

Département des Côtes d'Armor
Commune de LANDEHEN

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOCUMENT DE TRAVAIL

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	10.06.2021	XX.XX.XXXX	XX.XX.XXXX

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL DU XX/XX/XXXX

Pièce 3

Code affaire : 22-0307

Resp. étude : ALN



Ouest am

L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

AXE 1 : CONCILIER ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS AVEC OPTIMISATION FONCIERE	4
1.1 POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE SUR LE TERRITOIRE	4
1.2 DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX DIFFERENTES CONFIGURATIONS FAMILIALES.....	5
1.3 TENDRE VERS DES FORMES URBAINES RENOUVELEES	6
AXE 2 : ASSURER LA VITALITE DU TERRITOIRE.....	6
2.1 RENFORCER LA DYNAMIQUE COMMERCIALE DU BOURG	6
2.2 MAITRISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES SUR LE TERRITOIRE	7
2.3 ASSURER LA PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE, STRUCTURANTE POUR L'ECONOMIE LOCALE.....	7
2.4 ADAPTER LA COUVERTURE EN EQUIPEMENTS AUX AMBITIONS COMMUNALES	8
AXE 3 : VALORISER ET PROTEGER L'ESPACE NATUREL	9
3.1 PRESERVER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE	9
3.2 VALORISER LE PATRIMOINE BATI D'INTERET, MARQUEUR DE L'IDENTITE TERRITORIALE.....	10
3.3 S'ANCRER DANS UNE LOGIQUE DE SOBRIETE FONCIERE.....	11

CADRE REGLEMENTAIRE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

[...] »

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

En révisant son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Landéhen entend organiser l'espace communal en s'inscrivant dans une démarche stratégique à l'horizon d'une décennie. Dans cette perspective, il s'agit en particulier d'articuler l'attractivité résidentielle (proximité de bassins d'emplois, de la gare TGV, d'axes routiers structurants, de la mer, prix de l'immobilier...) et la vitalité du territoire (tissu associatif, économie agricole, commerces et artisanat, couverture en équipements...) tout en restant dans une logique de sobriété foncière.

Trois axes complémentaires structurent le projet :

- **Axe 1 : Concilier accueil de nouveaux habitants avec optimisation foncière,**
- **Axe 2 : Assurer la vitalité du territoire,**
- **Axe 3 : Valoriser et protéger l'espace naturel.**

Au sein du PADD, les renvois d'un axe vers un autre mettent en évidence les interconnexions étroites qui existent entre les différents sujets.

AXE 1 : CONCILIER ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS AVEC OPTIMISATION FONCIERE

1.1 POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE SUR LE TERRITOIRE

La commune de Landéhen dispose d'une situation géographique particulièrement intéressante, à proximité de pôles d'emplois tels que Lamballe et Saint-Brieuc, d'une desserte nationale (RN12), d'une desserte ferroviaire... Cette localisation stratégique attire beaucoup de jeunes ménages actifs, en quête de tranquillité, d'un coût de l'immobilier et du foncier plus abordables tout en étant à proximité de pôles urbains. Cette situation explique la croissance démographique constante que la commune enregistre depuis plusieurs décennies. Selon les données INSEE, entre 2009 et 2020, la croissance annuelle moyenne de la population représente environ 0.7%.

A l'horizon de la prochaine décennie, la commune souhaite poursuivre une croissance démographique dynamique, en s'inscrivant dans la même logique que la tendance observée sur la dernière décennie, soit un **rythme de croissance annuel moyen de l'ordre de +0.8%**. Cette évolution démographique sur 10 ans représente **l'accueil d'environ 125 habitants** supplémentaires sur le territoire entre 2025 et 2035 en considérant une population communale de l'ordre de 1510 habitants en 2025 (approbation du PLU).

L'apport de population estimé impliquera **la réalisation d'environ 80 logements**. Une partie de ces logements permettra de maintenir la population actuelle en place, en estimant que la taille des ménages d'ici à 10 ans enregistrera une diminution, définie au regard du desserrement démographique observé sur la dernière décennie (environ 25 logements). L'autre partie permettra d'accueillir **les nouveaux habitants** sur la commune (un peu plus d'une cinquantaine de logements).

Au final, la croissance démographique envisagée sur la prochaine décennie nécessitera **la réalisation d'environ 80 logements** (8 logements réalisés en moyenne par an sur Landéhen entre 2012 et 2022). Ces futurs nouveaux logements correspondront à la fois à la construction de **logements neufs et à la transformation de logements issus du changement de destination** (Cf partie 3.2).

Concernant les logements vacants, la commune poursuivra ses actions en faveur de la remobilisation du parc vacant afin de le maintenir à la très faible proportion à laquelle il se trouve aujourd'hui (Seulement 5 logements vacants identifiés sur le territoire communal suite à une étude précise menée avec le comité de pilotage en 2023).

1.2 DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX DIFFERENTES CONFIGURATIONS FAMILIALES

La commune de Landéhen est caractérisée par une population jeune, en témoigne son très fort indice de jeunesse¹ de 1.58 (0.75 sur l'intercommunalité et 0.67 sur le département). Landéhen est en effet la seconde commune la plus jeune de Lamballe Terre et Mer. L'analyse du profil démographique communal indique aussi une taille des ménages importante (2.52 personnes par ménage en 2020), témoignant d'une **population « familiale »**. Cette situation se confirme par l'importante part des ménages correspondant à des couples avec enfant sur la commune.

La présence d'une population majoritairement jeune et familiale sur le territoire communal s'explique notamment par un prix du foncier et de l'immobilier relativement accessible ainsi que par la proximité de la gare de Lamballe, de pôles d'emplois structurants, de la mer... qui attirent de jeunes actifs sur la commune.

Le parc de logements de Landéhen est relativement homogène et composé majoritairement de maisons (95% du parc) de grande taille (84% des logements d'au moins 4 pièces).

Au regard de ces constats, la commune souhaite développer une offre de logements qui permette de mieux répondre aux besoins des actuels et futurs habitants, c'est-à-dire à la fois aux familles, aux personnes seules, aux personnes âgées... Cette volonté passe nécessairement par une diversification des typologies d'habitat, pour respecter le parcours résidentiel des ménages, en :

- **Développant l'offre de logements à caractère social sur le territoire.** Le futur projet de lotissement communal en cours (Cf partie 1.3) prévoit la réalisation d'environ 6 logements sociaux (soit une part de l'ordre de 33% sur les 18 logements prévus). De plus, six nouveaux logements à caractère social seront prochainement réalisés en cœur de bourg, portés par le bailleur social Les foyers.
- **Encourageant l'accession à la propriété pour les jeunes ménages et actifs.** La commune souhaite renforcer les logements à coût abordable permettant de faciliter l'accès à la propriété pour les primo-accédants, ce qui peut notamment passer par une maîtrise du foncier par la commune et la création de lotissements communaux : projet en cours du lotissement communal « Péminier » (Cf partie 1.3).

¹ L'indice de jeunesse correspond au rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans

1.3 TENDRE VERS DES FORMES URBAINES RENOUVELEES

La loi Climat et Résilience d'aout 2021 a considérablement fait évoluer les réflexions quant au devenir des modes d'habiter, notamment à travers son objectif « ZAN » (zéro artificialisation nette) d'ici 2050.

La commune souhaite ancrer le développement de l'offre de logements dans une logique de sobriété foncière. Cette logique passe par une limitation de la consommation foncière et une optimisation des tissus urbanisés du territoire.

En ce sens, la commune souhaite **travailler sur des formes urbaines renouvelées** qui participent à la fois à la diversité de l'offre et à l'optimisation du foncier. La commune souhaite donc **développer à la fois des maisons individuelles (en privilégiant la mitoyenneté et le groupement) pour l'accueil de ménages avec enfants mais aussi des logements de petites tailles pour répondre aux besoins des ménages d'une seule personne, des jeunes actifs, des jeunes ménages sans enfants, des personnes âgées...**

Ce principe sera donc mis en œuvre à la fois :

- En densification des enveloppes urbaines du territoire. En ce sens, une étude précise des capacités de densification des enveloppes urbaines du territoire a été menée : sur l'enveloppe urbaine du bourg, entité urbaine principale de la commune, ainsi que sur les villages de Mauny et du Probriend, entités agglomérées de Landéhen. Cette étude a révélé un potentiel de densification de l'ordre d'une trentaine de logements. A l'appui de cette analyse, la commune de Landéhen s'engage à réaliser **au moins 40% de ses nouveaux logements en densification des enveloppes urbaines du territoire.**
- En extension immédiate du bourg, sur une surface de l'ordre de **2 / 2.5 hectares, intégrant notamment les projets de lotissements en cours.** La densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des futures opérations, en extension du bourg, sera de **22 logements par hectare**, conformément aux objectifs fixés par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

Afin d'assurer une optimisation foncière sur les gisements fonciers, une **Orientation d'Aménagement et de Programmation sera mise en place sur les gisements fonciers stratégiques ainsi que sur les secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine du bourg.** Il s'agira au sein de ces OAP de promouvoir des formes urbaines plus compactes tout en préservant la qualité du cadre de vie des habitants notamment en tissant des liens avec les espaces publics, en proposant des espaces verts de proximité...

Ces OAP intégreront aussi un échéancier de programmation afin de garantir un **phasage des opérations**, dans une logique de **maîtrise du rythme de développement sur les 10 prochaines années.**

AXE 2 : ASSURER LA VITALITE DU TERRITOIRE

2.1 RENFORCER LA DYNAMIQUE COMMERCIALE DU BOURG

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 chaque semaine (foodtrucks, pizzas à emporter...).

La commune a une véritable volonté de renforcer la vitalité de son bourg. C'est dans cette logique qu'elle souhaite poursuivre ses efforts à travers plusieurs actions :

- Pérenniser les commerces existants par la mise en place d'une **protection des linéaires commerciaux** afin d'éviter le changement de destination des commerces vers du logement.
- **Encourager le développement de nouveaux commerces** sur le bourg. En ce sens, la commune souhaite **revaloriser la place du bourg** à travers un réaménagement global incluant : un renforcement de la végétalisation, une réorganisation des circulations pour atténuer les effets de la traversée de la route départementale n°46, une restructuration du stationnement, une aération des espaces aux abords des commerces existants... pour en faire un espace de convivialité permettant l'accueil des grands événements communaux tels que la fête de la musique, les courses cyclistes, la fête foraine... Le retraitement de cette place participera de la qualité de vie des habitants ainsi que de celle des commerçants.
- **Privilégier l'accueil de nouveaux logements au sein ou en continuité immédiate du tissu actuellement urbanisé** afin de drainer une partie de la population dans le cœur de bourg et ainsi favoriser la fréquentation des commerces présents.

2.2 MAITRISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES SUR LE TERRITOIRE

Le territoire enregistre un Indicateur de concentration d'emplois² (21 en 2020 selon les données INSEE) relativement faible et en baisse, caractéristique d'une commune principalement résidentielle et dont l'activité économique repose essentiellement sur l'agriculture. La commune compte cependant plusieurs artisans répartis au sein du bourg et de l'espace rural (peintre, paysagistes, menuisier, etc.). Le territoire dispose aussi de plusieurs activités de loisirs (centre équestre, activité de motocross...) implantées en campagne.

La commune souhaite donc **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.

La commune souhaite aussi 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.

2.3 ASSURER LA PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE, STRUCTURANTE POUR L'ECONOMIE LOCALE

L'activité agricole est particulièrement structurante pour l'économie locale ainsi que dans l'entretien et la gestion des paysages. L'activité agricole sur Landéhen est relativement diversifiée mais s'organise principalement autour de 3 productions : le lait, la volaille et le porc. La commune est exploitée par une trentaine d'exploitations agricoles dont 17 ont leurs sièges implantés sur Landéhen. Le diagnostic agricole réalisé avec les exploitants du territoire a révélé un enjeu important de diminution du nombre d'exploitations sur le long terme en lien avec un vieillissement des

² L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

exploitants en place et le manque de repreneurs (contraintes financières, environnementales, administratives...).

La préservation de cet espace de production constitue donc un enjeu majeur pour l'agriculture. Ceci est d'autant plus important que **les exploitants contribuent à la valorisation du territoire et à son image, à la fois sur un plan économique et sur un plan éco-paysager**. Il s'agit donc de permettre la pérennisation et le développement des activités agricoles. Cela passe essentiellement par la protection de secteurs spécifiques à vocation agricole ainsi que par le maintien des exploitations existantes et l'appui des implantations à venir.

L'espace rural est marqué par la présence de nombreux tiers (non-exploitants). Cette situation engendre parfois des difficultés à la fois pour les exploitants (zone de non traitement, contraintes techniques...) ainsi que pour les tiers (nuisances sonores ou olfactives). Afin de prendre en compte à la fois cette réalité et les enjeux de pérennisation de l'activité agricole, **les possibilités d'évolution au sein de l'espace rural seront strictement encadrées :**

- **Aucune construction neuve à usage de logement ne sera autorisée dans l'espace rural**, c'est-à-dire en dehors des enveloppes urbaines du bourg, de Mauny et du Probriend (hors logement de fonction des exploitants nécessaire à l'activité agricole privilégiant une implantation qui ne participe pas du mitage de l'espace rural).
- **Le changement de destination** de bâtiments précisément identifiés ne sera envisageable que **sous réserve d'un certain nombre de critères**, dont en premier lieu les impacts agricoles.
- Pour les habitations existantes, **les extensions et annexes seront possibles**, mais de manière **strictement encadrée et limitée**.

Il s'agira de trouver un équilibre entre la présence de tiers en campagne et la limitation des impacts sur l'agriculture et les paysages.

Si aujourd'hui la diversification de l'activité agricole est peu développée sur le territoire, notamment en lien avec la complexité de mise en place de tels projets (présence sur place nécessaire, main d'œuvre supplémentaire...), cette tendance pourrait s'inverser avec les prochaines générations d'exploitants.

Dans cette logique, **la diversification de l'activité agricole, qui constitue un moyen de pérennisation pour certaines exploitations (gîte rural, vente en circuit-court...), doit être possible, notamment par le biais du changement de destination des bâtiments agricoles.**

2.4 ADAPTER LA COUVERTURE EN EQUIPEMENTS AUX AMBITIONS COMMUNALES

La commune de Landéhen est bien équipée, particulièrement en termes d'équipements sportifs. Elle dispose en effet de deux terrains de football à l'ouest du bourg accolés à un gymnase, à un terrain de tennis, ainsi qu'une aire de jeux et un boulodrome. Le complexe sportif a récemment été complété par un citystade, un espace de street work out et un pumtrack. En matière d'équipements administratifs et publics, la commune compte une mairie, des ateliers municipaux, une salle des fêtes, plusieurs salles polyvalentes, une cyber bibliothèque... Le tissu associatif de la commune est dense et principalement tourné vers les loisirs et les activités sportives proposées sur la commune. Aussi, une seule école privée est présente sur le cœur de bourg, l'école privée Saint-Joseph. Les élèves de l'école bénéficient d'une garderie et d'un restaurant scolaire à proximité du gymnase. Enfin, la commune compte un cabinet infirmier et deux salles de réunion (notamment des associations) au sein de l'espace Jules Avril (Manoir des Salles).

Le renforcement du poids démographique du bourg favorisera l'apport de nouveaux habitants dans la centralité et donc la fréquentation des structures locales dont les équipements. Pour aller plus loin, la commune souhaite, sur la prochaine décennie, mettre en œuvre plusieurs projets :

- **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 (Cf partie 2.1).**
- **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 souhaite identifier un secteur d'extension de l'ordre de **0.07 hectare en continuité du site scolaire existant.**

AXE 3 : VALORISER ET PROTEGER L'ESPACE NATUREL

3.1 PRESERVER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE

Sur le plan de la biodiversité comme sur celui des paysages, le territoire de Landéhen présente un patrimoine naturel d'intérêt : boisements, espace agricole, réseau bocager, zones humides, réseau hydrographique (la Truite, le Chauchix, affluent du Gouessant...), arbres remarquables...

Pour des motifs à la fois écologiques, paysagers et patrimoniaux ainsi qu'en vue de maintenir un cadre de vie attractif pour les habitants actuels et futurs, il s'agit de **protéger et restaurer les cœurs de biodiversité et les continuités écologiques majeures à l'échelle du territoire.**

Cette préservation passe plus précisément par :

- **La protection des espaces boisés et des arbres remarquables** : en réglementant strictement la protection des boisements et des arbres d'intérêt.
- **La gestion du réseau bocager** afin qu'il joue pleinement son rôle de corridor écologique entre les milieux remarquables. Cette gestion sera mise en place à travers une protection renforcée des haies les plus qualitatives. Cette protection s'appuiera sur l'inventaire bocager réalisé à l'échelle de l'intercommunalité.
- **La préservation des zones humides et des cours d'eau** à travers la mise en place de règles de constructibilité particulièrement strictes aux abords de ces composantes de la trame bleue.

De plus, une étude naturaliste sera menée sur les secteurs de projets pour identifier les enjeux environnementaux potentiels (analyse zones humides, étude faune – flore) afin d'intégrer au mieux l'opération dans son environnement naturel. Cette intégration se traduira par des dispositions d'aménagement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.2 VALORISER LE PATRIMOINE BATI D'INTERET, MARQUEUR DE L'IDENTITE TERRITORIALE

La commune ne dispose d'aucun monument protégé au titre des Monuments Historiques sur son territoire. Le territoire dispose tout de même de sites possédant une qualité architecturale forte notamment à travers la présence de l'église Saint-Guihen 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 aux calvaires, fontaine... L'ensemble de ce patrimoine est réparti sur le territoire communal et principalement dans l'espace rural. Ces éléments représentent un des atouts essentiels du territoire notamment sur le plan touristique, corrélé à la présence de plusieurs sites d'attrait pour les visiteurs (motocross, centre équestre, randonnée pédestre et cycliste...). La commune possède aussi une offre en hébergements touristiques répartie dans le bourg et sur l'espace rural.

Un travail cartographique a été mené avec le comité de pilotage pour identifier précisément l'ensemble des éléments bâtis patrimoniaux du territoire. Ces différents éléments patrimoniaux participent à l'identité territoriale et c'est en ce sens que la commune souhaite **définir une protection adaptée afin de préserver ces éléments dans le paysage bâti communal**. La protection de ces éléments patrimoniaux, corrélée à leur découverte par les circuits de randonnée du territoire représente **un atout sur le plan touristique**. En ce sens, la commune protégera ses itinéraires de randonnées pédestres et cyclistes.

Pour compléter le renforcement de la dynamique touristique sur le territoire, la commune pourra **permettre la création de projets d'hébergements touristiques** en complément de ceux déjà existants ainsi que dans le cadre de la diversification de l'activité agricole.

De plus, à l'appui de nombreux critères objectifs (intérêt patrimonial, distance par rapport aux bâtiments agricoles, emprise au sol, état du bâtiment, desserte par les réseaux...), la commune a **identifié les bâtiments présents au sein de l'espace rural qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination vers du logement**. Ce principe, au-delà de permettre d'avoir une offre résidentielle complémentaire en campagne, participe de la protection du patrimoine bâti du territoire. En effet, ces bâtiments identifiés, notamment pour leur intérêt patrimonial, seront protégés dans le PLU afin de **garantir la préservation de leurs spécificités architecturales**.

3.3 S'ANCRER DANS UNE LOGIQUE DE SOBRIETE FONCIERE

Sur un plan foncier, le PLU vise **une réduction significative de la consommation d'espace, s'inscrivant en cela dans la trajectoire portée par la Loi « Climat & Résilience »**. Alors que la consommation d'espace observée sur la décennie précédant cette loi représente environ 6.93 hectares³, le projet de PLU, prévoit :

- Une **optimisation du foncier dans les enveloppes urbaines** du bourg et des villages de Mauny et du Probriend à hauteur de 40% ;
- Environ **2 / 2.5 hectares en extension** de l'enveloppe urbaine du bourg à vocation habitat ;
- Une densité moyenne de **22 logements/hectare** à l'échelle des futures opérations d'ensemble à vocation habitat en extension de l'enveloppe urbaine du bourg ;
- Un développement économique dans le cadre d'une densification de l'enveloppe urbaine, sans générer de consommation foncière.
- Une consommation d'espace de l'ordre de **0.07 hectare** pour le développement de l'école présente sur la commune.

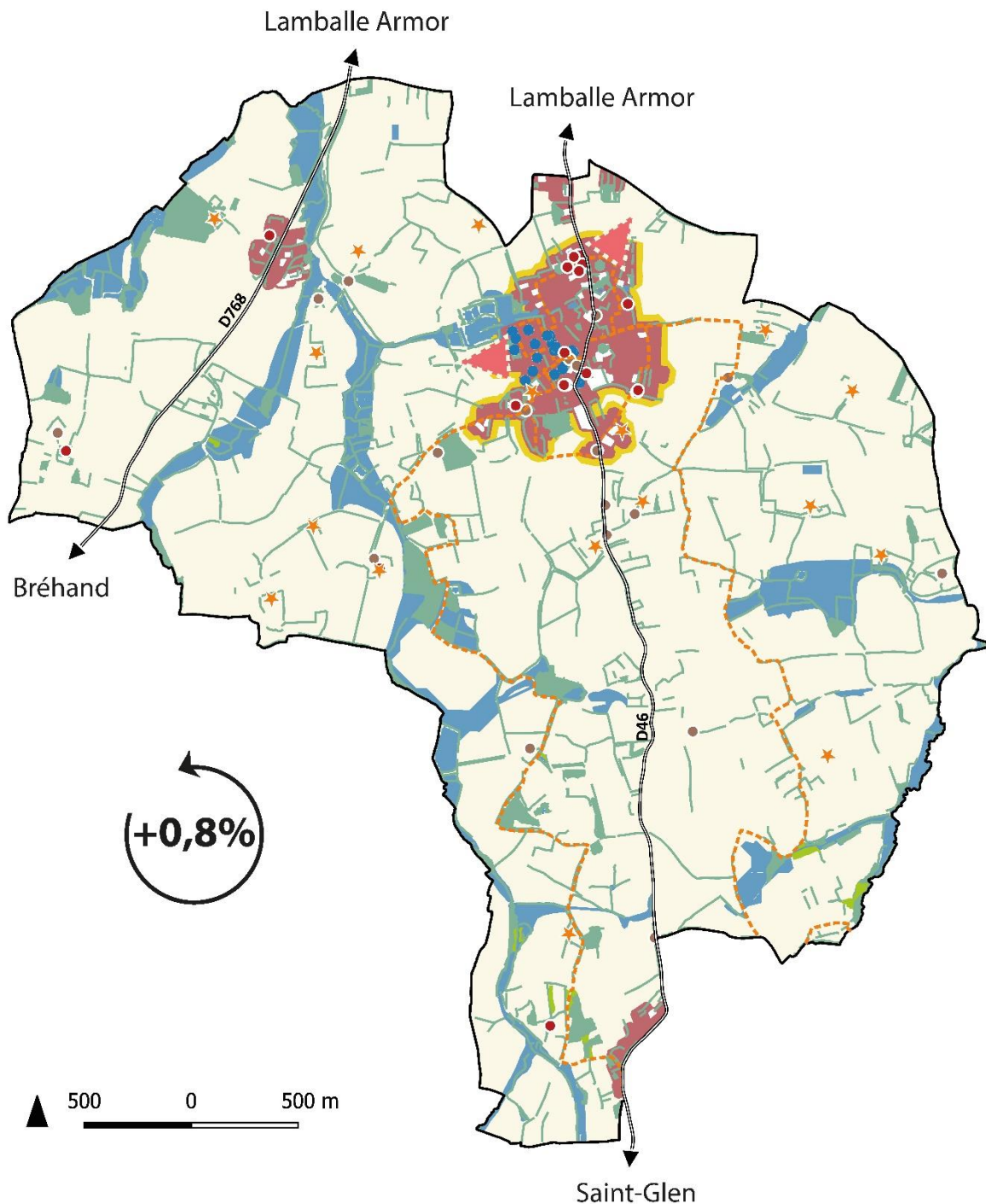
Bilan :

Le projet de PLU de Landéhen prévoit une surface en extension de l'enveloppe urbaine de l'ordre de 2 / 2.6 hectares, toutes vocations confondues (2/2.5 pour l'habitat et 0.07 pour les équipements). De plus, les secteurs non bâtis d'importance au sein des enveloppes urbaines et les espaces consommés en extension des enveloppes urbaines depuis aout 2021 seront intégrés dans la consommation foncière globale du projet sur les 10 prochaines années. Le projet de PLU de Landéhen s'intègre donc pleinement dans les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), 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.

³ Données du MOS régional (Mode d'Occupation du Sol)

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Illustration graphique indicative à l'échelle de la commune - sans valeur prescriptive



AXE 1 : CONCILIER ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS AVEC OPTIMISATION FONCIERE



1.1 - Poursuivre la dynamique démographique sur le territoire

Viser une croissance démographique annuelle moyenne de 0.8% et la production d'environ 80 nouveaux logements d'ici 2035.



1.2 - Développer une offre de logements adaptée aux différentes configurations familiales

Développer l'offre de logements à caractère social et encourager l'accession à la propriété pour mieux répondre aux besoins des actuels et futurs habitants.



1.3 - Tendre vers des formes urbaines renouvelées

Diversifier l'offre de logements à la fois en densification (au moins 40% des nouveaux logements à l'intérieur des enveloppes urbaines) et en extension (sur une surface de l'ordre de 2 / 2.5 hectares en respectant une densité de 22 logements/hectare).

AXE 2 : ASSURER LA VITALITE DU TERRITOIRE



2.1 - Renforcer la dynamique commerciale du bourg

Pérenniser les commerces existants et encourager le développement de nouveaux commerces à travers notamment la revalorisation de la place du bourg.



2.2 - Maîtriser l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire

Pérenniser le tissu artisanal local en permettant l'évolution des artisans présents au sein du bourg et de l'espace rural de manière encadrée.



2.3 - Assurer la protection de l'activité agricole, structurante pour l'économie locale



Maintien et protection des espaces cultivés et des bâtiments agricoles et encadrement strict des possibilités de construire en zone agricole.



2.4 - Adapter la couverture en équipements aux ambitions communales



Restructurer l'espace Jean Caro, anticiper le développement de l'école, aménager une aire de loisirs extérieure, améliorer les liaisons douces...

AXE 3 : PROTEGER L'ESPACE RURAL EN TANT QUE FORCE ECONOMIQUE ET IDENTITAIRE



3.1 - Préserver le cadre environnementale du territoire

Protéger et restaurer les coeurs de biodiversité : trame verte (espaces boisés, arbres remarquables, bocage, landes...) et bleue (zones humides, cours d'eau, mares...).



3.2 - Valoriser le patrimoine bâti d'intérêt, marqueur de l'identité territoriale



Protéger les éléments patrimoniaux ainsi que les itinéraires de randonnées permettant leur découverte, permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole...



3.3 - S'ancrer dans une logique de sobriété foncière

Respecter les objectifs de la loi Climat et Résilience en visant une réduction significative de la consommation d'espace sur les 10 prochaines années.