abonnés sur la commune de Landéhen.

Le contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine réalisé sur l'année 2021 a mis en évidence la conformité de l'eau distribuée pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques et bactériologiques analysés.

La consommation moyenne par abonnement domestique est de : **52 m³ par an en 2023**. Elle était de 57 m³ en 2022.

Le projet de PLU de Landéhen estime un accueil de population sur les 10 prochaines années de l'ordre de 125 nouveaux habitants. A noter que la population actuellement desservie par le réseau (estimation RSPG 2023) est de 57 000 habitants. **L'accueil de population sur 10 ans de Landéhen représente donc seulement 0.22% de la desserte actuelle du réseau.**

On peut considérer, selon le rapport 2023 du syndicat que la consommation moyenne d'un abonnement domestique est de l'ordre de 52m3 par an. Si on extrapole cette donnée avec l'accueil de 125 nouveaux habitants sur 10 ans, le volume maximal nécessaire en eau serait donc de l'ordre de 125*52*10 = **65 000 m3 seulement pour les nouveaux habitants accueillis sur 10 ans**. A noter que cette estimation est la valeur maximale puisque les 125 habitants ne sont pas accueillis dès la première année de l'échéance du PLU puisque le projet prévoit justement un échéancier de programmation de logements, permettant d'accueillir progressivement les habitants sur la commune.

Si on considère le taux de croissance démographique défini sur les 10 prochaines années dans le projet de PLU, soit 0.8%, et le nombre d'habitants estimés en 2025 (soit 1512 habitants), on peut définir le volume d'eau progressivement nécessaire à l'accueil de la population ainsi qu'aux habitants déjà présents sur le territoire, soit **900 276 m3 sur 10 ans**.

Année	Population estimée	Consommation estimée en eau potable (52m3 par habitants et par an)
2025	1512	78624
2026	1524	79248
2027	1536	79872
2028	1549	80548
2029	1561	81172
2030	1573	81796
2031	1586	82472
2032	1599	83148
2033	1612	83824
2034	1624	84448
2035	1637	85124
		900276

Le tableau de synthèse des indicateurs suivants indique un rendement du réseau de distribution de l'ordre de 84.6% ce qui signifie que le réseau enregistre des pertes d'eau à hauteur de 15,4%. Le syndicat met actuellement en place de nombreuses actions afin d'améliorer le réseau et ainsi limiter les pertes. En imaginant un scénario d'amélioration du réseau de l'ordre de seulement 0.1% passant d'un rendement de 84.6% à 84.8%, cela signifie qu'avec un rendement de 84.6%, le réseau dessert 57 000 habitants, donc en passant à un rendement de 84.8%, le réseau desservirait 57 135 habitants, soit 135 habitants supplémentaires, soit environ le nombre d'habitants que la commune envisage d'accueillir sur les 10 prochaines années.

Désignation	unité	2022	2023
Prix TTC du service au m³ pour 120 m³	€/m³	2,44	2,55
Taux de conformité des prélèvements (microbiologie)	%	100	100
Taux de conformité des prélèvements (paramètres physico-chimiques)	%	100	100
Indice d'avancement de la protection de la ressource en eau	%	80	80
Rendement du réseau de distribution	%	84,7	84,6
Indice linéaire des volumes non comptés	m³/km/j	1,4	1,4
Indice linéaire de pertes en réseau	m³/km/j	1,3	1,3
Taux moyen de renouvellement des réseaux d'eau potable	%	0,46	0,46
Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable	unité	109	109
Estimation du nombre d'habitants desservis	hab	57 000	57 000
Taux d'occurrence des interruptions de service non programmées	nb/1000ab	NC	NC
Taux de respect du délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés	%	NC	NC
Délai maximal d'ouverture des branchements pour les nouveaux abonnés défini par le service	jours ouvrables	NC	NC
Taux de réclamations écrites	nb/1000ab	0,2	NC
Abandons de créance et versements à un fonds de solidarité, rapportés au volume annuel comptabilisé	€/m³	0,011	0,008
Taux d'impayés sur les factures de l'année précédente	%	NC	NC

Source : RPQS 2023

Une étude HMUC (Hydrologie, Milieux, Usages et Climat) est en cours à l'échelle des Sages Baie de Saint Brieuc et Arguenon/Baie de la Fresnaye. Cette étude permettra de définir la disponibilité en eau potable au regard des besoins estimées.

Concernant les zones humides et les cours d'eau :

Les zones humides et cours d'eau sont intégralement protégés par des mesures réglementaires adaptées (identification sur les plans de zonage, règlement).

4.11 PAYSAGES ET PATRIMOINE

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des haies, boisements protégés au titre des EBC ou du L151-23 du CU, arbres remarquables, zonage N…) visent une **pérennisation des paysages du territoire**.

En outre la prise en compte des **principales entités paysagères** est assurée à travers le zonage, notamment sur les secteurs les plus sensibles :

- Zonage Ua sur le cœur de bourg, avec un règlement permettant de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant (notamment en termes de volumétrie des constructions) ;
- **Au niveau espaces dédiés à l'agriculture, avec la mise en place d'un secteur A** inconstructible sauf pour l'activité agricole : ce zonage permettra en particulier de **maintenir des espaces de coupure entre les différents ensembles urbanisés**.
- **Sur les bords des cours d'eau** avec le zonage N de protection stricte et une protection des cours d'eau (recul des constructions).

En outre, la préservation du patrimoine local est un des éléments-clés du projet à travers :

- Le nombre d'éléments de patrimoine bâti (20 éléments du patrimoine identifiés au zonage et protégés par le règlement écrit) ;
- 44 bâtiments identifiés pour le changement de destination, correspondant à des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural à préserver au sein du paysage rural ;
- 14 arbres remarquables protégés au sein du cœur historique du bourg pour leur intérêt écologique et paysager ;
- Les murs en pierre existants et construits selon une technique traditionnelle sont protégés dans le règlement écrit.
- Des principes généraux assurant la qualité architecturale des futures constructions et des rénovations / réhabilitation sont intégrés dans le règlement écrit, dans les dispositions générales applicables à toutes les zones.

4.12 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE, GAZ A EFFET DE SERRE, DECHETS

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements…). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Landéhen.**

Le développement de nouveaux logements se concentrera quasi-exclusivement sur l'agglomération, à plus forte raison au sein de secteurs de densification et de renouvellement urbain, et se fera dans une très faible mesure par le changement de destination (4 bâtiments identifiés dans le potentiel « pratique »). De fait, la concentration du développement sur l'agglomération permettra de **limiter les distances de déplacements motorisés individuels vers les équipements publics pour les petits déplacements du quotidien** et permettra de **favoriser le recours aux modes doux de déplacement**. Complémentairement, le projet vise la promotion des modes doux de déplacements, en s'appuyant sur **la recherche d'un renforcement du maillage des continuités douces à l'échelle de l'agglomération et du territoire**, par le travail opéré au niveau des OAP et des emplacements réservés.

Ces éléments **contribueront à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements**.

Concernant l'habitat, on peut aussi relever que :

- Par rapport à la tendance passé, **le renforcement des niveaux de densité** (zones d'urbanisation future et en renouvellement urbain) **conduira à des formes urbaines plus économes en énergie** (mitoyenneté, logements intermédiaires ou collectifs) ;
- A cet égard, les OAP recommandent explicitement la mise en œuvre de formes urbaines de type « habitat collectif ».
- **Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant**.
- **Une OAP thématique « habitat » a été mise en place afin de fixer des orientations en faveur de projets résidentiels de qualité** notamment en termes d'inertie thermique.
- **La plupart des OAP demandent de privilégier une exposition des jardins au sud afin de favoriser le bioclimatisme des constructions.**

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Trois éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera identique ;
- La localisation de l'offre en logements très majoritairement sur le bourg (et en partie dans des opérations de densification ou de renouvellement urbain) permettra **une optimisation des trajets de collecte des déchets** ;
- Les OAP visent au maximum **un bouclage des voies de circulation et la limitation des voies en impasse, limitant la longueur des trajets de collecte.**

4.13 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

4.13.1 EXPOSITION AU RISQUE INONDATION

D'après le DDRM 22 (édition 2021), La commune de Landéhen n'est couverte par aucun des 5 PAPI s'étendant sur le territoire départemental (PAPI Arguenon, PAPI Aulne, PAPI Laïta, PAPI Vilaine, PAPI Blavet).

La commune de Landéhen n'est pas concernée par le risque inondation par débordement de cours d'eau. Cependant, les inventaires des cours d'eau de la DDTM22 sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

« Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul des limites des espaces de mobilité des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, à une distance minimale :

- *De 10 mètres en zones U et AU ;*
- *De 20 mètres en zones A et N ».*

Les constructions et installations agricoles et forestières devront respecter un recul de 35 et 50 mètres selon qu'elles relèvent du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ou du règlement sanitaire départemental.
Ces reculs ne sont toutefois pas applicables :

- *Aux extensions des constructions existantes à condition de ne pas réduire le recul existant ni augmenter le risque lié à la proximité de l'eau ;*
- *Aux constructions après sinistre (sauf ceux liés aux inondations), le recul devant être au moins égal à celui de la construction préexistante.*

L'inventaire des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique du PLU est également intégré à l'inventaire départemental disponible sur le site internet des services de l'état : http://www.cotes-darmor.pref.gouv.fr.
L'inventaire des cours d'eau des services de l'état identifié aux documents graphiques intégrés dans le PLU ne peut être considéré comme exhaustif ».

4.13.2 EXPOSITION AU RISQUE RADON

L'ensemble du territoire est concerné par le risque radon et le territoire est classé en catégorie 3. **Toutefois, le PLU n'a pas de prise directe sur ce plan.**

Dans cette perspective, le Rapport de présentation rappelle ce risque.

De plus une OAP thématique : risques naturels liés au sol et au sous-sol a été mise en place et intégré dans le PLU. Elle donne des informations pour mieux comprendre ce qu'est le radon, ou on le trouve et les solutions envisageables pour réduire la concentration en radon.

4.13.3 EXPOSITION AU RISQUE SISMIQUE

S'agissant du risque sismique, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa faible (zone 2)**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

4.13.4 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Sur la commune de Landéhen **aucun mouvement de terrain n'est répertorié ni aucune cavité souterraine** par le site Géorisques (à partir de sources du BRGM). Le territoire de la commune, **classé en aléa faible**, est susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait et gonflement des argiles pouvant entraîner des conséquences importantes sur le bâti.

S'agissant du risque de retrait-gonflement des argiles, l'ensemble du territoire est concerné par **un niveau d'aléa nul à faible**.

La prise en compte de ce risque relève davantage de techniques constructives que de planification.

4.13.5 LE RISQUE NUISANCE ET POLLUTIONS LIES AUX ACTIVITES

Il n'existe pas d'établissements présentant un risque industriel, de Plan Particulier d'Intervention du risque industriel, Plan de Prévention des Risques Technologiques sur la commune de Landéhen.

Sur la commune, **20 ICPE sont recensées, toutes non Seveso et toutes de type agricole.** Six de ces installations classées sont sous régime d'autorisation. Ce sont des installations qui présentent des dangers ou inconvénients plus graves et qui ne peuvent être exploitées sans une autorisation préfectorale préalable.

Nom établissement	Activité	Régime	Statut SEVESO
SCEA DE LA LANDE MOY	Industries	Autorisation	Non Seveso
SCEA BARON HEURTAULT	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
EARL DE LA METAIRIE	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
EARL DE LA ROCHE RICHARD	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
SCEA DE LA CHAUVAIS	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
EARL DU GRAND CARNAIS ex GAEC	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
SOULABAILLE GILLES	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso

EARL DU RAULAY	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
SCEA AVRIL CHRISTOPHE	Industries	Autorisation	Non Seveso
EARL ROSALIE	Industries	Autorisation	Non Seveso
EARL DE CAMUS	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
FLAGEUL ODILE	Industries	Non classé	Non Seveso
SOULABAILLE GILLES	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
GAEC DE LA VILLE GOURANTON	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
EARL ROSALIE	Industries	Autorisation	Non Seveso
EARL ELEVAGE DU HAUT QUARTIER	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso
EARL LA VILLE CORBELIN	Industries	Autorisation	Non Seveso
GIE DE LA CLOTURE	Industries	Autorisation	Non Seveso
GAEC DE LA NOE MAUNY	Elevage bovins	Enregistrement	Non Seveso
EARL DU GRAND CARNAIS ex GAEC	Elevage porcs	Enregistrement	Non Seveso

Un SIS est répertorié dans la base de données BASOL se trouve au lieu-dit La Bruyère au sud-ouest du bourg. Il s'agit de l'ancienne décharge des bruyères (SSP0001461).

Le site correspond à une ancienne carrière de 7-8 m de profondeur qui a été remblayée par des déchets, dont les ordures ménagères, les gravats, les encombrants, les déchets agricoles et les déchets industriels banals.

Les dépôts ont eu lieu de 1979 à 2002. La superficie du dépôt de 2 000 m², pour une hauteur moyenne de 5 m et une hauteur de front de 10 mètres. Le dépôt a été recouvert de terre.

Cette ancienne décharge est également répertoriée par la base de données BASIAS qui recense 4 anciens sites industriels et activités de service au total sur le territoire communal (deux anciennes décharges, une ancienne activité de métallurgie et une ancienne station-service).

Au sein de l'espace rural, le PLU ne permet pas le renforcement de la présence des tiers en campagne (constructibilité limitée) ; de plus, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifié à moins de 100 mètres d'un site ou siège agricole ne pourront changer de destination que si l'activité agricole concernée a cessé depuis plus de 2 ans. En ce sens, **le PLU n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition aux risques des populations**.

Par ailleurs, il faut relever qu'aucun **site ou siège d'exploitation active** ne se trouve aux abords immédiats de l'agglomération : à ce titre, **le développement de l'agglomération (et notamment la localisation des zones d'urbanisation future) ne pose donc pas de difficulté particulière**.

4.13.6 LE RISQUE TMD & LES RISQUES LIES AUX DEPLACEMENTS

La commune de Landéhen est concernée par le risque TDM par canalisation. Elle est traversée par les canalisations de transport de gaz naturel :

- GRT gaz : DN200 - 1978-1979 – Caulnes-Ploufragan Pont Noir
- GRT gaz : DN250 – 2001 – Plénée-Jugon Meslin.

LANDÉHEN est concerné aussi par une canalisation ne traversant pas le territoire, mais dont les zones d'effets l'impactent : Meslin – Lamballe, DN 100-1978.

Dans ce cas, le risque est qualifié de faible par le Dossier Départemental des Risques Majeurs d'Ille et Vilaine.

4.13.7 LES NUISANCES SONORES

Aucune voie classée à grande circulation n'est identifiée sur Landéhen. En revanche, La commune est concernée par un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres. **La route départementale 768 est classée en catégorie 3 sur tout son linéaire traversant le nord du territoire communal**.

Le PLU prend en compte cet enjeu à travers l'identification d'une marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la route départementale 768. Le règlement écrit rappelle les dispositions applicables.

Aucune zone d'urbanisation future à vocation d'habitat n'est prévue dans les marges de recul vis-à-vis de la RD768. Les seuls secteurs potentiellement impactés sont les secteurs de densification de la partie nord de l'enveloppe urbaine du bourg. **Les nuisances sonores seront toutefois limitées par le respect des normes constructives en matière acoustique.**

Ainsi, les incidences sont très limitées à ce niveau.

Pour davantage de détails concernant l'évaluation environnementale, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

5 Chapitre 5 – Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

Le PLU doit être compatible avec un ensemble de documents supra-communaux, en particulier :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de bretagne approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021.
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Bretagne adopté par la région lors de sa commission permanente du 23 mars 2020. Ce document est intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de Lamballe Terre et Mer adopté le 10 mars 2020 et modifié en 2022 (en cours de révision et arrêt prévu en juillet 2025).
- Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne entré en vigueur le 4 avril 2022.
- Le SAGE « Baie de Saint-Brieuc » approuvé par arrêté préfectoral le 25 aout 2016.
- Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 approuvé par arrêté de la préfète coordonnatrice du bassin le 15 mars 2022.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint-Brieuc approuvé le 07 février 2025.

Le rapport de présentation établit que le PLU est compatible avec les dispositions de ces documents supra-communaux (Cf chapitre 5).

Pour davantage de détails concernant l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes, on pourra se reporter au chapitre dédié du rapport de présentation (pièce n°2).

6 Chapitre 6 – Indicateurs de suivi

Dans une logique d'accompagnement du PLU, des indicateurs de suivi sont mis en place sur plusieurs grands sujets :

Indicateur	Valeur de référence	Source	Objectifs
DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT			
Population	1442 habitants	Insee 2021	Viser environ 1567 habitants en 2035 125 habitants supplémentaire (projection à horizon 2035)
Nombre de logements	630 logements	Insee 2021	84 nouveaux logements entre 2025 et 2035, soit environ 8 par an
Rythme de construction	8 logements/an (2012-2023)	SITADEL	
DEVELOPPEMENT URBAIN			
Densité des opérations d'ensemble	18 logements/ha (dernière opération – Rue des Tulipes)	Commune (en lien avec les OAP)	22 logements/ha minimum à l'échelle de toute opération d'ensemble en extension et densification sans consommation foncière (2021-2031 et 30 logements/ha (2031-2041)
Consommation d'espace	6.93 ha sur 2011-2021	MOS (Mode d'Occupation des Sols) Bretagne	Consommation entre aout 2021 et approbation du PLU (0.01 ha) + consommation ENAF dans les gisements fonciers (0.26ha) + consommation secteurs d'extension (1.95 ha) + le développement économique via le STECAL (0.24ha) Soit une consommation foncière total entre 2021 et l'échéance PLU (2035) de l'ordre de 2.46ha toutes vocations confondues
ACTIVITE AGRICOLE			
Nombre de sièges d'exploitation agricoles	30	Diagnostic agricole 2023	Confortation de l'activité agricole Maintien du nombre d'exploitations
Zone agricole	979 ha	PLU	Maintien de la valeur de référence
ENVIRONNEMENT			
Zones humides	0 ha	Inventaire zones humides réalisé sur les secteurs de développement potentiels	Aucune zone humide identifiée
Zones humides	104.4 ha	Identification SAGE	Protection
Cours d'eau	14.7km linéaires	Référentiel DDTM22	Protection
Espaces Boisés Classés	34.6 ha	PLU (reprise inventaire communal – base repérage ABI)	Protection
Boisement classé au titre du L151-23 du CU	6.9 hectares	PLU (base inventaire communal – verger)	Protection (plus souple que EBC – similaire aux haies)
Haies inventoriées	56.5 km linéaires	PLU (Base inventaire intercommunal – programme Breizh bocage reprise COPIL)	Protection
Trame verte et bleue (générale)	Délimitation de la zone Naturelle	PLU	Protection (droit à construire particulièrement réduit dans la zone N)

CYCLE DE L'EAU (eaux usées et eaux pluviales)

Eaux pluviales	Enjeux au niveau des secteurs d'OAP	Commune (en lien avec la mise en œuvre des OAP)	Respect des principes et objectifs en matière de gestion des eaux pluviales (obligation à la parcelle pour tous les secteurs d'OAP et pour toute nouvelle construction habitat sur le territoire)
Eaux usées	STEP en capacité satisfaisante au plan organique et hydraulique	Commune	Capacité d'accueil cohérente avec objectif accueil démographique d'ici 2035. Nouvelle STEP courant 2025

PAYSAGES & PATRIMOINE

Patrimoine (croix, bâtiments)	20 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Changement de destination	44 unités	Inventaire communal / PLU	Protection
Murs à préserver	Tous les murs répondant aux caractéristiques définies dans le règlement écrit	PLU	Protection
Liaisons douces	19.5 km	Inventaire communal	Protection

RISQUES

Risque d'inondation par débordement cours d'eau	Identification des cours d'eau	PLU (cours d'eau intégrés en zone naturelles)	Prise en compte du risque à travers inconstructibilité aux abords des cours d'eau (10 à 20 m en zone U, AU et A, N)
Risque TMD gaz	Tracé canalisation gaz (DDRM22) partie nord du territoire communal	DDRM 2021	Inscription dans le périmètre de la zone Agricole avec droit de construire réduits aux bâtiments agricoles et extensions et annexes des maisons existantes.
Nuisances sonores	RD768 (catégorie 3) soit 100m de marge de recul	PAC 2023	Intégration des marges de recul dans le plan de zonage du PLU.
Sites et sols pollués et industriels	20 ICPE (agricoles et non SEVESO) et 1 SIS (ancienne décharge)	Georisque.gouv.fr	Information dans le rapport de présentation. Localisation des sites concernés au sein de la zone Agricole, éloigné du bourg et des futurs secteurs de développement.

ELEMENTS METHODOLOGIQUES

1 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.1 AUTEURS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'Evaluation environnementale au titre du Code de l'Urbanisme a été pilotée par Alice LE NEDIC, urbaniste, qui a également réalisé ses parties généralistes (analyse des enjeux et des incidences).

Concernant spécifiquement le volet naturaliste, l'analyse des incidences a été réalisée :

- Par Florian LE DU (botaniste - pédologue) : pour les prospections de terrain (identification des espèces et des habitats, y compris les zones humides). Ces prospections ont eu lieu sur différents sites en février et avril 2024.
- Par Florian LE DU (botaniste - pédologue) : pour l'analyse à l'échelle globale (à l'échelle du territoire et de ses abords, vis-à-vis de Natura 2000).

1.2DEMARCHE GENERALE

L'Evaluation environnementale a été menée sur la base du guide publié en novembre 2019 par le Commissariat Général au Développement Durable, intitulé *L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme*.

Ce guide définit en particulier les **« composantes environnementales »** qui doivent faire l'objet de l'évaluation (Sols/sous-sols, Milieux naturels & biodiversité, Cycle de l'eau, Risques naturels, Paysages & patrimoine, Qualité de l'air, Energie, Déchets, Risques technologiques, Environnement sonore, Gaz à effet de serre), mais aussi un certain nombre d'éléments de méthode.

Sur cette base, Ouest Am' a développé une méthodologie spécifique (cf. ci-après).

1.3 DEMARCHE DETAILLEE

1.3.1 IDENTIFICATION & HIERARCHISATION DES ENJEUX

L'identification des enjeux s'est faite en collaboration avec la Commune. Elle a été faite en lien avec le contenu du Diagnostic territorial et de l'Etat initial de l'environnement.

La hiérarchisation des enjeux a essentiellement été établie en tenant compte des spécificités locales, en tenant évidemment compte du contexte global. L'objectif est de déterminer le niveau d'attention qui devra être accordé à chaque enjeu.

1.3.2 SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Le **scénario « au fil de l'eau »** constitue le scénario de référence, produit à travers un **strict prolongement des tendances passées** (consommation d'espace, incidences sur les milieux et sur les ressources…). A ce titre, il contribue à **mettre**

en exergue les enjeux pour le territoire communal, et donc à définir des mesures correctives dans le cadre des réflexions portant sur le PLU en cas d'incidences négatives notables sur l'environnement (éviter – réduire – compenser).

1.3.3 ANALYSE A L'ECHELLE TERRITORIALE

L'analyse s'est centrée sur la manière dont la mise en œuvre du PLU répondrait aux enjeux identifiés pour le territoire, sur chacune des 11 thématiques de l'Evaluation environnementale :

- **Sols/sous-sols** :
  - Maîtrise de la consommation d'espace (habitat, activités, équipements…) en lien avec l'objectif ZAN,
  - Impacts sur l'activité agricole (sites et foncier exploité)
- **Milieux naturels & biodiversité** :
  - Prise en compte de la Trame verte, bleue et noire,
  - Analyse à l'échelle des sites à enjeux d'aménagement,
  - Analyse des incidences vis-à-vis de Natura 2000 : à ce niveau, l'analyse a essentiellement porté sur les enjeux naturalistes au niveau des zones d'urbanisation future envisagées.
- **Cycle de l'eau** :
  - Eaux usées (capacité de la STEP et des réseaux),
  - Eaux pluviales,
  - Etc.
- **Paysages & patrimoine** :
  - Echelle du territoire,
  - Echelle du pôle urbain, des projets à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (densification / renouvellement urbain), des projets d'extensions…
- **Qualité de l'air** : en lien avec les mobilités, les formes urbaines…
- **Energie** : en lien avec les mobilités, les formes urbaines…
- Gaz à effet de serre : en lien avec les mobilités…
- **Déchets** : en lien avec l'évolution de population envisagée, les modes d'organisation des futures opérations…
- **Risques naturels** : liés à la nature des sols…
- **Risques technologiques** : ICPE notamment celles soumises à Autorisation, activités agricoles, Transport de Matières Dangereuses…
- **Environnement sonore** : activités, réseau routier…

1.3.4 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La conclusion de l'Evaluation environnementale a été formulée **à l'appui de l'ensemble de l'analyse et des conclusions formulées** sur les 11 thématiques de l'Evaluation environnementale.

Elle permet en particulier de **croiser les différentes thématiques de l'Evaluation environnementale**, afin d'évaluer les **éventuelles incidences cumulées**.

1.3.5 INDICATEURS DE SUIVI

Afin de permettre l'évaluation du projet de PLU à terme, des **indicateurs de suivi** sont mis en place. En parallèle, les **modalités de suivi** de ces indicateurs sont définies.

Pour chaque indicateur, **un état « zéro », une source et les perspectives du projet de PLU** sont rappelés : l'objectif de ce tableau de bord est de permettre un suivi satisfaisant dans le temps, qui débouchera *in fine* sur l'évaluation du PLU.

2 LES INVESTIGATIONS NATURALISTES SUR LES ZONES A ENJEUX D'AMENAGEMENT

2.1 PRINCIPES GENERAUX

La prise en compte de l'environnement doit être intégrée le plus tôt possible dans la conception d'un plan, programme ou d'un projet (que ce soit dans le choix du projet, de sa localisation, voire dans la réflexion sur son opportunité), afin qu'il soit le moins impactant possible pour l'environnement. Cette intégration de l'environnement, dès l'amont est essentielle pour prioriser : les étapes d'évitement des impacts tout d'abord, de réduction ensuite, et en dernier lieu, la compensation des impacts résiduels du projet, du plan ou du programme si les deux étapes précédentes n'ont pas permis de les supprimer.

La loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, inscrit des principes forts dans le code de l'environnement et vient enrichir la séquence éviter, réduire et compenser, notamment par les points suivants :

- L'objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire de gain, et l'obligation de respecter la séquence éviter, réduire et compenser pour tout projet impactant la biodiversité et les services qu'elle fournit est maintenant inscrit dans la loi. Si la séquence éviter, réduire et compenser n'est pas appliquée de manière satisfaisante, le projet ne pourra pas être autorisé en l'état.
- L'article 69 de cette loi apporte la reconnaissance des sites naturels de compensation, agréés par le ministère accompagné de la création du statut d'opérateur de compensation écologique. Le texte de loi identifie les trois modalités de mise en œuvre de la compensation : le maître d'ouvrage peut réaliser lui-même les mesures, faire appel à une tierce partie, ou encore recourir à l'acquisition d'unités de compensation écologiquement équivalentes d'un site naturel de compensation agréé par l'État. Cette dernière modalité est une nouvelle possibilité offerte par la loi.
- La nature des compensations reste précisée par le maître d'ouvrage dans l'étude d'impact et ce dernier reste l'unique responsable de l'efficacité de la compensation.
- L'article 72, quant à lui, offre la possibilité sous forme de contrat nommé « obligations réelles environnementales » entre une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et un propriétaire de pérenniser dans le temps et au fil des différents propriétaires, *« des obligations qui ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques dans un espace naturel, agricole ou forestier. »*.

2.2 METHODOLOGIE DES INVESTIGATIONS

Sur la Commune, les investigations ont été menées par une botaniste-pédologue, spécialisée en matière d'inventaire des zones humides.

Le diagnostic de terrain a été réalisé en février et avril 2024.

2.2.1 DIAGNOSTIC ZONES HUMIDES

2.2.1.1 DEFINITION

La définition des zones humides se fait à l'aide de deux critères :

- Le critère végétation : une **végétation spécifique hygrophile** (« qui affectionne les milieux plus ou moins gorgés d'eau »), permet de définir le caractère humide d'une formation végétale. Le critère flore prend en compte la nature des espèces (certaines sont caractéristiques de zones humides) et la surface couverte par ces espèces, ou bien la nature des communautés d'espèces végétales.
- Le critère sol : la délimitation de la zone humide se base sur la présence de **traces d'engorgement permanent ou temporaire du sol** (traces d'hydromorphie) qui déterminent plusieurs types pédologiques caractéristiques.

Deux arrêtés, parus successivement le 24 juin 2008 et le 1er octobre 2009 en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, viennent appuyer la méthodologie à employer pour définir ces zones humides. La circulaire du 18/01/2010 précise quant-à-elle la méthodologie à employer concernant la délimitation des zones humides.

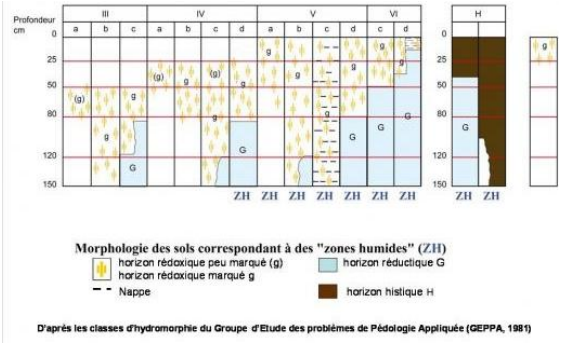
Depuis la promulgation, le 26 juillet 2019, d'un amendement au projet de loi de création de l'Office français de la biodiversité (OFB), la définition des zones humides, telle que présentée au 1° du I de l'article L211-1 du Code de l'environnement, a confirmé le caractère alternatif des critères sol et végétation :

*La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire**, ou dont** la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.*

2.2.1.2 METHODOLOGIE

La délimitation des zones humides selon le critère pédologique est basée sur une série de sondages réalisée à l'aide d'une tarière, avec caractérisation d'éventuels horizons hydromorphes (présences de traces d'oxydo-réduction, décoloration, engorgement, etc.) (cf. figure suivante).

Les traces d'hydromorphie et la profondeur d'apparition de ces traces d'hydromorphie sont recherchées afin de caractériser la morphologie des sols selon le tableau du GEPPA suivant :



Ainsi, de façon synthétique, l'existence d'une zone humide est caractérisée par un sondage pédologique où des traces d'hydromorphie apparaissent dans les 50 premiers centimètres et où les manifestations de l'excès d'eau perdurent au-delà de cette profondeur.

L'ensemble de la zone d'étude a été parcouru à pied afin d'y effectuer une série de sondages à la tarière à main (Ø 70, profondeur maximale d'investigation = 1,2m) et chaque point de sondage a été repéré au GPS.

Sur le site, les sondages ont été réalisés jusqu'à 90 cm de profondeur. Le substratum présentait un horizon sablo-argileux avec une charge caillouteuse en profondeur.

2.2.2 DIAGNOSTIC HABITATS-FLORE

2.2.2.1 HABITATS NATURELS

L'identification ou la caractérisation des différentes communautés végétales ou unités de végétation est basée sur l'utilisation de la méthode de la phytosociologique sigmatiste. La méthode de la phytosociologie sigmatiste consiste à réaliser des relevés floristiques au sein d'une unité de végétation homogène, sur une surface déterminée, en attribuant à chacune des plantes relevées un coefficient d'abondance.

Le niveau de précision des unités de végétation suit les préconisations suivantes :

- Pour les communautés végétales à fort intérêt (habitats d'intérêt communautaire, végétations des zones humides d'intérêt, végétations à forte naturalité) : le rang de l'association ou à défaut de l'alliance,
- Pour les autres végétations naturelles ou semi-naturelles : rang de l'alliance,
- Pour les milieux anthropisés : le code Corine biotopes.

Les correspondances avec les codes CORINE biotopes sont établies pour chaque unité de végétation identifiée susceptible d'être rattachée à ces différents référentiels.

Les résultats sont présentés par habitat du référentiel CORINE biotopes. Le document de référence utilisé est « Classification physionomique et phytosociologique des végétations de Basse-Normandie, Bretagne et Pays de la Loire. Brest : Conservatoire botanique national de Brest, 262 p. Delassus, Magnanon et. al., 2014 ».

2.2.2.2 FLORE PATRIMONIALE

Les espèces **protégées, inscrites sur liste rouge ou déterminantes ZNIEFF** sont géolocalisées.

Les noms des espèces végétales utilisés respectent la nomenclature TAXREF v16.0, le référentiel taxonomique national élaboré et diffusé par le Muséum national d'histoire naturelle.