.

Département des Côtes d'Armor

Commune de Landéhen

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 5 NOVEMBRE AU 5 DECEMBRE 2025

Dossier n° E 25000194 / 35

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LANDEHEN

RAPPORT ET CONCLUSIONS DE MICHEL FROMONT COMMISSAIRE ENQUETEUR

PREMIERE PARTIE - RAPPORT

DEUXIEME PARTIE - CONCLUSIONS ET AVIS

SOMMAIRE

1ère PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE 3

I-OBJET DE L'ENQUÊTE ET CADRE GENERAL DU PROJET 3
II –PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE 3
Chapitre 1- Composition du dossier 3
Chapitre 2- Présentation du projet 4
III – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE 11
IV-SYNTHESE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES 13
V– SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC 16

2ème PARTIE – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 20

I-CONCLUSIONS 20
Chapitre 1- Rappel du contexte et des objectifs du projet 20
Chapitre 2- Conclusions du commissaire enquêteur 20
II-AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 29

ANNEXES 30

1ère PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

I- OBJET DE L'ENQUÊTE ET CADRE GENERAL DU PROJET

1- Nature et objectifs du projet soumis à enquête

L'objet de la présente enquête publique, concerne la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Landéhen.
Cette démarche répond, en matière d'aménagement, d'habitat et de développement durable, à la nécessité d'adapter ce document aux évolutions législatives intervenues depuis 2005, date d'élaboration du PLU de la commune, et de pallier l'incertitude du futur PLUi intercommunal. Elle vise aussi à actualiser les règles d'urbanisation des zones Aur et AUs, devenues obsolètes, et à mieux organiser les densités dans les zones U, conformément au SCOT et au PLH, afin d'optimiser la consommation foncière.

2- Contexte géographique et territorial

La commune de Landéhen est située au sud de Lamballe-Armor dans les Côtes-d'Armor. Elle couvre 1 180 hectares et comptait 1 425 habitants (2019) répartis entre le bourg et les espaces ruraux. Elle se trouve à environ 25 km de Saint-Brieuc et est traversée par la route départementale n°46 reliant Lamballe à Saint-Glen.
Elle appartient à la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer, créée en 2017 par la fusion de plusieurs communautés de communes et regroupant 38 communes pour environ 68 000 habitants. Cette intercommunalité dispose d'un Plan Local de l'Habitat approuvé en mars 2020 et relève du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé en février 2025.

3- Maître d'ouvrage et autorité organisatrice

Il s'agit de la commune de Landéhen.

4- Procédure

La commune de Landéhen dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 février 2005. Il a été 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 et arrêté les modalités de la concertation par délibération en date du 10 juin 2021. Le projet d'aménagement et de développement durable fut débattu en conseil municipal le 7 mars 2024, suite à une réunion d'information des habitants du 21 février 2024.
Par délibération en date du 3 juillet 2025, le conseil municipal a dressé le bilan de la concertation et arrête le projet de révision du PLU.
Enfin par arrêté en date du 7 octobre 2025, Mme le Maire a prescrit la présente enquête publique.

5- Cadre réglementaire

La présente révision est régie notamment par les articles L. 101-1, L.101-2, L 103-2, .151-1 et suivants, R.151-2 et suivants.

II –PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

Chapitre 1- Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête comprend les pièces suivantes :
Pièce n° 1- Pièces administratives
- 1.1 Délibérations du Conseil Municipal
- 1.2 Porter à connaissance

Pièce n° 2 - Rapport de présentation
Pièce n° 3 – Projet d'aménagement et de développement durable

Pièce n° 4- Orientations d'aménagement et de programmation
Pièce n° 5- Règlement écrit
Pièce n° 6 - Plans de zonage
Pièce n° 7- Annexes
7.1 Servitudes
7.2 Annexes sanitaires
7.3 Classement sonore et infrastructure
7-4 Taxe d'aménagement
Pièce n° 8 – Avis des personnes publiques associées et consultées

Chapitre 2- Présentation du projet

Section 1 - Diagnostic

Le diagnostic de la commune de Landéhen confirme son attractivité résidentielle et la qualité de son cadre de vie, soutenues par une croissance démographique positive, une population jeune et un environnement préservé. Sa position géographique stratégique, à proximité de Lamballe-Armor et des principaux axes de transport, en fait un territoire favorable à l'accueil de nouveaux ménages.
Le diagnostic révèle plusieurs fragilités : un ralentissement démographique, une offre de logements peu diversifiée, une activité commerciale limitée, une forte dépendance à la voiture, ainsi qu'une faible couverture boisée et la présence de risques technologiques localisés nécessitant une vigilance dans l'aménagement futur.
Cependant, la commune doit faire face à plusieurs enjeux de développement :

- diversifier son offre de logements pour mieux répondre aux besoins des habitants ;
- renforcer son dynamisme économique et commercial ;
- améliorer les mobilités douces et alternatives à la voiture ;
- maîtriser la consommation d'espace et assurer la qualité urbaine des futures extensions ;
- préserver et valoriser ses paysages, milieux naturels et patrimoine local.

La révision du PLU doit ainsi permettre à Landéhen de concilier développement et préservation, en affirmant un projet de territoire cohérent, équilibré et durable, en lien avec les orientations du SCOT du Pays de Saint-Brieuc.

Section 2 – Explication des choix retenus

1- Synthèse du projet communal

Le projet communal exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'organise autour de trois axes principaux.
Le premier vise à accueillir de nouveaux habitants tout en optimisant l'usage du foncier, en diversifiant l'offre de logements et en favorisant des formes urbaines durables.
Le second cherche à renforcer la vitalité du territoire par le soutien au commerce local, la maîtrise du développement économique, la préservation de l'agriculture et l'adaptation des équipements.
Le troisième axe met l'accent sur la protection de l'environnement, la valorisation du patrimoine bâti et la promotion d'une gestion économe de l'espace.

2 Population-Logement

2.1 La dynamique démographique- Les besoins en logements

La commune de Landéhen connaît une croissance démographique maîtrisée et souhaite la poursuivre à un rythme de 0,8 % par an, soit environ 125 habitants et 82 logements supplémentaires d'ici 2035. Ce scénario, conforme aux objectifs du SCOT, vise à répondre aux besoins en logements tout en favorisant la rénovation du parc existant et un développement équilibré du territoire.
Concernant les logements vacants, une vérification réalisée en 2024 a révélé seulement 5 logements réellement inoccupés (contre 21 estimés en 2021), dont 4 dans le secteur du Probriend. Le rapport localise précisément les logements vacants, offrant à la commune un outil pour mieux cibler ses actions de rénovation et de réhabilitation du parc dégradé ou inadapté afin de répondre aux besoins des habitants.

2.2 Spatialisation des besoins en logements

2.2.1 Potentiel existant

La commune de Landéhen entend concentrer son urbanisation sur le bourg et quelques hameaux existants, tout en valorisant le foncier disponible et la réhabilitation de bâtiments pour diversifier l'offre de logements.
Deux types de gisements sont distingués : les gisements stratégiques (plus de 1 000 m²) et les gisements diffus (moins de 1000 m²).

2.2.2 - Les gisements fonciers diffus et stratégiques

L'inventaire du foncier a permis d'estimer un potentiel global de 32 logements sur les dix prochaines années. Les gisements diffus, de moins de 1 000 m², représentent environ 14 logements réalisables, tandis que les gisements stratégiques, plus vastes, permettraient la création de 18 logements. Ces secteurs, intégrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), assureront un développement cohérent et adapté à la croissance démographique prévue.

2.2.3 Les changements de destination

L'inventaire mené par la commune de Landéhen a recensé 44 bâtiments pouvant changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique, dont 4 pourraient réellement être transformés d'ici dix ans.

2.2.4 Les extensions urbaines

La commune de Landéhen vise une croissance d'environ 125 habitants et 80 logements d'ici 2035. La densification urbaine (32 logements) et les changements de destination (4 logements) permettront la création de 36 logements, insuffisants pour atteindre les objectifs. Trois secteurs d'extension — *Rue de Mauny*, *Péminier* et *Saint-Glen* — ont donc été identifiés pour accueillir 48 logements supplémentaires, assurant un développement équilibré et cohérent du bourg.

2.2.5 Synthèse de la spatialisation de la production de logements

	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	38%
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	
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	57%
Secteur 2 : Saint Glen	0,55	29,1	16	100%	16	
Secteur 3 : Rue de Mauny	0,54	22,2	12	100%	12	
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE	1,89	25,4	48	-	48	
				TOTAL	84	

2.3 Etalement dans le temps de l'offre de logement

La commune de Landéhen planifie ses extensions urbaines dans le respect du code de l'urbanisme, en ouvrant à l'urbanisation les zones classées 1AU déjà desservies par les réseaux. Un phasage est établi pour maîtriser la croissance démographique et étaler la production de logements jusqu'en 2035 :

- court terme (2025-2030) : réalisation de 88 logements, dont 58 % sans consommation foncière, notamment dans les secteurs *Péminier* et *Rue de Mauny*.
- moyen-long terme (2031-2035) : réalisation de 48 logements, dont 67 % en renouvellement urbain, incluant le secteur *Saint-Glen*.

Cette programmation garantit un développement maîtrisé et durable, conforme aux objectifs du SCOT du Pays de Saint-Brieuc.
Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc fixe pour Landéhen une densité moyenne de 22 logements/ha entre 2021 et 2031, puis 30 logements/ha entre 2031 et 2041. Les projets du court-moyen terme (2025-2030) atteignent une densité moyenne de 23 logements/ha, supérieure aux exigences, tandis que ceux du moyen-long terme (2031-2035) présentent une densité de 29 logements/ha, conforme aux objectifs fixés.

3 Les équipements

La commune a ajusté son projet démographique à ses capacités d'équipements. La nouvelle station d'épuration, opérationnelle en 2025, pourra accueillir jusqu'à 1 200 habitants pour Landéhen, couvrant la croissance prévue d'ici 2035. Par ailleurs, un secteur d'extension de 0,06 ha est prévu près de l'école afin d'anticiper l'augmentation du nombre d'élèves. Ces aménagements s'inscrivent dans une logique d'optimisation du tissu urbain, avec une consommation foncière minimale.

4 Les activités socio-économiques

4.1 Commerces et services de proximité

Le projet de PLU comporte des dispositions pour préserver et renforcer les commerces de proximité situés en cœur de bourg. Trois linéaires commerciaux — la boulangerie, le bar et un local vacant — sont protégés contre tout changement de destination. Le PLU définit également un périmètre de centralité où l'installation de nouveaux commerces et services (artisanat, restauration, hôtellerie, etc.) est encouragée, tandis qu'elle est interdite en dehors de cette zone.

4.2 Artisanat et industrie

La commune souhaite pérenniser et encadrer le développement artisanal tout en préservant la qualité de vie. Le PLU délimite la zone artisanale rue des Artisans, ouverte aux activités industrielles et de stockage, et limite ces usages dans les zones urbaines pour éviter les nuisances.
Trois STECAL à vocation économique (Cabra, Camus, Le Tertre) sont créés pour soutenir des activités existantes sans nuire à l'agriculture.

5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mis en place :
- les OAP sectorielles, à vocation principalement résidentielle, pouvant inclure des prescriptions ou recommandations selon leur portée.
- les OAP thématiques, à visée pédagogique, portant sur l'habitat, les continuités écologiques (trame verte et bleue) et la trame noire.

Au total, 14 secteurs sont concernés par des OAP sectorielles (dont 13 pour l'habitat et 1 pour un équipement).

6 Choix retenus pour le règlement

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

6.2 Exposé des motifs des délimitations de zones

- Zones urbaines (U)
  - Ua : cœur historique du bourg, habitat dense, services et activités compatibles. Bâtiments anciens à l'alignement, desservis par tous les réseaux.
  - Ub / Ub1 : extensions pavillonnaires du bourg, habitat majoritaire, constructions en retrait des voies. Le secteur Ub1 n'est pas raccordé à l'assainissement collectif.
  - Ue1 et Ue2 : zones dédiées aux équipements (sportifs, scolaires, communaux).
  - Uy : zone artisanale rue des Artisans, accueillant des activités économiques (industrie, entrepôts, artisanat).

- Zones à urbaniser (1AUh)
  Trois secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat :
  - Péminier (0,8 ha, nord du bourg)
  - Rue de Mauny (0,54 ha, sud-ouest)
  - Saint-Glen (0,55 ha, sud-est).

- Zones agricoles (A, At1, At2)
  - A : espaces agricoles à préserver, activités agricoles autorisées.
  - At1 (Cabra, 1,22 ha) : STECAL pour l'ETA Flageul (travaux agricoles, stockage, logement saisonnier, photovoltaïque).
  - At2 (Camus, 0,66 ha) : STECAL pour l'ETA Hervé & Lemoine (stockage, station de lavage, panneaux solaires).
- Zones naturelles (N, Nmc)
  - N : espaces naturels et forestiers à protéger (zones humides, bocages, trame verte et bleue).
  - Nmc (Le Tertre, 0,23 ha) : STECAL pour le motocross, permettant la création d'équipements (vestiaires, sanitaires) dans un cadre encadré.

6.3 Exposé des motifs du règlement écrit

La rédaction du règlement repose sur trois principes : interdire clairement ce qui n'est pas souhaité, fixer des règles applicables et contrôlables, et favoriser le dialogue entre élus, pétitionnaires et services instructeurs.

Le règlement est organisé par grandes thématiques, avec les différences entre zones précisées à l'intérieur. Un lexique accompagne le document pour en faciliter la compréhension.

6.4 Les autres outils réglementaires mobilisés

Elément concerné	Mesures réglementaires
Trame verte et bleue	
Boisements	36,4 ha classés en Espaces Boisés Classés (EBC) – articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. 6,2 ha protégés au titre de l'article L151-23 (verger). Autres boisements protégés par l'article L341-1 du Code forestier (réglementation du défrichement).
Bocage	56,5 km de haies protégées. Destruction possible uniquement de façon ponctuelle et compensée : – Replantation équivalente en zones U. – Replantation double en zones A et N.
Zones humides	104,8 ha identifiés conformément au SAGE. Aucune zone humide recensée dans les secteurs d'extension
Cours d'eau	14,7 km de linéaires identifiés. Obligation de recul de 10 m en zones U et AU et de 20 m en zones A et N
Identité locale et paysage	
Bâtiments en campagne (changement de destination)	44 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination selon des critères objectifs. En zone A, tout changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF
Patrimoine bâti	20 unités patrimoniales identifiées sur le zonage, en plus des 44 bâtiments susceptibles de changement de destination
Programmation	
Périmètres d'OAP	Identification sur le zonage pour orienter les projets vers la pièce correspondante du PLU.
Emplacements réservés	3 emplacements réservés pour le développement de cheminements doux et un projet communal.
Marges de recul (RD768 / RD46)	Reportées sur le plan de zonage pour encadrer l'implantation des constructions.
Enjeux acoustiques	Prise en compte des zones bruyantes le long de la RD768 via des marges spécifiques
Liaisons douces	15 km de liaisons douces identifiées et protégées conformément à l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – <u>Evaluation environnementale</u>

<u>1 - Au regard de la zéro artificialisation nette (ZAN)</u>

La Loi Climat et Résilience (2021) fixe l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols d'ici 2050, avec une première étape de réduction de moitié de la consommation d'espace d'ici 2031. Le SRADDET Bretagne et le SCOT du Pays de Saint-Brieuc traduisent cet objectif, repris localement par le PLU de Landéhen.
Entre 2011 et 2021, la commune a consommé 6,93 ha, le maximum au titre de la loi ZAN étant de 3,47 ha sur la période 2021-2031.
Le projet de PLU en prévoit 2,22 ha (0,01 ha réalisés, 0,26 ha dans les tissus urbanisés, 1,95 ha en extensions, et 0 ha pour les STECAL), soit une réduction de plus de 50 %, conforme aux objectifs ZAN.

Le PLU prévoit 84 logements sur dix ans, cohérents avec le PLH de Lamballe Terre & Mer (6 logements/an) et le SCOT, qui alloue à Landéhen une enveloppe foncière de 2,5 ha d'ici 2035.
Ainsi, le PLU respecte et anticipe les objectifs de sobriété foncière fixés à l'échelle régionale et intercommunale.

2- L'Habitat

Le PLU de Landéhen concentre 38 % des nouveaux logements dans le bourg, privilégiant le renouvellement urbain sur d'anciennes friches et bâtiments (29 logements).
Les densités prévues — 23 logts/ha à court terme et 29 logts/ha à moyen terme — respectent les objectifs du SCOT du Pays de Saint-Brieuc (22 à 30 logts/ha).
Les OAP fixent des densités différenciées (14 à 29 logts/ha), pour une moyenne de 24 logts/ha, traduisant une utilisation économe du foncier. Le phasage prévoit 88 logements à court terme, dont 58 % en renouvellement, et 48 à moyen terme, dont 67 % sans consommation foncière.

3-Les équipements

La commune de Landéhen prévoit plusieurs projets de développement et de valorisation des équipements communaux sur la prochaine décennie, sans nouvelle consommation foncière, en optimisant le tissu urbain existant. Afin d'anticiper la croissance démographique d'ici 2035, une extension de 0,06 ha est prévue en continuité de l'école actuelle, constituant une réserve foncière pour répondre aux futurs besoins scolaires.

4- Les activités

Aucun secteur d'extension à vocation d'activités n'est prévu au PLU. Le développement économique se fera par densification dans l'enveloppe urbaine du bourg, notamment dans le périmètre de centralité et la zone artisanale de la rue des Artisans.
Le PLU identifie trois STECAL à vocation économique, permettant la consolidation d'activités existantes sans nouvelle consommation foncière :

- Cabra (1,22 ha) : extension de l'ETA Flageul (stockage, bureaux, dortoirs, cantine, panneaux photovoltaïques).
- Camus (0,66 ha) : extension de l'ETA Hervé et Lemoine (espaces de stockage, station de lavage, panneaux photovoltaïques).
- Le Tertre (0,23 ha) : développement du site de Motocross (sanitaires, vestiaires, extension de la piste de lavage).

Ces STECAL, strictement encadrés par le règlement, visent à pérenniser les activités locales tout en respectant les objectifs de sobriété foncière.

5- L'agriculture

1- Préservation des espaces agricoles et changement de destination

La majeure partie des exploitations de Landéhen se situe en zone A, où les constructions agricoles sont autorisées sous conditions d'intégration paysagère et de cohérence du bâti. Aucune n'est directement contrainte par une zone naturelle. Le PLU assure la pérennité du foncier agricole tout en permettant l'agrandissement ou la mise aux normes des bâtiments.
En parallèle, 44 bâtiments ont été recensés comme pouvant changer de destination (logement ou hébergement touristique), sous réserve d'un avis conforme des instances compétentes et du respect de critères précis. Ces mesures favorisent la valorisation du patrimoine rural sans nuire à l'activité agricole.

2- Impacts sur l'activité agricole

L'analyse menée sur les zones d'urbanisation (AU et OAP) montre des impacts agricoles très limités :

- 1,36 ha de surfaces directement concernées, soit 0,1 % de la SAU communale.
- 15,76 ha d'impacts indirects (zones d'épandage), en majorité peu significatifs car situés à proximité d'espaces déjà bâtis.

L'exploitation la plus touchée est le GAEC Lande Simon, avec un impact de 2,09 ha (3,9 % de sa SAU).

En conclusion, le PLU de Landéhen assure un équilibre entre maintien de l'activité agricole et développement urbain maîtrisé, avec des impacts fonciers très faibles.

6- Une construction encadrée en campagne

Le PLU intègre trois STECAL pour soutenir et encadrer le développement d'activités rurales et de loisirs sans nouvelle consommation foncière :

- Cabra (At1) – Extension de l'ETA Flageul : nouveaux bâtiments de stockage, locaux pour le personnel, panneaux photovoltaïques. (1,22 ha)
- Camus (At2) – Extension de l'ETA Hervé et Lemoine : stockage, station de lavage, panneaux photovoltaïques. (0,66 ha)
- le Tertre (Nmc) – Amélioration du site de motocross : sanitaires, vestiaires, piste de lavage. (0,23 ha)

7- La préservation de la trame verte et bleue

Le projet de PLU de Landéhen vise à assurer une protection globale de la trame verte, bleue et noire, conciliant urbanisme, biodiversité et sobriété énergétique.

1- Réservoirs de biodiversité

Le PLU préserve les vallées, les boisements et les haies en structurant la trame verte et bleue : 36,4 ha sont classés en EBC, les zones N et A limitent la constructibilité, et 56,5 km de haies bénéficient d'une protection avec compensation obligatoire en cas de suppression.

2- Continuités écologiques

Le PLU protège les cours d'eau et zones humides par des reculs de 10 à 20 mètres et un zonage adapté, maintient et renforce le maillage bocager grâce aux OAP, et réglemente les clôtures afin de favoriser le passage de la petite faune.

3- Trame noire

La pollution lumineuse, faible et concentrée sur le bourg, est maîtrisée grâce à la protection des corridors nocturnes et à la limitation des nouvelles constructions. Des mesures d'éclairage renforcent cette démarche : réduction des points lumineux, limitation de la lumière bleue et orientation des sources vers le sol.

8-Zones humides, faune et flore

Les secteurs liés à la Trame verte et bleue concernent surtout les zones d'extension destinées à l'habitat et aux équipements, notamment l'école. Des études écologiques ont été menées sur l'ensemble des sites à enjeux, tandis que certains espaces mineurs ou déjà aménagés (petits gisements, secteur du Péminier, gisement n°30) n'ont pas été investigués. Ces analyses naturalistes ont orienté le choix des zones à urbaniser, les périmètres étudiés ayant été volontairement élargis pour garantir une évaluation environnementale complète.

9-Incidences sur Natura 2000

La commune de Landéhen n'est concernée par aucun site Natura 2000. Le site le plus proche, situé à 7,5 km, n'a aucun lien écologique direct avec la commune. Les zones sensibles sont protégées par un zonage agricole et naturel à constructibilité limitée, et les secteurs d'urbanisation du PLU ont été définis hors des espaces écologiquement sensibles.

10- Cycle de l'eau

Une station d'épuration intercommunale de 2 500 équivalents-habitants (EH) sera opérationnelle en 2025. Avec une capacité suffisante pour la croissance prévue (+125 habitants d'ici 2035), elle traitera les eaux de 77 nouveaux logements, seuls quelques logements restant en assainissement non collectif. L'assainissement non collectif est autorisé uniquement sous contrôle du SPANC. Les rejets directs dans les cours d'eau, fossés ou réseaux pluviaux sont interdits.
La gestion des eaux pluviales est assurée à la parcelle (infiltration, récupération, surfaces perméables) pour limiter inondations et pollution.

Le service de l'eau, géré en régie par Lamballe Terre & Mer depuis 2019, compte 645 abonnés à Landéhen, avec une eau conforme aux normes sanitaires. La consommation moyenne est de 52 m³ par foyer et l'accueil de 125 habitants supplémentaires ne pose aucune contrainte au réseau, qui dispose d'une capacité suffisante.
Enfin, le PLU protège intégralement les zones humides et les cours d'eau.

11- Paysages et patrimoine

Le PLU de Landéhen préserve durablement les paysages et le patrimoine local. Il protège haies, boisements, arbres remarquables et zones naturelles grâce à des zonages adaptés (N et A). Le centre-bourg (zone Ua) conserve sa cohérence architecturale, tandis que les zones agricoles et naturelles limitent l'urbanisation. Le patrimoine bâti est valorisé avec 20 éléments protégés, 44 bâtiments anciens à reconvertir, 15 arbres remarquables recensés et des règles architecturales préservant la qualité du bâti.

12- Qualité de l'air, énergie, gaz à effet de serre, déchets

L'arrivée de nouveaux habitants entraînera une hausse modérée des consommations et émissions, compensée par un développement recentré sur le bourg favorisant les mobilités douces, la sobriété énergétique et la performance thermique des constructions. La légère augmentation des déchets sera maîtrisée grâce à une collecte facilitée et un habitat concentré.

13- Une intégration des risques et nuisances

La commune présente peu de risques : pas d'inondation, aléas naturels faibles et absence de site Seveso. Seules quelques ICPE agricoles, un ancien site pollué et une canalisation de gaz à faible risque sont recensés. Le bruit de la RD768 est maîtrisé par un recul réglementaire. Les risques sont globalement limités et bien pris en compte dans le PLU.

Section 4 - Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

Le PLU de Landéhen est compatible avec les principaux documents de planification régionaux et territoriaux, dont le SRADDET de Bretagne, le PLH de Lamballe Terre et Mer, le SDAGE et le SAGE Loire-Bretagne, le PGRI et le SCOT du Pays de Saint-Brieuc. Le rapport de présentation en confirme la cohérence avec l'ensemble de ces cadres de référence.

Section 5 – Indicateurs de suivi

Dans une logique d'accompagnement du PLU, des indicateurs de suivi sont mis en place sur plusieurs grands sujets : démographie et logement, développement urbain, environnement, cycle de l'eau, paysages et patrimoine.

III – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A) - Organisation de l'enquête

1- Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision n° E2500194 / 35 en date du 29 septembre 2025, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes a désigné M. Michel Fromont en qualité de Commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

2- Arrêté prescrivant l'enquête.

Par arrêté en date du 7 octobre2025, Mme le maire de Landéhen a prescrit la présente enquête publique, relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune devant se dérouler pendant 31 jours consécutifs, du mercredi 5 novembre 2025, 9 heures, au vendredi 5 décembre 2025, 17 heures (voir annexe n°1).

3- Rencontres avec le maître d'ouvrage, visite sur place

Le 25 septembre 2025, le commissaire enquêteur a rencontré, en mairie, Mme la secrétaire générale de la mairie concernant les modalités de déroulement de l'enquête. Il a ensuite signé les pièces du dossier. Un dossier papier lui a été remis.
Le 15 octobre 2025, à la mairie de Landéhen, le commissaire enquêteur a rencontré Mme le maire et Mme la secrétaire générale de la mairie qui lui ont présenté le projet.
Mme le Maire a ensuite fait visiter au commissaire enquêteur divers lieux de la commune durant 1 heure. Il a enfin paraphé le registre d'enquête.

4-Mesures de publicité

Les mesures de publicité réalisées 15 jours avant le début de l'enquête ont été les suivantes :

- avis au public publié dans le journal Ouest France et Télégramme (éditions du 17 octobre 2025 et du 10 novembre 2025.
- affichage de l'avis d'enquête à la porte de la mairie.
- publication sur le site internet de la commune de Landéhen, sur le panneau d'affichage électronique ainsi que dans le bulletin municipal.

5-Dossier d'enquête

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ont été mis à la disposition du public à la Mairie, aux heures habituelles d'ouverture de celle-ci, soit du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 15 et le samedi de 9 h à 12 h.
Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait également prendre connaissance du dossier soumis à enquête public sur le site : www.landehen.fr

6- Observations du public

Celui-ci pouvait formuler ses observations :

- soit sur le registre d'enquête prévu à cet effet ;
- ou les adresser, par écrit, au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : « A l'attention du commissaire enquêteur », Mairie 7 Place du Bourg 22400 Landéhen ;
- ou encore sur l'adresse électronique suivante, toujours en précisant : « A l'attention du commissaire-enquêteur » : mairiedelandehen@wanadoo.fr

B) <u>Déroulement de l'enquête</u>

1- Permanences du CE

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences, telles qu'elles étaient prévues dans l'arrêté de mise à enquête :

- Mercredi 05 novembre 2025, de 9 h 00 à 12 h 00
- Jeudi 20 novembre 2025, de 14 h 00 à 17 h 00
- Samedi 29 novembre 2025, de 9 h 00 à 12 h 00
- Vendredi 05 décembre 2025, de 14 h 00 à 17 h 00

2- Comptabilisation des observations du public

Le commissaire enquêteur a reçu 12 personnes lors des quatre permanences qu'il a tenues au centre technique et d'urbanisme de la commune, soit :

- Mercredi 05 novembre 2025 : 4 personnes
- Jeudi 20 novembre 2025 : 0
- Samedi 29 novembre 2025 : 5 personnes
- Vendredi 05 décembre 2025 : 3 personnes

Le nombre total des observations présentées par le public durant l'enquête publique s'est élevé à 14.
, dont 7 sur le registre d'enquête, 3 par courrier, 1 par voie dématérialisée et 3 orales.

3- Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est terminée le vendredi 5 décembre 2025, à 17 heures. Le registre d'enquête a ensuite été immédiatement clos par le commissaire enquêteur.
Dans le délai de 8 jours après la clôture des registres, soit le 5 décembre 2025, à 18 heures, à la mairie de Landéhen, le procès-verbal de synthèse des observations du public, en date du 5 décembre 2025 (voir annexe n° 2), a été remis et commenté par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage.
Le commissaire enquêteur a invité celui-ci à lui remettre son mémoire en réponse dans le délai de 15 jours.
Le maître d'ouvrage, par courrier en date du 9 décembre 2025, a transmis ce mémoire au commissaire enquêteur (voir annexe n°2).

4 - Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Le présent rapport et les conclusions, le registre d'enquête et le dossier d'enquête ont été remis par le commissaire enquêteur à l'autorité organisatrice, le 23 décembre 2025 à la mairie de Landéhen. Le rapport et les conclusions lui ont aussi été remis le même jour sous forme dématérialisée.

IV-SYNTHESE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

1- **Chambre des métiers et de l'artisanat** (avis du 15 juillet 2025)

Pas d'observations. Avis favorable

2- **Région Bretagne** (avis du 30 juillet 2025)

La Région rappelle que le SRADDET Bretagne, révisé en février 2024, fixe de nouvelles orientations vers la zéro artificialisation nette (ZAN), avec des trajectoires différenciées selon les besoins des territoires.
Les SCOT doivent désormais intégrer ces objectifs et les décliner dans les PLU avant 2028.
La commune est invitée à anticiper ces évolutions, notamment en limitant les ouvertures à l'urbanisation et en respectant l'enveloppe foncière maximale fixée par le SCOT.
L'objectif est de concilier développement local, sobriété foncière et préservation des espaces naturels.

3- **Chambre de commerce et d'industrie** (CCI) (avis du 30 juillet 2025)

Elle recommande à la commune d'envisager la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, permettant notamment d'utiliser le droit de préemption sur les murs et fonds commerciaux afin de préserver l'activité locale.

4- **Agence régionale de santé** (ARS) (avis du 6 août 2025)

Elle indique ne pas avoir d'observations à formuler.

5- **Réseau de transport d'électricité** (RTE) (avis du 14 août 2025)

Cet organisme précise que les règles d'urbanisme locales ne s'appliquent pas aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité traversant les zones A et N du territoire.
Il est demandé d'ajouter dans le PLU :
- que ces ouvrages relèvent des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- et que leurs constructions, installations et travaux de maintenance soient autorisés dans toutes les zones concernées.

RTE signale aussi une incompatibilité entre ses servitudes et le classement en Espaces Boisés Classés (EBC). En effet, les lignes électriques nécessitent des zones d'entretien et d'élagage, ce qui rend le classement en EBC juridiquement fragile et potentiellement illégal.

6- **Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** (avis du 4 septembre 2025)

La commission estime que les règles relatives aux extensions, annexes et STECAL (At1, At2, Nmc) garantissent une bonne intégration paysagère et la préservation du caractère naturel et agricole des zones concernées. Elle émet à l'unanimité un avis favorable sur ces dispositions du projet de PLU.

7- **Département des Côtes d'Armor** (avis du 10 septembre 2025)

Le réseau routier départemental

La RD 768 impose des reculs de 35 m pour les habitations et 25 m pour les autres constructions, contre 15 m pour la RD 46. Un recul minimal de 15 m, sans descendre sous 5 m, est recommandé le long de la RD 768 dans les zones urbanisables, avec interdiction de nouveaux accès dans le secteur Ub1 de Mauny. Les quatre OAP impactant la RD 46 devront être coordonnées avec le Département pour la gestion des accès. Aucune remarque n'est formulée concernant les EBC ou emplacements réservés, et aucun schéma routier n'est en cours sur le secteur.

Protection des milieux naturels

Une espèce rare et menacée, l'Épipactis à larges feuilles, a été repérée sur la commune ; il est recommandé d'intégrer cette information au PLU, de la cartographier et de protéger le secteur concerné comme élément paysager. La partie sud et sud-est de Landéhen présente un risque moyen pour les chauves-souris, rendant l'installation d'éoliennes déconseillée en raison du risque accru de collision pour les espèces migratrices. La commune est également invitée à actualiser le tracé de ses itinéraires de randonnée, à les inscrire au PDIPR pour garantir leur pérennité et à valoriser trois anciens chemins d'exploitation comme liaisons douces.

8- **Syndicat mixte de la baie de Saint-Brieuc** (avis du 25 septembre 2025)

Le projet de PLU présente un scénario démographique dynamique mais maîtrisé, cohérent avec le SCOT. Il valorise le renouvellement urbain, la sobriété foncière et le développement de logements diversifiés et abordables. Le document renforce la dynamique commerciale du bourg, les mobilités douces et la protection des espaces agricoles, paysagers et écologiques, tout en respectant les capacités épuratoires et les besoins en eau potable.
Cependant, plusieurs points de vigilance sont soulevés : la commune devra garantir le respect des densités minimales retenues par rapport au SCOT , limiter les extensions urbaines par rapport au renouvellement urbain, assurer la perméabilité des sols en zones urbaines, la continuité écologique, et imposer la gestion intégrée des eaux pluviales pour toutes les nouvelles constructions et exiger le dispositif de traitement des eaux pluviales pour les activités pouvant polluer les eaux de de ruissellement.

9- **Communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer** (avis du 25 septembre 2025)

Elle donne un avis favorable au projet de PLU révisé, sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Habitat et stratégie foncière

Le projet concentre l'urbanisation sur le bourg, limite la densification dans deux hameaux et respecte les objectifs du PADD, PLH et SCOT en matière de consommation foncière. Les enveloppes foncières dédiées à l'habitat et aux équipements restent conformes à la stratégie territoriale.

- Economie/Tourisme

Le projet renforce le centre-bourg en protégeant les commerces et en concentrant les nouvelles activités dans un périmètre de centralité. Trois STECAL sont prévus, mais celui dédié à l'hébergement de travailleurs saisonniers (At1) contredit le SCOT, qui demande que ce type de construction soit implanté en zone urbaine. La délimitation d'un autre STECAL (At2) devrait être optimisée pour limiter la consommation foncière liée (0,2 ha). Cette consommation foncière n'est pas intégrée à la Stratégie Foncière de Lamballe Terre & Mer.

- Environnement

La méthode d'analyse présentée dans le rapport de présentation (analyse fonctionnelle) ne semble pas cohérente avec la cartographie de la TVB présentée (analyse structurelle). En outre, certains réservoirs ou zones d'intérêt pour la biodiversité, présentés dans le rapport, ne sont pas reportés sur la cartographie. Les objectifs de restauration devraient être plus détaillés.
La composition des franges urbaines devrait être davantage étayées dans l'OAP thématique TVB.

Le recul de 3 mètres des constructions par rapport aux arbres à conserver, figurant dans les OAP sectorielles, ne correspond pas aux dispositions de l'OAP thématique TVB.
L'ensemble du réseau bocager n'est pas identifié et n'est donc pas protégé. Il devrait l'être.

- Climat Air Energie - Mobilité

Le recentrage de l'urbanisation sur le bourg favorise les mobilités douces. Le règlement intègre bien les obligations en matière de performance énergétique. Les OAP sectorielles devraient davantage sensibiliser à la prise en compte de l'isolation thermique et du confort d'été.
L'obligation de créer 3 places de stationnement de véhicules par logement en zones UB et 1AUh interpelle quant à la place donnée à la voiture.

- Eau/Assainissement/ Déchets

Le projet est compatible avec le dimensionnement de la station d'épuration des eaux usées.
La gestion des eaux pluviales à la parcelle devrait être étendue à l'ensemble des constructions et non seulement à l'habitat.
Il faudra être vigilant pour les stations de lavage prévues dans les STECAL.
L'annexe sanitaire relative aux déchets a bien été annexée au règlement.

- Service autorisation du droit des sols

Diverses remarques concernent le règlement.

10- **Chambre d'agriculture** (avis du 8 octobre 2025)

Elle émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :
Le besoin de nouveaux logements à Landéhen est reconnu, mais la justification du nombre prévu et sa cohérence avec le SCOT et le PLH doivent être précisées.
Concernant le règlement et le paysage, les mesures compensatoires doivent rester compatibles avec l'activité agricole, et la replantation systématique d'éléments bocagers est jugée trop contraignante ; des dérogations adaptées sont souhaitées.
Les règles relatives aux zones humides sont jugées trop floues et nécessitent d'être clarifiées et simplifiées pour éviter des complications administratives.
Enfin, le regroupement obligatoire des bâtiments agricoles est considéré comme trop rigide ; une plus grande souplesse est demandée afin de mieux répondre aux besoins des exploitations.

11- **DDTM** (avis du 9 octobre 2023)

Le préfet donne un avis favorable au projet de PLU révisé, sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :
L'objectif démographique du PLU prévoit une croissance annuelle moyenne de 0,8 %, portant la population de 1 510 habitants en 2025 à environ 1 635 en 2035 (+125 habitants) et nécessitant la construction d'environ 80 logements. Toutefois, les données de l'INSEE indiquent une croissance plus modérée et des projections à la baisse à long terme.
La stratégie foncière intercommunale (2021-2031) fixe pour Landéhen une consommation maximale de 2,1 ha, alors que le projet de PLU en prévoit 3,19 ha pour l'habitat (dont 1,89 ha en extension) et 3,47 ha au total. Le préfet souligne la nécessité de réduire cette consommation afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et de rester cohérent avec les objectifs intercommunaux.
Le développement économique demeure limité (0,07 ha répartis sur trois petits STECAL). Le préfet demande le recensement des bâtiments en zones naturelles et agricoles en vue d'un éventuel changement de destination.
Enfin, les zones d'urbanisation future (Péminier, Saint-Glen, Rue de Mauny) sont classées en 1AUh, mais leur ouverture devra être mieux hiérarchisée et conditionnée à la disponibilité des équipements publics, conformément au Code de l'urbanisme.

12- **Institut national de l'origine et de la qualité** (avis du 15 octobre 2025)

Il indique que le projet de révision du PLU n'a pas d'incidence directe sur les AOP et les IGP concernées.

13-Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

Par courrier en date du 17 octobre 2025, elle indique qu'elle n'a pas pu étudier le dossier dans le délai imparti de trois mois et qu'en conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

V– SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le procès-verbal de synthèse des observations du public, figure en annexe 2 du présent rapport.
Le nombre total des observations présentées par le public durant l'enquête publique s'est élevé à 14.
Aucune observation n'a fait apparaitre d'opposition au projet ou à l'un de ses éléments substantiels, si ce n'est celle d'une personne concernant le lotissement accordé sur la zone 1Auh du secteur de Mauny
Le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse des observations du public au maître d'ouvrage le 5 décembre 2025, à la mairie de Landéhen.
Dans sa réponse, en date du 9 décembre 2025, celui-ci s'est limité à indiquer que la commune avait bien pris note des remarques et des observations du public et que les membres du comité de pilotage, en charge de la révision du PLU, allaient prendre le temps de se réunir prochainement afin d'échanger sur ces sujets et se positionner en vue de l'approbation du PLU.

Les observations du public peuvent être regroupées suivant les thèmes suivants :

1- Constructibilité

R3- M. COLAS Georges 12 rue Joncheray à Landéhen (29 novembre 2025)
Il demande que sa parcelle cadastrée n° 144 au 11 rue du Joncheray à Landéhen soit classée en zone constructible, comme elle l'est actuellement, afin de la diviser en deux lots, après asséchement du terrain sur lequel existe un plan d'eau. Le projet de PLU classe ce terrain en zone naturelle.

Appréciation du commissaire enquêteur
Ce terrain se situe à proximité d'une zone naturelle et d'une zone humide, et un plan d'eau occupe une bonne partie de sa surface.
Bien que ce terrain se situe dans l'enveloppe urbaine, il paraîtrait délicat d'assécher ce terrain pour y implanter des constructions, compte tenu par ailleurs de la proximité d'une zone naturelle et humide.

L1- M. et Mme PANSARD Jean-Luc 7 le Breuil Pommeret (lettre du 11 novembre 2025)
La parcelle Z n° 99, d'une superficie de 4023 m², dont ils sont propriétaires, impasse de la Rosée à Landéhen, est classée en zone Ub au PLU actuel. Le projet de révision du PLU classe ce terrain en zone agricole (A) rendant impossible un projet de lotissement qu'ils avaient sur ce terrain depuis 2022.
Ils demandent le classement de leur parcelle en zone 1AUh, avec une OAP, au même titre que le secteur de la rue de Mauny, situé en face de l'autre côté de la route, compte tenu qu'il se situe à l'intérieur du périmètre du bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur
Ce terrain se situe à proximité d'un étang classé en zone naturelle et d'une zone humide inventoriée figurant sur le document graphique du PLU.
L'aménagement de cette parcelle pour y recevoir un lotissement nécessiterait par ailleurs l'artificialisation de plus de 4000 m², ce qui ne va pas dans le sens de la gestion économe des espaces naturels.
Il ne me paraît pas ainsi opportun de réserver une suite favorable à cette demande.

L2- Famille BOSCHER à Landéhen (5 décembre 2025)
Elle demande une extension de la zone constructible, faisant l'objet de l'OAP n° 77, à la parcelle n° 157 qui est classée en zone agricole au projet de PLU, alors qu'elle est constructible au PLU actuel. Cela permettrait de créer un troisième lot qui pourrait être desservi en partie sud de la parcelle n° 159

Appréciation du commissaire enquêteur
La proximité immédiate, de la parcelle n° 157, d'une zone humide et d'un espace boisé classé me paraissent interdire une telle extension, la densification étant par ailleurs assurée par les parcelles qui font l'objet de l'OAP sur le gisement foncier n° 77.

2- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

O1-M MARTIN Patrick et **Mme MARTIN Paulette** Landéhen (5 novembre 2025)

Gisement foncier n° 67
Ils sont propriétaires de ce secteur (parcelle n° 81). Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés depuis les années 1970. Ils constituent une charge d'entretien pour eux. Ils considèrent qu'une opération de création de logements sur ce secteur est difficilement réalisable compte tenu du coût de démolition des bâtiments et de la topographie du terrain par rapport à la route. Ils souhaitent plutôt que soit autorisé l'aménagement des bâtiments existants pour y créer des locaux pour des artisans ou pour l'hivernage de caravanes.

Secteur 2 de Saint-Glen
Ils sont propriétaires de deux parcelles (n° 72 et n°73). Le propriétaire de l'autre parcelle concernée ne souhaitant pas voir se réaliser une opération d'aménagement sur ce secteur, ils constatent que leurs terrains ne sont pas constructibles en l'état.

Appréciation du commissaire enquêteur
Ces deux opérations sont considérées comme complexes au projet de PLU. La question se pose du maintien en zone 1AUh du secteur 2 de Saint Glen qui représente une superficie de 5500 m² en extension urbaine. Quant au gisement foncier n° 67, compte tenu de sa complexité, on peut s'interroger sur la meilleure solution à retenir pour le devenir de ce type d'anciens bâtiments agricoles (démolition ou reconversion).

R2- Mme THOMAS née BERTRAND, 1 rue Bon Abri à Landéhen (5 novembre 2025)
L'arbre indiqué à conserver dans l'OAP n° 23, situé à l'angle des parcelles 108, 203 et 153, nécessite d'être abattu rapidement, vu son état sanitaire. Par ailleurs, elle propose de supprimer la placette de retournement prévue dans l'OAP, les véhicules de service pouvant alors emprunter la liaison piétonne qui débouche sur la rue de St Glen, avec un système de plots limitant le passage à ces seuls véhicules.

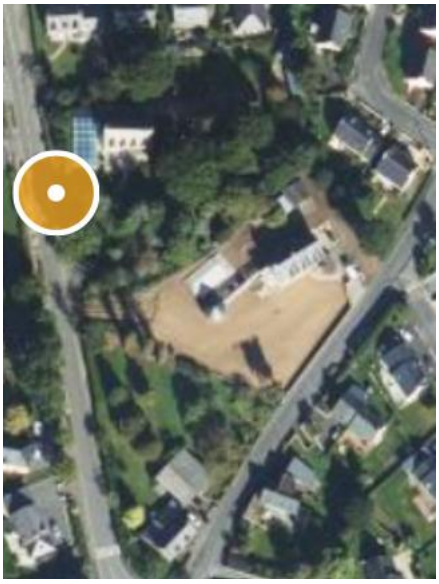
Appréciation du commissaire enquêteur
Une réponse favorable devrait pouvoir être donnée à cette demande.

L3-Mme CHEMIN Cathy 26 rue de Mauny Landéhen (5 décembre 2025)
Elle considère que le permis d'aménager un lotissement à usage d'habitation en date du 6 mars 2025, délivré par la commune à la SAS MELZ, sur un terrain riverain de sa propriété située au 26 rue de Mauny, n'est pas conforme car la station d'épuration de la commune ne dispose pas d'une capacité suffisante.
De plus, ce projet de lotissement est situé à proximité immédiate d'une zone naturelle. D'ailleurs, un projet de lotissement situé en face avait été refusé par la commune car il avait été jugé trop proche d'une zone naturelle.

Appréciation du commissaire enquêteur
Le permis d'aménager, délivré le 7 mars 2025, concernant les terrains classés au projet en zone 1AUh rue de Mauny, quel que soit par ailleurs les regrets que l'on peut éprouver d'un tel aménagement à proximité d'une zone naturelle et d'un grand plan d'eau, fait que la commune n'a plus la maîtrise du devenir de cette zone à urbaniser appelée à terme à être classée en zone Ub.

O3- M. COULOMBEL Loïc 6 rue de Maroué Landéhen (5 décembre 2025)
Il est propriétaire du terrain qui fait l'objet de l'OAP n° 7. Il souhaite que l'accès à ce terrain se fasse en limite sud de sa propriété, et non par l'accès à sa propriété. Cela limiterait aussi l'abattage d'arbres à l'entrée côté rue de Maroué.

Appréciation du commissaire enquêteur
La densification de ce terrain, situé sur un secteur boisé avec la présence d'arbres de qualité avec une partie classée en haie à protéger n'apparaît pas très opportune. Le projet entraînera inévitablement la destruction de plus d'arbres que ceux qui sont situés à l'entrée sud prévue.



3-Changement destination

@1-M. CAILLIBOTTE Mauny Landéhen (e- mail du 3 décembre 2025)
Le projet classe des dépendances de sa propriété comme bâtiment pouvant faire l'objet d'une destination. Il considère que ces bâtiments ne sont pas exploitables en raison de leur situation près de sa maison et de leur configuration, ne faisant que 3 mètres de largeur intérieure.
Il indique qu'il serait plus judicieux de prendre en compte un autre bâtiment tout en pierre, qui fait 12 m de long et 6 m de large. Il est situé plus loin de la maison principale et plus facile d'accès pour éventuellement amener l'eau, l'électricité et une entrée indépendante.

Appréciation du commissaire enquêteur
Si l'argument avancé concernant le bâtiment proposé au projet peut se comprendre, la question est de savoir si l'autre construction est suffisamment en bon état pour être retenue en changement de destination. La prendre en compte permettrait néanmoins de réhabiliter une construction du passé appartenant au patrimoine rural.

R4- Mme TRAVERT LE ROUX Nathalie Landéhen (5 décembre 2025)
Elle s'interroge sur la pertinence de l'identification en changement de destination de certains bâtiments qui semblent avoir été des maisons d'habitation.

Appréciation du commissaire enquêteur
Il convient en effet judicieux de vérifier ce point.
Ceci étant, dans le doute, il vaut peut-être mieux les identifier comme tels dans le projet, afin d'éviter d'éventuels refus de permis de construire le moment venu.

R5- M. RUFFET Antoine, 3 la Lande Simon Landéhen (5 décembre 2025)
Il souhaite le maintien de l'identification en rouge de bâtiments pour un projet de rénovation en habitat, en cohérence par rapport à la voie d'accès (côté est : usage agricole ; côté ouest : habitat).

Appréciation du commissaire enquêteur
Pas de remarque particulière.

4-Milieux naturels

R1- Indivision CHERDOT-PEZIVIN (5 novembre 2025)
L'indivision demande l'entretien des arbres sur le terrain n° 177, objet de l'OAP de Mauny, dans la partie qui surplombe le ruisseau, car ils empiètent sur celui-ci et gênent la tonte de l'herbe sur leur propriété.
Elle demande aussi que l'écoulement des eaux pluviales du futur lotissement de l'OPA de Mauny se fasse vers la rue de Mauny et non vers le ruisseau.

Appréciation du commissaire enquêteur
Concernant l'évacuation des eaux pluviales, le plan du réseau joint au dossier fait apparaitre l'existence d'une conduite du réseau public qui va jusqu'à l'angle sud-est de la zones 1AUh du secteur de Maury.

5-Règlement

R4- Mme TRAVERT LE ROUX Nathalie Landéhen (5 décembre 2025)
Elle se demande si les extensions et constructions annexes sont autorisées en zone N, dans l'hypothèse où la construction principale n'est pas elle-même classée en zone N mais en zone A ou U par exemple.
Elle s'interroge sur les limites qui peuvent exister entre la zone N et la zone A ou U.

Appréciation du commissaire enquêteur
Il semble, a priori, que c'est le classement de la zone dans laquelle se situe l'extension qui détermine les règles applicables.
Il conviendrait alors de vérifier si la limite proposée entre les deux zones est intangible, compte tenu du caractère des lieux.

6-Divers

O2- Mme BURLOT POILPRET 55 Mauny Landéhen (5 décembre 2025)
Elle est venue se renseigner sur le classement de son terrain et sur les possibilités d'extension.
Elle s'interroge aussi sur une demande émanant de voisins, non exprimée encore, de création de servitude de passage sur son terrain mais dont elle ne connaît pas le contenu.

Appréciation du commissaire enquêteur
Le projet de règlement du PLU autorise l'extension de bâtiments des terrains se situant en zone Ub, comme c'est le cas ici.
Concernant le droit de passage, ce type de servitude relève du droit privé.

2ème PARTIE – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I- CONCLUSIONS

Chapitre 1- Rappel du contexte et des objectifs du projet

Je rappelle que l'objet de la présente enquête publique, concerne la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Landéhen, qui a été élaboré en 2005.
La commune appartient à la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer, créée en 2017 par la fusion de plusieurs communautés de communes et qui regroupe 38 communes pour environ 68 000 habitants. Cette intercommunalité dispose d'un Plan Local de l'Habitat approuvé en mars 2020 et relève du SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé en février 2025.
Les évolutions législatives intervenues depuis cette date (loi ALUR de 2014, loi ELAN de 2018, loi climat et résilience de 2021), l'approbation du nouveau SCOT du pays de Saint-Brieuc en 2025, ont conduit la commune à engager une procédure de révision de son PLU. Celle-ci vise notamment à actualiser les règles d'urbanisation des zones Aur et AUs, devenues obsolètes, et à mieux organiser les densités dans les zones U, conformément au SCOT et au PLH, afin d'optimiser la consommation foncière.

Le projet répond à trois objectifs :
- accueillir de nouveaux habitants tout en optimisant l'usage du foncier, en diversifiant l'offre de logements et en favorisant des formes urbaines durables ;
- renforcer la vitalité du territoire par le soutien au commerce local, la maîtrise du développement économique, la préservation de l'agriculture et l'adaptation des équipements ;
- la protection de l'environnement, la valorisation du patrimoine bâti et la promotion d'une gestion économe de l'espace.

Chapitre 2- Conclusions du commissaire enquêteur

Au vu de mon examen du dossier, de l'avis des personnes publiques associées et consultées, des observations du public, et des réponses apportées par le maître d'ouvrage, je suis en mesure d'apporter les conclusions qui suivent.
Celles-ci peuvent s'articuler autour des thèmes suivants :
1. la démographie et le logement
2. la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
3. les activités économiques et équipements d'intérêt collectif
4. les milieux naturels et la biodiversité
5. le cycle de l'eau
6. les paysages et le patrimoine local

1- Démographie et logement

11-Prévisions démographiques

Le PLU retient un scénario démographique de +0,8 %/an, correspondant à une augmentation de 125 habitants, qui est cohérent avec les prévisions du SCOT mais qui est supérieur aux tendances réelles observées sur la commune (+0,4 % entre 2016 et 2022) et aux projections INSEE pour le territoire (+0,3 % puis +0,2 % à long terme). Le dernier recensement indique une évolution moyenne annuelle, pour la période 2017-2023, de 0,3%.

Je considère que ce décalage n'invalide pas le choix du PLU, mais il impose une vigilance sur la justification des besoins en logements et sur l'adéquation des ouvertures à l'urbanisation, avec une croissance de population qui pourrait être moins forte que prévue.

12-Justificatif des besoins en logements

Le PLU estime un besoin de 82 logements d'ici 2035 pour accompagner une croissance de +0,8 %/an, un niveau cohérent avec le SCOT et le PLH. Ce besoin est globalement couvert par la production de 32 logements en densification, 48 en extension et 4 en changement de destination. Le parc vacant, estimé à 5 logements, n'a pas été intégré, mais pourrait être pris en compte.
La commune souhaite aussi renforcer l'offre de logements sociaux, encore limitée (4,4 % du parc). Plusieurs OAP, notamment celle du secteur de Péminier, favorisent leur intégration et offre une typologie diversifiée des logements (formes et types d'habitat, les tailles de logements…) permettant un parcours résidentiel,

Globalement, le nombre de logements prévus permet de répondre à l'augmentation de la population escomptée.
Ceci étant, le scénario quelque peu optimiste de la croissance de la population, allié à une extension urbaine et des gisements fonciers parfois difficiles, pourrait conduire à une diminution globale du nombre de logements produits effectivement.
En matière de logements sociaux, même si le SCOT ne fixe pas d'objectifs précis de production de logements sociaux pour la commune, il y a dans le projet, une recherche de diversification de l'offre de logements. Ainsi l'OAP thématique « Habitat » prévoit une diversification des formes urbaines (appartements T1 à T3, en logements intermédiaires ou collectifs), favorisant l'intégration de logements sociaux dans les futurs projets. Sur le secteur de Péminier, l'OAP indique une part de logements de type semi-collectifs ou collectifs à réaliser (8 logements soit 40% du total).

2- Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Il s'agit d'examiner la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au projet et les mesures envisagées pour la limiter. Le rapport de présentation, indique que la commune entend maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.

2.1-Consommation foncière

Entre 2011 et 2021, la commune ayant consommé 6,93 ha, la consommation maximale autorisée sur la période 2021-2031, au titre de la loi ZAN, est de 3,47 ha.
Le projet de PLU en prévoit 2,22 ha (0,01 ha réalisés, 0,26 ha dans les tissus urbanisés, 1,95 ha en extensions, et 0 ha pour les STECAL), pour la période 2025-2035, soit une réduction de plus de 50 %, conforme aux objectifs ZAN.
A noter que le SCOT alloue à Landéhen une enveloppe foncière de 2,5 ha d'ici 2035.

Je constate ainsi que pour la période 2025-2031, la consommation foncière prévue de 2,22 ha est en diminution de 68% par rapport à la décennie précédente 2011-2021 qui était de 6,93 ha, soit un taux bien supérieur à la diminution de 50%, à l'échéance de 2031, demandé par la loi Climat et résilience de 2021.
Quant à la consommation foncière prévue au projet pour la période 2025-2035 de 2,22 ha, elle est compatible avec le SCOT qui a fixé une enveloppe foncière pour la commune de 2,5 ha pour la période 2025-2035.
Je note à ce sujet que la commune n'a plus de maîtrise sur la consommation foncière de 2 secteurs (1,34 ha) retenus en extension urbaine au projet, car ils ont déjà fait l'objet d'un permis d'aménager.

2.2- Renouvellement urbain et extensions urbaines

Le projet présente une répartition de la production de logements qui s'établit de la manière suivante :

	Logements « pratiques »		Logements « théoriques »	
	Nombre	%	Nombre	%
Extension	48	57 %	48	27%
Densification	32	38%	88	49%
Changement destination	4	5%	44	24%
Total	84	100	180	100

La distinction est faite, dans le projet, entre le nombre de logements dits « théoriques » qui correspondent à la totalité des secteurs qui ont pu être identifiés comme étant susceptibles de recevoir des constructions, et le nombre de logements dits « pratiques » qui est celui qui est considéré comme réalisable sur la durée du PLU, compte tenu des contraintes existantes sur certains terrains (découpages parcellaires nombreux, difficultés d'accessibilité …). On passe donc d'un potentiel de logements réalisable « théoriquement » à un potentiel « pratique ».

La production de logements résulte d'extensions urbaines, d'opérations de densification-renouvellement urbain et de changement de destination de bâtiments.
Les **extensions urbaines** pour l'habitation concernent 3 secteurs classés en zone 1AUh, couverts par une OAP. A noter que deux secteurs (Péminier et route de Mauny) ont déjà fait l'objet d'un permis d'aménager pour 32 logements. Celui de St Glen est prévu pour 16 logements.
Pour le r**enouvellement urbain,** son taux est calculé au projet sur le nombre de logements « théoriques ». Le rapport de présentation indique que, pour le projet de PLU, ce taux est de 58% pour la période 2006-2030 et 67% pour 2031-2045. Le SCOT fixe un taux minimal de 40% pour la période 2026-2030 et de 55% pour celle allant de 2031 à 2045.

	2025-2030	**2031-2045**
SCOT	40%	55%
Logements « théoriques »	58%	67%

Le Pays constate que le taux de production de logements en renouvellement urbain est calculé sur la base de logements théoriques, et non sur les logements réalisables. Il en résulte des difficultés de compréhension (lisibilité) dans le calcul du taux de renouvellement urbain, liée à la méthode utilisant selon les secteurs el nombre de logements théoriques ou celui de logements réalisables.
Pour les **changements de destination**, si le potentiel est de 44 logements, seuls 4 ont été retenus comme réalisables.
Aucun **logement vacant,** parmi les 5 qui ont été recensés sur la commune, n'a été pris en compte dans le projet.

La part de production réelle de logements (logements « pratiques ») attendus sur les 10 ans est prévue pour 57% en extension urbaine, 38% en densification-renouvellement urbain et 5% en changements de destination. Le potentiel (« logements théoriques ») fait apparaitre une production en extension de 27% et en densification et renouvellement urbain de 49%.
On observe ainsi que le nombre logements « théoriques » en densification est relativement élevé, ce qui signifie qu'un effort réel a été fait par la commune pour explorer ce potentiel en densification que ce soit pour les gisements fonciers stratégiques (plus de 1 000 m²), qui font l'objet d'une OAP, ou les gisements diffus (moins de 1000 m²).
Mais on remarque, dans le même temps, que ce potentiel est mobilisé d'une manière relativement faible (38%) par rapport aux extensions urbaines (57%) Les changements de destination sont aussi très faibles (4) par rapport au nombre de logements concernés (44). On note aussi qu'aucun logement vacant parmi les 5 existants n'a été pris en compte.
Il conviendrait donc de rééquilibrer un peu cette répartition, en diminuant la part d'extension urbaine sur le long terme (classement par exemple du secteur 1AUh de de Saint- Glen prévu à long terme, considéré comme complexe, en 2AUh) au profit d'opérations réalisées sur des gisements fonciers dont il conviendrait de susciter la réalisation d'une plus grande partie que celle qui est escomptée. Ceci inverserait les proportions entre densification- renouvellement urbain et extension urbaine en création de logements réalisables, et

assurerait une compatibilité avec le SCOT au niveau de la part à consacrer au renouvellement urbain (40% sur le moyen terme et 55% sur le long terme). Ce mouvement pourrait être complété par un relèvement du nombre de changements de destination et par la prise en compte de quelques logements vacants.

2.3- Densité

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc fixe pour la commune de Landéhen une moyenne de 22 logements/ha entre 2021 et 2031, puis de 30 logements/ha entre 2031 et 2041.
Les 13 OAP sectorielles à vocation d'habitat fixent des densités, calculées sur la production de logements « théoriques », qui s'établissent en moyenne à :

- 23 logements/ha pour les projets du court terme (2025-2030)
- 29 logements/ha, pour ceux du moyen-long terme (2031-2035)

Cette densité est compatible avec la densité moyenne fixée par le SCOT pour la commune. Il convient de préciser que les densités appliquées pour chaque opération devront naturellement respecter celles qui figurent dans les OAP.
Le projet optimise bien la consommation foncière des gisements les plus importants (10 de + de 1000 m²) au sein de son enveloppe urbaine en appliquant une densité minimale pour chaque secteur, allant ainsi au-delà de ce que demande le SCOT qui n'impose une densité qu'aux terrains de plus de 2000m².
A noter aussi l'intérêt d'une OAP thématique Habitat qui vise à définir des orientations en faveur des projets résidentiels portant sur les formes et les dimensions du parcellaire, qui concourent à la densification tout en favorisant des projets de qualité (maillage des continuités, gestion des accès, aménagement qualitatif du cadre de vie).

3- Activités économiques et équipements d'intérêt collectif

3.1 Commerces et services, artisanat, activités diverses

Le projet de PLU comporte des dispositions pour préserver et renforcer les commerces de proximité situés en cœur de bourg. Trois linéaires commerciaux — la boulangerie, le bar et un local vacant — sont protégés contre tout changement de destination. Le PLU définit également un périmètre de centralité où l'installation de nouveaux commerces et services (artisanat, restauration, hôtellerie, etc.) est encouragée, tandis qu'elle est interdite en dehors de cette zone.

Le PADD affirme la volonté de la commune de pérenniser le tissu artisanal présent au sein du bourg, tout en permettant son évolution dans les secteurs urbanisés. Le PLU délimite la zone artisanale rue des Artisans, (zone UY) ouverte aux activités industrielles et de stockage, et limite ces usages dans les zones urbaines pour éviter les nuisances. Dans les zones Ua et Ub, le règlement du PLU n'autorise pas la destination entrepôt ou commerce de gros. L'industrie y est autorisée de manière limitée.

Les mesures prévues sont de nature à pérenniser les commerces existants (interdiction de changement de destination) et à favoriser de nouvelles installations en centre bourg (périmètre de centralité).
Pour l'activité artisanale, la zone d'activités, classée en UY est confortée, même si ses possibilités de développement sont limitées. Trois STECAL à vocation économique, dont 2 agricoles, permettent à des activités déjà existantes au sein de l'espace rural de se développer.

3.2 – Equipements collectifs

Le projet prévoit une extension limitée (0,06 ha) de de la zone Ue2 pour permettre une extension de l'école.

Cette réserve foncière permet de bien anticiper l'augmentation des effectifs à venir de cette école, résultant de l'augmentation attendue de la population.

3.3- L'agriculture

L'enjeu est de préserver les espaces agricoles et de limiter les impacts du projet sur l'activité agricole.

La majeure partie des exploitations de Landéhen se situe en zone A, où les constructions agricoles sont autorisées sous conditions d'intégration paysagère et de cohérence du bâti. Aucune n'est directement contrainte par une zone naturelle.
Deux STECAL à vocation économique (Cabra, Camus) sont créés pour soutenir des activités existantes d'entreprises de travaux agricoles.
Si les changements de destination (logement ou hébergement touristique) sont autorisés, ils sont soumis à des conditions strictes, rappelées dans le règlement, notamment la règle de réciprocité (distance minimale par rapport aux installations agricoles).
Concernant les impacts du projet sur l'activité agricole résultant du classement en AU et des OAP, ils restent limités : 1 ha 36 en extension urbaine ; 2 ha 09 concernés par l'interdiction de l'épandage des effluents dans un périmètre de 100 mètres.

J'estime ainsi que le projet assure un bon équilibre entre maintien de l'activité agricole et développement urbain, avec des impacts fonciers très faibles. Aucune extension urbaine n'est retenue en dehors du bourg. Les possibilités de construction en campagne sont limitées à 3 STECAL à vocation économique et de loisirs d'une surface totale de 2 ha 11. Deux d'entre eux, doivent permettre de conforter et de développer des activités agricoles existantes tout en favorisant la valorisation du patrimoine bâti rural. Aucun STECAL à vocation d'habitat n'est créé.
Concernant les changements de destination, ils ne doivent pas, par définition, porter atteinte à l'activité agricole et ils répondent à un certain nombre de critères, rappelés dans le règlement, qui sont de nature à ne pas compromettre cette activité.

Sur les mesures compensatoires de suppression d'éléments paysagers identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (boisements, haies…), si elles doivent rester compatibles avec l'activité agricole, je considère que les mesures prévues au règlement prévoyant des dérogations limitées à l'obligation de replanter sont raisonnables et ne sauraient être allégées. Le linéaire de haies arrachées ne fait en effet que croître alors qu'elles procurent de nombreux bénéfices tant économiques qu'environnementaux.
J'observe que le règlement autorise, sans compensation, la suppression de haies d'une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès à une parcelle ou permettre le passage d'engins agricoles.

4- Milieux naturels et biodiversité

4.1-Cours d'eau

La commune se trouve sur le bassin versant du Gouessant qui se jette dans la baie de Saint-Brieuc.
Les cours d'eau à protéger sont identifiés au règlement graphique. Le règlement écrit contient des dispositions sur les reculs imposés entre le cours d'eau et les constructions nouvelles : 10 mètres en zones U et Au ; 20 mètres en zones A et N. Les constructions et installations agricoles et forestières doivent 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.

En intégrant dans le règlement graphique l'inventaire des cours d'eau dans la trame bleue, le projet répond bien à la recommandation du SCOT en la matière. Les cours d'eau sont protégés dans ce règlement par une trame spécifique avec une marge inconstructible de recul de 10 mètres, allant jusqu'à 20 mètres en zone A et N, et 35 à 50 mètres lorsqu'il s'agit installations agricoles, comme cela est précisé dans le règlement écrit.

4.2-Zones humides

Elles représentent une surface de 128,33 ha, soit 11,14% de la superficie de la commune.
Elles sont identifiées au règlement graphique « zones humides à protéger » et pour l'essentiel classées en zone naturelle (N).
Au règlement écrit, le principe de l'interdiction de destruction des zones humides est affirmé, sauf dérogations qui sont limitativement énumérées. Les impacts que des travaux réalisés à proximité de telles zones et les mesures correspondantes à prendre, sont aussi pris en compte dans le règlement.
La note de présentation indique que le PLU protège les zones humides par des reculs de 10 à 20 mètres et un zonage adapté.

Je considère ainsi que la protection des zones humides prévue au projet, assurée dès le premier mètre carré, est correctement garantie. Il conviendrait cependant de préciser que cette interdiction vaut pour toutes les zones humides, qu'elles soient cartographiées ou non. Il y aurait lieu aussi de préciser dans le règlement du projet, l'instauration des reculs de 10 à 20 mètres pour toute construction nouvelle.

4.3-Boisement et bocage

Un inventaire du réseau bocager réalisé par Breizh Bocage a recensé 90 km linéaires sur la commune. Finalement, 56,5 km ont été retenu au projet pour assurer une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
Le règlement écrit précise les mesures de protection applicables aux :

- espaces boisés classés identifiés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- éléments paysagers identifiés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) : boisements, haies, talus, arbres isolés alignements landes,)

Ces éléments sont identifiés dans le règlement graphique et caractérisés par une légende précisant leur symbole et leur trame.
La suppression de ces éléments paysagers doit faire l'objet de compensations à 100% en zone U et 200% en zones A et N.
Une OAP « continuités écologiques, trame verte » rappelle l'intérêt du bocage, décrit les modalités de gestion du bocage (plantations, travaux aux abords des haies, prend en compte la biodiversité protégée dans le bâti (chauves-souris, reptiles, insectes, …).

Comme indiqué plus haut concernant l'activité agricole, il est impératif de conserver l'intégralité des dispositions prévues au projet de règlement au sujet des compensations à mettre en place en cas de suppression d'éléments paysagers protégés. En effet, le linéaire de haies arrachées ne fait que croître alors qu'elles procurent de nombreux bénéfices environnementaux : limitation de l'érosion des sols, meilleure infiltration des eaux limitant les risques d'inondation, rôle hydraulique préservant la qualité des eaux, stockage de carbone, réservoir à biodiversité, etc.

Je constate, par ailleurs, que le linéaire protégé retenu (56,5 km) n'est pas à la hauteur du linéaire total recensé qui est de 90 km, bien qu'il soit précisé dans le rapport de présentation que la commune présente u maillage bocager faible à moyen. Il conviendrait alors de protéger, au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, la majeure partie, voire l'ensemble du bocage recensé.
Il faudrait aussi préciser, dans le règlement, un nombre minimal de mètres de recul des constructions par rapport à un espace boisé classé, le projet se limitant à parler de « largeur suffisante ».
Par ailleurs, il conviendrait de réexaminer la règle du recul de 3 mètres des constructions par rapport aux arbres à conserver qui ne correspondrait pas aux recommandations communément admises en la matière.
Enfin, concernant les gisements fonciers n°7 et 77, les OAP sectorielles prévues ne me semblent pas assurer une protection d'une proportion notable d'arbres de qualité qui s'y trouvent. A l'instar de ce que propose la communauté d'agglomération Terre et Mer, le gisement n°7 pourrait être conservé espace de nature en zone urbaine. Sur le gisement n°77, l'accès serait à déplacer au sud pour permettre la protection de chênes identifiés.

5 – Cycle de l'eau

5.1- Eaux pluviales

La commune de Landéhen ne dispose pas de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAEP).
Le règlement du PLU dispose que 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, ceci par infiltration au sol, récupération des eaux de pluie (citerne), utilisation de revêtements perméables (pavés, dalles perméables), toitures végétalisées... Cette obligation figure dans chacune des OAP.
Le règlement prévoit aussi, pour les activités pouvant polluer par ruissellement (aires de lavage, de stationnement, de carénage…) la possibilité d'imposer un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu naturel
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).

Je considère que ces mesures générales sont de nature à favoriser l'infiltration des eaux pluviales nécessaires à la préservation de la qualité des eaux et à la réduction de l'impact écologiques des surfaces imperméables.
Cependant, des règles plus précises devraient être fixées dans le projet de règlement, celui-ci se limitant à imposer à l'aménageur ou eau constructeur de « réaliser les aménagements nécessaires permettant de limiter l'imperméabilisation des sols… ».
Concernant les activités pouvant polluer les eaux de ruissellement, un dispositif de traitement devra être imposé et non simplement envisagé comme une éventualité, comme cela et indiqué dans le règlement. Ceci est particulièrement souligné pour les stations de lavage qui sont prévues notamment dans les STECAL.
Enfin, la gestion des eaux pluviales à la parcelle devrait être étendue à l'ensemble des constructions et non seulement à l'habitat.

5.2- Eaux usées

Le règlement indique que l'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement
Actuellement, les capacités épuratoires en assainissement collectif ne sont pas suffisantes pour absorber une croissance de population. Une station d'épuration intercommunale de 2 500 équivalents-habitants (EH), en cours de construction, sera opérationnelle en 2026. Avec une capacité suffisante pour la croissance prévue (+125 habitants d'ici 2035), elle traitera les eaux de 77 nouveaux logements, seuls quelques logements restant en assainissement non collectif. L'assainissement non collectif est autorisé uniquement sous contrôle du service public d'assainissement non collectif (SPANC). Les rejets directs dans les cours d'eau, fossés ou réseaux pluviaux sont interdits.

Le maître d'ouvrage a indiqué que la mise en service de la nouvelle station d'épuration est prévue le 15 janvier 2026, avec une période d'observation de six mois avant la réception officielle prévue fin juin 2026.
Il y aura ainsi adéquation entre développent de l'urbanisation et capacités épuratoires du système d'assainissement.
A noter que deux secteurs d'aménagement en extension urbaine (le secteur de Péminier et celui de la rue de Mauny), classés en zone 1 AUh, ont déjà fait l'objet d'un permis d'aménager, malgré la non-conformité de la station d'épuration au point de vue de la qualité des rejets dans le milieu naturel. Le permis indique qu'aucun raccordement au réseau ne pourra être effectué avant la mise en service de cette nouvelle station.

5.3- Alimentation en eaux potable

Le règlement du PLU indique que le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction, sauf pour la destination agricole et forestière.
Le rapport de présentation précise que la capacité de production d'eau potable assurée par la communauté d'agglomération Lamballe Terre et Mer est suffisante pour fournir les 125 habitants supplémentaires attendus sur la commune pour les dix ans à venir, avec une eau conforme aux normes sanitaires.

Les capacités de fourniture d'eau potable apparaissent suffisantes pour couvrir les besoins actuels et à venir, résultant d'une augmentation de la population de 125 habitants.

6-Paysages et patrimoine local

Ces éléments sont pris en compte dans le projet de PLU de différentes manières : protection des haies, boisements, arbres remarquables ; classement des zones naturelles (N et A) ; conservation de la cohérence architecturale du centre-bourg (zone Ua) ; limitation de l'urbanisation en zone agricole ; valorisation du patrimoine bâti avec 20 éléments protégés identifiés au règlement écrit ; 44 bâtiments anciens à reconvertir après changement de destination identifiés au règlement écrit et graphique ;15 arbres remarquables recensés et des règles architecturales préservant la qualité du bâti.

Je considère que cet ensemble de mesures concourt bien à préserver l'identité paysagère et patrimoniale de la commune.

* *
*

Mes conclusions peuvent se résumer de la manière suivante.

1- Population et logement

Le projet prévoit une croissance démographique ambitieuse (+0,8% par an), supérieure aux évolutions passées (notamment +0,3% pour la période 2017-2023), aux tendances de l'INSEE. Ceci impose une vigilance sur la justification des besoins en logements et sur l'adéquation des ouvertures à l'urbanisation avec une croissance de population qui pourrait être moins forte que prévue.
Le projet prévoit 84 logements pour 125 habitants, avec une diversité de typologies (collectif, locatif, social) favorisant le parcours résidentiel. La production prévue repose principalement sur les extensions urbaines (57 %), la densification et le renouvellement urbain étant relativement faibles (38 %).
Afin de mieux valoriser le potentiel foncier existant (4,30 ha), il est donc préconisé de rééquilibrer cette répartition en diminuant les extensions urbaines (classement du secteur 1AUh de Saint Glen en 2AUh), et en s'appuyant davantage sur la densification-renouvellement urbain ainsi que sur la valorisation du bâti existant (changements de destination et logements vacants).
Ceci étant, le projet s'inscrit bien dans une logique de sobriété foncière, avec 2,22 ha mobilisés, soit une baisse de 68% par rapport à la consommation de la décennie précédente 2011-2021 qui était de 6,93 ha. Ce taux est bien supérieur à la diminution de 50%, à l'échéance de 2031, demandée par la loi Climat et résilience de 2021. Par ailleurs, la densité appliquée aux gisements fonciers stratégiques est tout à fait correcte et est compatible avec le SCOT.

2- Activités économiques et d'intérêt collectif

Le projet entend contribuer à préserver les commerces existants (linéaire commercial à préserver avec interdiction de changement de destination) et à encourager l'implantation de nouveaux en centre-bourg (périmètre de centralité).
Pour l'artisanat, la zone artisanale est consolidée malgré ses capacités de développement limitées. Trois STECAL à vocation économique, dont deux agricoles, soutiennent les activités existantes en zone rurale.
Une réserve foncière, limitée, est prévue pour l'agrandissement de l'école, anticipant bien ainsi l'augmentation de la population attendue.
L'équilibre entre agriculture et urbanisation est bien respecté, avec des impacts fonciers faibles, aucune construction nouvelle en dehors du bourg et des hameaux, une limitation des STECAL, et des extensions et changements de destination strictement encadrés.

3- Milieux naturels et la biodiversité

La trame verte et bleue est bien prise en compte dans le projet, mais elle nécessite quelques protections supplémentaires.

Cours d'eau
Le projet répond de manière satisfaisante aux recommandations du SCOT en intégrant l'inventaire des cours d'eau dans la trame bleue. La mise en place de marges de recul inconstructibles, adaptées selon les zones et les usages, assure une protection renforcée des cours d'eau.

Zones humides
La protection des zones humides prévue au projet, assurée dès le premier mètre carré, est satisfaisante, mais nécessite des précisions : l'interdiction doit s'appliquer à toutes les zones humides, cartographiées ou non, et le règlement doit clairement prévoir des reculs de 10 à 20 mètres.

Boisement et bocage
Le niveau de protection des haies retenu est insuffisant (56,5 km) au regard du linéaire bocager recensé (90km). Il serait nécessaire d'étendre cette protection à la majeure partie, voire à l'ensemble du bocage recensé, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Pour les mesures de compensation en cas de suppression d'éléments paysagers protégés, il me paraît indispensable de maintenir l'ensemble des dispositions prévues au règlement. La disparition croissante des haies, pourtant essentielles pour la protection des sols, la gestion de l'eau, la biodiversité, les continuités écologiques, la qualité environnementale, le stockage du carbone, justifient pleinement le maintien de ces exigences.
Par ailleurs, il faudrait préciser des distances minimales de recul des constructions par rapport aux espaces boisés classés et revoir la règle des 3 mètres applicable aux arbres à conserver. Enfin, les OAP des gisements fonciers n°7 et 77 devraient être renforcées afin de garantir la préservation d'arbres de qualité : le gisement n°7 pourrait être maintenu en espace de naturel et l'accès pour le gisement n°77 devrait être déplacé pour protéger les chênes identifiés.

4- Cycle de l'eau

Eaux pluviales
La gestion intégrée des eaux pluviales, prévue au projet, est une mesure favorable pour la préservation de la qualité des eaux et la limitation des impacts écologiques liés à l'imperméabilisation des sols. Toutefois, le cadre réglementaire demeure insuffisamment contraignant : les dispositifs de traitement des eaux de ruissellement pour les activités polluantes devraient être obligatoires, des règles minimales de perméabilisation pourraient être définies, et la gestion des eaux pluviales à la parcelle étendue à l'ensemble des constructions, et pas seulement à celles qui sont destinées à l'habitat. Dans l'ensemble, l'approche est pertinente mais nécessite d'être renforcée et mieux encadrée pour garantir une protection réellement effective.

Eaux usées
Le maître d'ouvrage a indiqué que la mise en service de la nouvelle station d'épuration est prévue le 15 janvier 2026, avec une période d'observation de six mois avant la réception officielle prévue fin juin 2026. Le projet de PLU sera ainsi compatible avec la capacité de la station d'épuration des eaux usées.

Alimentation en eaux potable
Les capacités de fourniture d'eau potable apparaissent suffisantes pour couvrir les besoins actuels et à venir, résultant d'une augmentation de la population de 125 habitants.

5-Paysages et patrimoine local

Le projet, par un ensemble de mesures, telles que la protection des haies, des boisements, des arbres remarquables, le classement des zones naturelles (N et A), la conservation de la cohérence architecturale du centre-bourg (zone Ua), la limitation de l'urbanisation en zone agricole , la valorisation du patrimoine bâti avec 20 éléments protégés, 44 bâtiments anciens à reconvertir après changement de destination, le recensement de 15 arbres remarquables, les règles architecturales préservant la qualité du bâti, concourt bien à préserver l'identité paysagère et patrimoniale de la commune.

* *
*

En conclusion, je considère, pour les raisons que je viens de développer, que le projet de révision PLU de la commune de Landéhen est recevable.

J'émets cependant les **recommandations** suivantes :

- classer la zone 1AUh du secteur de Saint-Glen en 2AUh.
- augmenter le nombre de logements produits en densification/renouvellement urbain et celui des bâtiments susceptibles de changer de destination, ainsi que celui des logements vacants à rénover pour de l'habitat.
- préciser, dans le règlement, que la destruction des zones humides est interdite, qu'elle soit cartographiée ou non, et qu'un recul de 10 à 20 mètres doit être observé pour les travaux réalisée à proximité, au même titre que le recul par rapport aux cours d'eau.
- protéger la majeure partie, voire l'ensemble, du linéaire bocager, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.
- instaurer une distance minimale de recul de toute construction par rapport aux espaces boisés classés, le projet se limitant à parler de « largeur suffisante ».
- conserver le gisement foncier n°7 en espace naturel et, pour le gisement foncier n° 77, déplacer au sud l'accès prévu à l'OAP.
- définir des règles minimales de perméabilisation des surfaces non bâties pour les constructions nouvelles.
- rendre obligatoire des dispositifs de traitement des eaux de ruissellement pour les activités polluantes.

II- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au vu de mes conclusions, j'émets, en ce qui concerne le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Landéhen, un **avis favorable**.

Fait, en deux exemplaires, à Saint-Samson-sur- Rance le 22 décembre 2025

Le commissaire enquêteur.

Michel Fromont

ANNEXES

1. Arrêté du 7 octobre 2025 de Mme le maire de Landéhen prescrivant l'enquête publique
2. Procès-verbal de synthèse et questions du commissaire enquêteur du 5 décembre 2025 et réponse du maître d'ouvrage en date du 9 décembre 2025.

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le
ID : 022-212200984-20251007-202566-AR

COMMUNE DE LANDEHEN

ARRETE MUNICIPAL N°2025-66

prescrivant l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de LANDEHEN.

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et s. et R 153-8 et s. ;
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants ;
Vu la délibération en date du 10 juin 2021 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme ;
Vu la délibération en date du 3 juillet 2025 du conseil municipal arrêtant le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision ;
Vu les pièces du dossier de plan local d'urbanisme en cours de révision soumis à l'enquête publique ;
Vu les avis des différentes personnes publiques consultées ;
Vu la décision en date du 9 septembre 2025 de Monsieur le président du Tribunal Administratif de Rennes, désignant Monsieur Michel FROMONT, commissaire enquêteur.

ARRETE :

Article 1er : Objet, dates et durée de l'enquête publique-

Il sera procédé à une enquête publique concernant la révision du plan local d'urbanisme de la commune de LANDEHEN pour une durée de 31 jours, **à compter du 5 novembre 2025, 9 heures jusqu'au 5 décembre 2025, 17 heures.**

Article 2 : Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur Michel FROMONT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Article 3 : Modalités de mise à disposition du dossier au public

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, **seront déposés à la mairie de Landéhen aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci, soit : du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 15 et le samedi de 9 h à 12 h.**

Les pièces du dossier seront mises en ligne sur le site Internet de la Commune www.landehen.fr. Le dossier pourra être consulté sur un poste informatique à la bibliothèque de Landéhen, les mardis et vendredis de 16 h 30 à 18 h 30, le mercredi de 9 h 30 à 12 h 00 et de 15 h à 16 h 30 et le samedi de 9 h 30 à 12 h 00.

Article 4 : Recueil des observations du public

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Landéhen les :
- **Mercredi 05 novembre 2025, de 9 h 00 à 12 h 00**
- **Jeudi 20 novembre 2025, de 14 h 00 à 17 h 00**
- **Samedi 29 novembre 2025, de 9 h 00 à 12 h 00**
- **Vendredi 05 décembre 2025, de 14 h 00 à 17 h 00**

…/…

Le public pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet, à la Mairie de Landéhen aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci, soit :
du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 15 et le samedi de 9 h à 12 h.

Le public pourra également adresser ses observations :
- **par écrit**, au Commissaire enquêteur à l'adresse suivante « A l'attention du Commissaire enquêteur » Mairie 7 Place du Bourg 22400 Landéhen.
- **à l'adresse électronique** mairiedelandehen@wanadoo.fr , en précisant « A l'attention du Commissaire enquêteur ».

Article 5 : Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique et ses modalités d'exécution, notamment son objet, le lieu et les dates des permanences, sera publié quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit jours du début de celle-ci, dans les éditions départementales des **journaux** suivants :
- Ouest France
- Le Télégramme

L'avis au public sera diffusé sur le bulletin municipal de la Commune, sur le panneau d'affichage électronique situé sur la Place du Bourg et sur le site Internet de la Commune.

Il sera également **affiché à la Mairie** quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Article 6 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de **trente jours** pour transmettre au maire de la commune de Landéhen, le dossier d'enquête ainsi que son rapport et ses conclusions motivées.

Article 7 : Diffusion du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci, ainsi que sur le site Internet www.landehen.fr, ceci pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Article 8 : Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Au terme de l'enquête, et au vu des conclusions émises par le Commissaire Enquêteur, le Conseil Municipal de Landéhen se prononcera par délibération sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Article 9 : Notification

Une copie du présent arrêté est adressée à :
- M. le Préfet du département des Côtes d'Armor ;
- M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes ;
- M. le Commissaire Enquêteur

Fait à Landéhen, le 7 octobre 2025

Nathalie TRAVERT LE ROUX,
Maire

MAIRIE DE LANDEHEN (Côtes d'Armor)

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le
ID : 022-212200984-20251007-202566-AR

ANNEXE N° 2 – Procès-verbal de synthèse des observations du public en date du 5 décembre 2025 et réponse du maître d'ouvrage du 9 décembre 2025

Département des Côtes d'Armor

Commune de Landéhen

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 5 NOVEMBRE AU 5 DECEMBRE 2025
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LANDEHEN

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC
COMPLETE des REMARQUES DE LA COMMUNE

Les réponses figurent à l'encre bleue.

I- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Par arrêté en date du 7 octobre 2025, Mme le maire de Landéhen a prescrit la présente enquête publique, relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune devant se dérouler pendant 31 jours consécutifs, du mercredi 5 novembre 2025, 9 heures, au vendredi 5 décembre 2025, 17 heures.
L'arrêté prescrivant l'enquête avait prévu que le public pouvait, pendant toute la durée de l'enquête, formuler ses observations et propositions de la manière suivante :

- soit sur le registre d'enquête prévu à cet effet, déposé à la Mairie de Landéhen ;
- ou les adresser, par écrit, au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : « A l'attention du commissaire enquêteur », Mairie 7 Place du Bourg 22400 Landéhen ;
- ou encore sur l'adresse électronique suivante, toujours en précisant : « A l'attention du commissaire-enquêteur » : mairiedelandehen@wanadoo.fr

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences, à la mairie de Landéhen, telles qu'elles étaient prévues dans l'arrêté de mise à enquête, soit les

- mercredi 05 novembre 2025, de 9 h 00 à 12 h 00
- jeudi 20 novembre 2025, de 14 h 00 à 17 h 00
- samedi 29 novembre 2025, de 9 h 00 à 12 h 00
- vendredi 05 décembre 2025, de 14 h 00 à 17 h 00

L'enquête publique s'est terminée le vendredi 05 décembre 2025, à 17 heures. Le commissaire enquêteur a clos immédiatement le registre d'enquête et l'a conservé, ainsi que le dossier d'enquête.

Lors de ces 4 permanences, le commissaire enquêteur a reçu 12 personnes.

Le nombre total des observations présentées par le public durant l'enquête publique s'est élevé à 14 :

- 7 observations ont été portées sur le registre d'enquête ;
- 3 lettres et 1 mail ont été transmis au commissaire enquêteur ;
- 3 ont été exprimées d'une manière orale au commissaire enquêteur lors de ses permanences.

II- SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

A) Observations portées sur le registre d'enquête (R)

R1- Indivision CHERDOT-PEZIVIN (5 novembre 2025)

L'indivision demande l'entretien des arbres sur le terrain n° 177, objet de l'OAP de Mauny, dans la partie qui surplombe le ruisseau, car ils empiètent sur celui-ci et gênent la tonte de l'herbe sur leur propriété.
Elle demande aussi que l'écoulement des eaux pluviales du futur lotissement de l'OPA de Mauny se fasse vers la rue de Mauny et non vers le ruisseau.

R2- Mme THOMAS née BERTRAND, 1 rue Bon Abri à Landéhen (5 novembre 2025)

L'arbre indiqué à conserver dans l'OAP n° 23, situé à l'angle des parcelles 108, 203 et 153, nécessite d'être abattu rapidement, vu son état sanitaire. Par ailleurs, elle propose de supprimer la placette de retournement prévue dans l'OAP, les véhicules de service pouvant alors emprunter la liaison piétonne qui débouche sur la rue de St Glen, avec un système de plots limitant le passage à ces seuls véhicules.
R3- M. COLAS Georges 12 rue Joncheray à Landéhen (29 novembre 2025)

Il demande que sa parcelle cadastrée n° 144 au 11 rue du Joncheray à Landéhen soit classée en zone constructible, comme elle l'est actuellement, afin de la diviser en deux lots, après asséchement du terrain sur lequel existe un petit plan d'eau. Le projet de PLU classe ce terrain en zone naturelle.

R4- Mme TRAVERT LE ROUX Nathalie Landéhen (5 décembre 2025)

- Elle s'interroge sur la pertinence de l'identification en changement de destination de certains bâtiments qui semblent avoir été des maisons d'habitation.
- Elle se demande si les extensions et constructions annexes sont autorisées en zone N, si la construction principale n'est pas elle-même classée en zone N mais en zone A ou U par exemple ?
- Elle s'interroge sur les limites qui peuvent exister entre la zone N et la zone A ou U.

R5- M. RUFFET Antoine, 3 la Lande Simon Landéhen (5 décembre 2025)

Il souhaite le maintien de l'identification en rouge de bâtiments pour un projet de rénovation en habitat, en cohérence par rapport à la voie d'accès (côté est : usage agricole ; côté ouest : habitat).

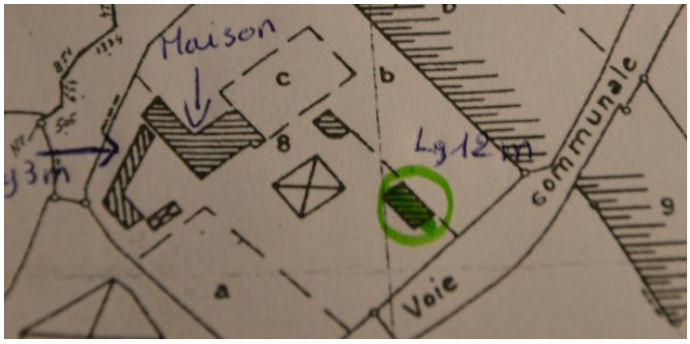
B) <u>Observations formulées par lettre</u> (L) **<u>et par mail</u>** (@)

L1- M. et Mme PANSARD Jean-Luc 7 le Breuil Pommeret (lettre du 11 novembre 2025)

La parcelle Z n° 99, d'une superficie de 4023 m², dont ils sont propriétaires, impasse de la Rosée à Landéhen, est classée en zone Ub au PLU actuel. Le projet de révision du PLU classe ce terrain en zone agricole (A) rendant impossible un projet de lotissement qu'ils avaient sur ce terrain depuis 2022.
Ils demandent le classement de ce terrain en zone AU, avec une OAP, au même titre que le secteur de Mauny, situé en face, de l'autre côté de la route, compte tenu qu'il se situe à l'intérieur du périmètre du bourg.

@1-M. CAILLIBOTTE Mauny Landéhen (e- mail du 3 décembre 2025)

Le projet classe des dépendances de sa propriété comme bâtiment pouvant faire l'objet d'une destination.
Il considère que ces bâtiments ne sont pas exploitables en raison de leur situation près de sa maison et de leur configuration, ne faisant que 3 mètres de largeur intérieure.
Il indique qu'il serait plus judicieux de prendre en compte un autre bâtiment tout en pierre, qui fait 12 m de long et 6 m de large. Il est situé plus loin de la maison principale et plus facile d'accès pour éventuellement amener l'eau, l'électricité et une entrée indépendante.



L2- Famille BOSCHER à Landéhen (5 décembre 2025)

Elle demande une extension de la zone constructible, faisant l'objet de l'OAP n° 77, à la parcelle n° 157 qui est classée en zone agricole au projet de PLU, alors qu'elle est constructible au PLU actuel. Cela permettrait de créer un troisième lot qui pourrait être desservi en partie sud de la parcelle n° 159.

L3-Mme CHEMIN Cathy 26 rue de Mauny Landéhen (5 décembre 2025)

Elle considère que le permis d'aménager un lotissement à usage d'habitation en date du 6 mars 2025, délivré par la commune à la SAS MELZ, sur un terrain riverain de sa propriété située au 26 rue de Mauny, n'est pas conforme car la station d'épuration de la commune ne dispose pas d'une capacité suffisante.

De plus, ce projet de lotissement est situé à proximité immédiate d'une zone naturelle. D'ailleurs, un projet de lotissement situé en face avait été refusé par la commune car il avait été jugé trop proche d'une zone naturelle.

C) Observations orales (O)

O1-M MARTIN Patrick et **Mme MARTIN Paulette** Landéhen (5 novembre 2025)

Gisement foncier n° 67
Ils sont propriétaires de ce secteur (parcelle n° 81). Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés depuis les années 1970. Ils constituent une charge d'entretien pour eux. Ils considèrent qu'une opération de création de logements sur ce secteur est difficilement réalisable compte tenu du coût de démolition des bâtiments et de la topographie du terrain par rapport à la route. Ils souhaitent plutôt que soit autorisé l'aménagement des bâtiments existants pour y créer des locaux pour des artisans ou pour l'hivernage de caravanes.

Secteur de Saint-Glen
Ils sont propriétaires de deux parcelles (n° 72 et n°73). Le propriétaire de l'autre parcelle concernée ne souhaitant pas voir se réaliser une opération d'aménagement sur ce secteur, ils constatent que leurs terrains ne sont pas constructibles en l'état.

O2- Mme BURLOT POILPRET 55 Mauny Landéhen (5 décembre 2025)

Elle est venue se renseigner sur le classement de son terrain et sur les possibilités d'extension.
Elle s'interroge aussi sur une demande émanant de voisins, non exprimée encore, de création de servitude de passage sur son terrain mais dont elle ne connaît pas le contenu.

O3- M. COULOMBEL Loïc 6 rue de Maroué Landéhen

Il est propriétaire du terrain qui fait l'objet de l'OAP n° 7. Il souhaite que l'accès à ce terrain se fasse en limite sud de sa propriété, et non par l'accès à sa propriété. Cela limiterait aussi l'abattage d'arbres à l'entrée côté rue de Maroué.

Réponse de la Commune : Concernant les observations portées sur le registre d'enquête, formulées par lettre et par mail, ainsi que pour les observations orales, la commune a *bien pris note des remarques et observations. Les membres du COPIL, en charge de la révision du PLU, prendront le temps de se réunir prochainement afin d'échanger sur ces sujets et se positionner en vue de l'approbation du PLU*.

III- QUESTIONS COMPEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1- Logements « théoriques » et logements « pratiques »

Le nombre de « logements pratiques », au nombre de 80 (hors changements de destination), a été retenu pour répondre aux besoins de logements résultant de l'augmentation de la population et au desserrement des ménages, le nombre de « logements théoriques » s'élevant à 136.

Question : *pouvez-vous expliciter ces deux* notions de « logements théoriques » et de « logements pratiques » *et indiquer leur justification ?*

Réponse de la Commune :
Une étude de l'ensemble des secteurs de densification des enveloppes urbaines du territoire (contour des tissus urbanisés) a été menée pour identifier tous les secteurs de projet potentiels à l'intérieur des enveloppes urbaines. En ce sens, chaque secteur (gisement) identifié a été caractérisé en fonction de sa « faisabilité opérationnelle » de simple, moyenne ou complexe en fonction des contraintes

environnementales, règlementaires, paysagères, techniques… propre à chaque secteur (Le détail des 3 catégories est développé dans le rapport de présentation, page 110 et page 195). Un coefficient de dureté foncière a ensuite été attribué en fonction du niveau de faisabilité opérationnelle, permettant d'expliquer que d'ici l'échéance PLU, soit 10 ans, la totalité des gisements identifiés ne serait nécessairement pas mobilisé. Par exemple, on peut considérer que les secteurs / gisements identifiés comme « simple », ont de grandes chances d'être construits d'ici 10 ans puisqu'ils ne présentent pas de contrainte. En revanche, les gisements identifiés comme « complexes » risquent de ne pas être mobilisé puisqu'ils disposent de plusieurs contraintes (nécessitent plusieurs découpages parcellaires, difficultés d'accessibilité au terrain…). On passe donc d'un potentiel de logements réalisable « théoriquement » à un potentiel « pratique ».

En cas de projet sur un secteur soumis à OAP, le permis devra être conforme aux dispositions de l'OAP, c'est-à-dire à la densité inscrite dans l'OAP, soit par exemple pour le secteur de Saint-Glen « une densité minimale moyenne de 29 logements par hectare, soit la création de 16 logements minimum sur le secteur » soit le nombre de logements « théoriques ». Cependant, un nombre de logements « pratiques » est affiché dans le calcul global de la production de logements sur les 10 prochaines années soit à échéance du PLU en fonction du niveau de faisabilité opérationnelle du secteur concerné (simple, moyen ou complexe). Ce nombre de logements pratique est défini en fonction de ce coefficient de dureté foncière, plus simplement, il s'agit d'avoir une vision réaliste sur la réalisation des OAP à 10 ans : être conscient que la totalité des OAP ne sera pas forcément réalisée et donc de pondérer la production de logements qui seront réalisés d'ici 10 ans. Mais dans tous les cas, en cas de projet, le nombre de logements théoriques sera respecté pour l'instruction.

En conclusion les densités spécifiées dans les OAP seront forcément respectées. La pondération à la baisse pour le nombre de logements « pratiques » permet simplement d'avoir un total de logements à produire réaliste à l'échelle de l'ensemble du territoire sur les 10 prochaines années

2- Changements de destination

Le nombre de logements produits attendus par changements de destination est très faible (4) par rapport au potentiel (44).

Question : qu'est-ce qui explique ce chiffre relativement bas retenu au projet (4), hormis le fait qu'aucun bâtiment n'ait fait l'objet d'un tel changement de destination dans les 10 années passées.

Réponse de la Commune :
En zone agricole et naturelle, les nouveaux logements ne sont pas permis (à l'exception des logements de fonction pour les exploitants et les évolutions des logements déjà existants). Le changement de destination est une exception. Ce principe du changement de destination a été mis en place afin de permettre de disposer d'une offre résidentielle complémentaire en espace rural et de préserver l'identité patrimoniale de l'espace rural.
Ce pourcentage de coefficient de dureté foncière appliqué est de 10%. Il a été défini au regard de l'historique communal. En effet, dans le PLU en vigueur (datant de 2005), 23 bâtiments susceptibles de changer de destination sont identifiés et aucun n'a fait l'objet d'un changement de destination, soit au cours des 20 dernières années.
Cependant, la commune pourra réfléchir pour revoir ce pourcentage à la hausse lors de ces échanges sur les modifications à apporter aux pièces du PLU d'ici l'approbation.

3-Bocage

Sur 90 km de linéaires de bocage recensés par Breizh Bocage sur la commune, 56,5 km ont été retenus au projet pour assurer une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Question : Qu'est ce qui justifie que l'intégralité de ce linéaire ne soit pas protégée ?

Réponse de la Commune :

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. Cet inventaire a été réalisé sur la base d'une **interprétation en photo aérienne sans hiérarchisation ou caractérisation**.

Comme précisé dans le rapport de présentation (page 249), 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 :

- Aux 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.
- Aux haies présentes le long des circuits de randonnées de la commune.
- Aux haies issues des plantations lors du remembrement.
- Aux haies localisées aux franges entre espace urbain et espace agricole (identifiées et protégées dans les secteurs d'OAP en extension).
- Aux haies à distance des bâtiments à vocation agricole : à la fois les haies pas trop éloignées pour les protéger et qui permettent de préserver le visuel vers ces bâtiments agricoles et à la fois les haies pas trop proches 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.

4-Eaux usées

Question : quelle est la date prévue de mise en service de la nouvelle station d'épuration ?

Réponse de la Commune :
La mise en service de la nouvelle station est prévue le 15 janvier 2026. Une période d'observation est prévue sur une durée de six mois avant la réception officielle prévue fin juin 2026.

Fait à Landéhen le 9 décembre 2025

Nathalie TRAVERT LE ROUX,
Maire de Landéhen

MAIRIE DE LANDEHEN (Côtes d'Armor)