

Commune de HENANBIHEN – Révision du PLU

Réunion PADD n°3 du 30/05/2024 - Compte-rendu

PRESENTS

- Cf. feuille de présence en annexe

ORDRE DU JOUR

- Lecture approfondie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Hénanbihen avec les membres du COPIL pour échanges / ajustements / modifications en vue de la présentation aux Personnes Publiques Associées, aux habitants et avant le débat du PADD en Conseil Municipal.
- Les éléments ajustés du PADD lors de la réunion apparaissent **en rouge** dans le texte ci-dessous.

Echanges divers :

- L'entreprise Launay a fait une demande pour augmenter sa surface d'activité, en surélévation de son bâtiment. La commune va se rapprocher de l'entreprise rapidement afin de connaître ses besoins en termes de surface au sol afin de pouvoir les inscrire dans le PADD.
- Les travaux du lotissement des Rochettes commenceront à la fin du mois d'août 2024.
- Une demande a été déposée pour un nouveau lotissement. La commune a déposé un sursis à statuer au titre de la consommation foncière. Les porteurs ont déposé un recours contentieux.
- Il sera possible lors de la traduction règlementaire de définir des emplacements réservés pour permettre l'acquisition foncière pour renforcer les continuités piétonnes.
- Il pourra être intégré les CUMA dans la catégorie exploitation agricole afin de leur permettre d'évoluer en milieu rural.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

En révisant son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Hénanbihen entend organiser l'espace communal en s'inscrivant dans une démarche stratégique à l'horizon d'une décennie. Cette stratégie s'est construite autour de trois axes complémentaires qui structurent le projet :

- **Axe 1 : Renforcer le dynamisme du bourg,**
- **Axe 2 : Conforter la vitalité économique locale,**
- **Axe 3 : Assurer la protection et la valorisation des ressources hénanbihennaises.**

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

Axe 1 : Renforcer le dynamisme du bourg

1.1 Renforcer le poids démographique du bourg et y privilégier le développement urbain

La commune d'Hénanbihen dispose d'une situation géographique privilégiée, à proximité du littoral et de pôles urbains structurants tels que Saint-Brieuc, Lamballe et Dinan. Cette localisation stratégique attire de nouveaux ménages et actifs séduits par un territoire pourvoyeur d'emplois et au cadre de vie qualitatif proche du bord de mer. La commune d'Hénanbihen enregistre une augmentation constante de sa population depuis les années 2000. En effet, selon les dernières données INSEE disponibles, entre 2010 et 2021, la commune a enregistré une croissance de la population moyenne annuelle de l'ordre de 0.1% et de 0.2% entre 2015 et 2021. On note cependant que les données les plus récentes (recensement communal de 2023) indiquent une population de l'ordre de 1454 habitants, soit une hausse démographique annuelle moyenne de l'ordre de 2.4% par rapport au recensement communal de 2017 (1273 habitants).

A l'horizon de la prochaine décennie, l'objectif est de tendre vers une croissance démographique de l'ordre de **0.9% en moyenne par an**. Ce choix de développement démographique dynamique s'appuie en grande partie sur le projet de lotissement en cours sur le territoire (*Un permis d'aménager a été accordé en juillet 2023 pour la réalisation d'un lotissement communal « Les Rochettes », au sud du bourg, en continuité des tissus déjà urbanisés, sur une surface d'environ 3 hectares, pour un total d'environ une soixantaine de futurs logements sur les prochaines années*). Cette évolution démographique projetée sur la prochaine décennie est définie au regard de la réalisation de ce coup parti qui va avoir une incidence significative sur la production de logements et donc sur l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.

En se basant sur le dernier recensement communal (1454 habitants en 2023), la commune estime une population municipale de l'ordre de 1515 habitants en 2025 (année d'approbation du PLU) en intégrant la taille des ménages et le rythme de construction des dernières années. En ciblant une croissance démographique annuelle moyenne de **0.9%**, la commune se projette avec **une population municipale de l'ordre de 1660 habitants à 10 ans (2035)**. L'évolution démographique projetée sur 10 ans représente donc **l'accueil d'environ 140 habitants supplémentaires sur le territoire à échéance du PLU (2035)**. Il s'agit aussi de cibler une croissance qualitative, c'est-à-dire cohérente et en adéquation avec la capacité des différents équipements communaux, notamment scolaire (*Cf Axe 1 – 1.2*) et épuratoire. Aussi, la commune dispose d'une station d'épuration conforme en performance et en équipement dont

la charge en entrée représente seulement 67% de la capacité totale de la station. **La station dispose donc de branchements suffisants pour l'augmentation de population visée d'ici 2035.**

L'apport de population estimé impliquera **la réalisation d'environ une centaine de logements supplémentaires sur les 10 prochaines années.**

- Une partie de ces logements permettra de maintenir la population actuelle en place. On peut estimer que la taille des ménages d'ici à 10 ans enregistrera une diminution, notamment au regard du desserrement démographique observé sur les dernières décennies. **Ces logements représenteront une trentaine d'unités.**
- Une autre partie permettra d'accueillir **les nouveaux habitants** sur la commune, **soit environ 70 logements.**

La production de ces futurs nouveaux logements correspondra principalement à la construction de **logements neufs ainsi qu'à la transformation de logements issus du changement de destination** (Cf Axe II – 2.1). Complémentairement, la commune poursuivra ses actions en faveur de la remobilisation du parc vacant afin de le maintenir à la faible proportion à laquelle il se trouve aujourd'hui.

Cette production de logements se fera majoritairement au sein du bourg d'Héanbihen. En effet, une étude des gisements fonciers a été réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines du bourg et des villages d'importance (Saint-Samson et Le Fais). Cette étude a révélé un potentiel de création de logements de l'ordre d'une trentaine d'unités dont une poignée seulement sur les villages cités précédemment. Au regard de cette étude, la commune s'engage à **réaliser près de 35% de sa production de logements à 10 ans en densification** des tissus urbanisés.

Sur la prochaine décennie, **le poids démographique du bourg sera donc considérablement renforcé**, en lien avec la production d'une centaine de logements, dont près de 35% seront localisés à l'intérieur des enveloppes urbaines (Très majoritairement dans celle du bourg) et près d'une soixantaine de logements au sein du futur lotissement communal, localisé en continuité du tissu urbanisé du bourg, permettant, au regard de sa localisation géographique (entre le lotissement du Temple et la zone commerciale de La Croix Blanche), de conforter une enveloppe urbaine du bourg plus agglomérée.

1.2 Conforter l'offre d'équipements à travers une organisation polarisée

Le territoire communal dispose d'une couverture en équipement relativement dense et qualitative. Elle compte en effet près d'une quinzaine d'équipements, à la fois scolaires, de loisirs, de santé, administratifs... principalement implantés en cœur de bourg, aux abords des deux principaux axes de communication traversants (RD17 et RD13).

La commune souhaite renforcer la dynamique de son centre-bourg. En cela, le renforcement de l'offre d'habitat au sein du bourg (Cf Axe I - 1.1), participera à la fréquentation des équipements déjà présents. De plus, dans les enjeux d'équilibre d'armature urbaine et de cohésion à l'échelle de l'ensemble du territoire, les équipements du bourg jouent un rôle clé : ils constituent des moteurs de la vitalité de la centralité.

C'est dans cette logique que la commune souhaite développer et améliorer son offre en équipements en priorité sur le cœur de ville afin de répondre aux attentes/besoins des habitants et ainsi favoriser une ambiance de « centre-ville » plus propice aux interactions sociales. De nombreux projets sont donc envisagés sur la prochaine décennie :

La consolidation du complexe sportif :

- Anticiper la réhabilitation des vestiaires,
- Envisager la création d'un abri / préau devant le stade afin d'accueillir les événements sportifs / communaux,
- Etudier la réalisation d'un équipement sportif complémentaire au multi-stade, à destination des adolescents notamment (pumptrack...),
- **Réfléchir sur la sécurisation de l'accès au stade afin de concilier les déplacements motorisés et doux et la structuration du stationnement à proximité du stade.**

La restructuration de la Résidence du Parc (intégrant le site scolaire public) :

- Déconstruire le hangar existant devant la cour de l'école publique. Cette déconstruction permettra le désenclavement de l'école par la création d'une voie traversante entre la rue le Flanchec et la rue de Bel Air. Ainsi, cette nouvelle composition urbaine facilitera les circulations qu'elles soient motorisées ou douces aux abords de l'école. En effet, le désenclavement de l'école et la création d'une voie traversante faciliteront et sécuriseront à la fois l'accès au restaurant scolaire pour les écoliers et la desserte des cars devant l'école.
- Construire une nouvelle salle multi-activités à proximité de l'école (la salle actuelle n'étant pas aux normes et participant à l'enclavement de l'établissement scolaire).
- Anticiper les éventuels besoins en extension des bâtiments de l'école sur le très long terme (réflexion sur une réserve foncière). L'école dispose d'une large capacité d'accueil de nouveaux écoliers compatible avec l'augmentation de population envisagée sur les 10 prochaines années.

Le renforcement de l'offre de santé :

- **Compléter** le pôle médical par deux nouveaux locaux pour l'accueil de praticiens dans le cadre du réinvestissement de l'ancienne caserne de pompier (**au sein de la Résidence du Parc**). Ce projet intègrera aussi la création d'un logement communal à l'étage du bâtiment.

Le développement des installations de production d'énergies renouvelables :

- Prévoir la pose de panneaux photovoltaïques sur le toit de la future salle multi-activités.
- Réfléchir à la mise en place d'un système de chaufferie collective pour les équipements communaux tels que la mairie, l'école, la salle multi-activités...
- Envisager la rénovation énergétique de la salle des fêtes qui représente aujourd'hui un véritable gouffre thermique.
- Réfléchir avec l'agglomération de Lamballe Terre et Mer à la valorisation de l'ancienne carrière située à l'est de Saint-Samson (parc solaire photovoltaïque).

L'optimisation des locaux disponibles :

- Le presbytère de la commune était sans usage. Au regard de sa localisation stratégique en cœur de bourg, la commune a lancé des travaux pour permettre le réinvestissement du bâtiment. Ce dernier, réhabilité, permettra de compléter la couverture en équipements avec un foyer pour jeunes, une bibliothèque, une maison des associations et des salles associatives. **Ce nouvel équipement sera mis en service début 2025.**
- **Au regard de ce nouvel équipement, une réflexion sera engagée sur le devenir de l'ancienne bibliothèque qui pourra être réinvestie pour un nouvel équipement public (exemple : salle communal).**

1.3 Garantir une accessibilité sereine au bourg en valorisant les modes actifs

En lien avec un réseau départemental bien développé sur Hénanbihen reliant les pôles d'emplois de Saint-Brieuc, Lamballe et Dinan, la dépendance à l'automobile dans les déplacements quotidiens des habitants reste importante. Les alternatives à la voiture sont limitées sur le territoire avec une offre de transport en commun réduite et souvent inadaptée aux besoins des actifs, la proximité de haltes ferroviaires (gares de Landébia, Plancoët, Lamballe) ainsi que d'un réseau de liaisons douces discontinu au sein du bourg.

Le lien entre transports et réduction des gaz à effet de serre est aujourd'hui évident, notamment dans le développement d'alternatives à la voiture individuelle (transports en commun, déplacements doux). Derrière la place accordée aux liaisons douces (piétonnes et cyclables), aux cheminements entre quartiers et vers les commerces, services et équipements, c'est la qualité de vie et d'usage du centre-bourg qui se joue.

La « *ville des courtes distances* » constitue un élément fort d'attractivité, notamment en milieu rural, où les besoins en mobilité sont particulièrement forts car « contraints ». C'est en ce sens que la commune souhaite sortir d'une logique d'aménagement dédiée au « tout voiture » et promouvoir des alternatives durables.

La commune souhaite **conforter son accessibilité interne à travers le renforcement du maillage de liaisons douces** entre les quartiers d'habitations existants et futurs et les secteurs de flux (complexe sportif, place du cercle, établissements scolaires...). L'objectif est que les habitants du bourg puissent accéder à l'offre en équipements, commerces et services, dans des conditions de sécurité renforcées. Cet objectif pourra notamment s'appuyer sur le

travail de construction des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définiront des dispositions d'aménagement sur les secteurs de développement urbain.

C'est dans cette logique que s'inscrit le projet de la commune d'**aménager un parcours piéton permettant de connecter le complexe sportif et le cœur de bourg par le futur lotissement des Rochettes** (en évitant de longer la voie départementale). La création de cette liaison douce, qui pourra être ponctuée d'aménagements ludiques, permettra de sécuriser les déplacements des usagers du complexe sportif.

Pour aller plus loin, la commune **va engager une réflexion approfondie sur les mobilités à l'échelle du bourg**. Cette étude **intégrera** un état des lieux des **circulations motorisées** actuelles et un plan des actions à mener pour améliorer la sécurité et l'organisation globale des déplacements dans le bourg. Il s'agit en effet dans un premier temps de régler les problématiques liées au trafic routier (réduire la vitesse sur certains axes tels que la rue Maréchal Joffre, restructurer les circulations entre le futur lotissement et la zone commerciale de la Roche Couverte...) puis dans un second temps d'identifier les meilleurs itinéraires pour la création de voies douces **via une seconde étude**.

Axe 2 : Conforter la vitalité économique locale

2.1 Soutenir l'activité agricole hénanbihennaise

L'activité agricole est très présente sur Hénanbihen et marque une large partie du paysage local. En effet, le territoire communal est exploité par 38 exploitations agricoles, dont 32 ont leur siège localisé sur Hénanbihen. Les exploitations présentes sur Hénanbihen concernent principalement l'élevage de porc mais on note aussi de nombreuses exploitations de production de lait, de volailles, viande bovine...

La pérennisation du tissu agricole passe nécessairement par le maintien et la protection des espaces de production, c'est-à-dire autant les terres cultivées que les bâtiments d'activités. La préservation des activités agricoles se fait donc à plusieurs niveaux :

- **La limitation de l'étalement urbain à travers une consommation d'espace pour le développement urbain réduite aux stricts besoins définis.**
- **La définition des secteurs de développement urbain au regard des impacts agricoles,**
- **L'identification des secteurs spécifiques à vocation agricole.** Au sein de ces secteurs dédiés, la constructibilité sera particulièrement limitée et encadrée pour les non exploitants et sera privilégiée aux constructions liées aux exploitations agricoles. Aussi, au sein de ces secteurs, la création de **logements de fonction** nécessaires à l'activité agricole sera permise dans le cadre d'une implantation qui ne participe pas du mitage de l'espace rural.
- **La pérennisation des exploitations agricoles existantes** sur le territoire en encourageant et en facilitant le développement de projet de diversification de l'activité (vente directe, gîte rural...)

L'espace rural est un lieu de production et également un lieu de vie. En effet, la présence de non-exploitants en campagne (tiers) est à la fois une réalité physique et une contrainte potentielle pour les différentes formes d'agriculture (mitage, déplacements agricoles, limitation au développement de sites d'exploitation...). A ce niveau, il s'agit d'articuler la présence de tiers avec les enjeux de limitation du mitage et de préservation de la vie et du patrimoine local. La constructibilité sera ainsi encadrée de la manière suivante :

- Les **créations de logements neufs sont interdites** (en dehors des logements de fonctions des exploitants agricoles sous conditions) ;
- Au niveau des habitations existantes, **les évolutions seront mesurées** (extensions et annexes) ;
- Le **changement de destination** de bâtiments précisément identifiés vers du logement ou de l'hébergement touristique ne sera envisageable que sous réserve d'un certain nombre de critères, dont en premier lieu les impacts agricoles.

2.2 Garantir le maintien, le développement et l'accueil d'activités artisanales et industrielles sur le territoire

Le territoire enregistre un Indicateur de concentration d'emplois¹ (63 en 2020 selon les données INSEE) élevé, caractéristique d'une commune dynamique économiquement. Cet ICE, en hausse, est proche de l'ICE intercommunal (84) et élevé au regard du poids démographique d'Hénanbihen. Cet indicateur s'explique notamment par la présence de plusieurs secteurs d'activités sur le territoire (en complément d'une activité agricole structurante pour l'économie locale).

Ces activités artisanales et industrielles sont principalement localisées sur les zones d'activités de la Quenotterie et celle de la Roche Couverte, toutes deux implantées le long de la RD13. La commune compte aussi de nombreux artisans répartis au sein de l'espace rural du territoire.

La **zone d'activités de la Quenotterie** bénéficie d'une localisation géographique intéressante le long de la RD13, dans la partie sud du territoire communal, offrant une excellente accessibilité aux entreprises installées. La commune souhaite disposer d'espace permettant d'accueillir de nouvelles entreprises sur son territoire et notamment sur la zone d'activités de la Quenotterie à travers à la fois :

Une démarche d'optimisation foncière qui s'appuie sur différents leviers :

- La zone d'activités se caractérise par une imbrication avec un tissu résidentiel (plusieurs maisons d'habitations sont présentes au sein de la zone d'activités). La commune ne souhaite pas permettre le confortement de cette situation qui peut générer des difficultés en termes de nuisances. Il s'agira donc d'entamer une stratégie sur le long terme de conversion de ces espaces d'habitation vers de l'activité.
- La construction des deux parcelles déjà **viabilisées et** définies comme artificialisées par le MOS breton².
- Une partie de la zone d'activités est gérée par l'intercommunalité. Sur cette partie, de nombreux bâtiments sont utilisés pour de l'activité de stockage. La commune souhaiterait que la priorité soit donnée à l'accueil d'activités artisanales ou industrielles, pourvoyeuses d'emplois pour la commune.

Une démarche d'extension du périmètre :

- Pour permettre de pérenniser l'activité de les entreprises Launay (transport routier et travaux public) localisée à l'extrémité ouest de la zone d'activités. Il s'agirait d'étendre la zone d'activités sur une surface de l'ordre de **0.2 hectare pour la création de surface de stationnement et de locaux supplémentaires pour l'entreprise.**
- Pour permettre d'accueillir de nouvelles entreprises sur les 10 prochaines années, identifier, en continuité immédiate de la zone d'activités existante, une surface de l'ordre de 0.5 hectare.

La commune dispose aussi de deux autres zones d'activités, le long de la RD13 : **la zone de La Croix Blanche et la zone de la Roche couverte**. Ces secteurs sont caractérisés par une accessibilité et une visibilité aisées avec leur positionnement en entrée de ville et le long d'une voie départementale. De plus, ces secteurs sont marqués par une implantation des entreprises au centre de très grandes parcelles. Au regard de leur localisation et de leur morphologie urbaine, la commune souhaite permettre l'accueil de nouveaux artisans sur ces secteurs à travers leur optimisation foncière.

La commune compte aussi plusieurs artisans répartis sur le territoire communal et notamment au sein de l'espace rural. La commune souhaite pouvoir **pérenniser ce tissu artisanal** présent au sein de l'espace rural en permettant, au cas par cas, le **développement de certaines activités de manière encadrée**, en cohabitation avec l'activité agricole **et les habitations existantes**. Il pourra aussi être envisagé, dans certains cas précis, la reprise de locaux d'activités agricoles, implantés en campagne, aujourd'hui en cessation d'activité, vers de l'artisanat.

2.3 Mettre en place les conditions favorables au déploiement de l'offre commerciale

¹ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

² Outils Mode d'occupation des Sols (MOS) breton

Héanbihen dispose d'une offre commerciale et de services relativement bien développée avec, entre autres, une boulangerie, un bar/tabac, des salons de coiffure et d'esthétique, un fleuriste, un vétérinaire, une pharmacie... Ces commerces et services sont répartis sur deux secteurs : en cœur de bourg, le long de la rue de la Libération / rue Alfred Carfantan et au sud du bourg, le long de la RD13 dans la zone commerciale de **la Croix Blanche**. Pour faire leurs courses alimentaires, les héanbihennais disposent d'une épicerie, mais également d'une boucherie-charcuterie et d'une boulangerie-pâtisserie. Les supermarchés les plus proches se trouvent quant à eux sur les communes de Matignon, Erquy, **Lamballe ou Pléneuf**.

Dans une logique de **pérennisation de l'offre commerciale, le maintien des commerces existants est fondamental** puisqu'ils permettent de drainer la population dans le bourg. En ce sens, le développement des secteurs d'habitat en continuité immédiate du centre-ville et la densification des espaces disponibles au sein du tissu urbanisé du bourg permettront de **favoriser les achats de proximité et donc de conforter les services et les commerces existants**. D'autant plus que la commune souhaite renforcer le maillage des liaisons douces dans le bourg (Cf Axe 1 – 1.3).

Le PLU pourra **protéger la destination commerciale des bâtiments accueillant des activités commerciales sur le cœur de bourg** qui sont essentiels pour la vitalité de la commune.

La commune ne dispose plus d'aucun local commercial disponible ou vacant. Le renforcement de l'offre commerciale dans le bourg pourra donc se faire à **travers une vigilance de la commune sur les locaux disponibles** ainsi qu'à travers **la construction de nouveaux locaux à destination commerciale dans le cœur de bourg, notamment dans le cadre de la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

Le renforcement de l'appareil commercial est aussi une véritable volonté communale. En ce sens, le PLU **facilitera et encouragera l'implantation de nouveaux commerces à la fois dans le cœur de bourg mais aussi dans le cadre de l'optimisation de la zone commerciale de la Croix Blanche**.

Axe 3 : Assurer la protection et la valorisation des ressources héanbihennaises

3.1 Préserver et améliorer la fonctionnalité écologique du territoire

La Trame Verte et Bleue constitue un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Ces deux composantes forment un tout indissociable qui trouve son expression dans les zones d'interface (zones humides et végétation de bords de cours d'eau notamment). Les lois Grenelle définissent la Trame Verte et Bleue comme composée de trois grands types d'éléments : les « réservoirs de biodiversité », les « corridors écologiques » et la « Trame bleue ». Sur le territoire d'Héanbihen, ce sont les abords des cours d'eau qui portent la part la plus importante des réseaux écologiques. En effet, le Frémur et le ruisseau de Guinguenoual sont des éléments très structurants du réseau écologique. On note cependant de vastes espaces boisés au sud des tissus urbanisés du bourg ainsi qu'un maillage bocager relativement dense à l'échelle de la commune.

L'objectif de la commune est de **préserver et protéger les réservoirs de biodiversités et les corridors écologiques liés à la trame bleue** (Frémur, Guinguenoual, les prairies humides aux abords des cours d'eau, les têtes de bassins versants, la végétation des rives des cours d'eau...) **et à la trame verte** (les espaces boisés, le réseau bocager) en établissant des règles de protection adaptées à ses différentes composantes naturelles (inconstructibilité aux abords des cours d'eau, identification d'Espaces Boisés Classés...).

La continuité de la trame verte et bleue et ainsi les déplacements des espèces sont souvent interrompus par des obstacles tels que les axes de communication et les tissus urbanisés. C'est pour cela, qu'en complément de la préservation des composantes de la trame verte et bleue, **il s'agira d'engager une réflexion sur l'amélioration de la fonctionnalité écologique du territoire** à la fois dans le cadre des outils du PLU (compensation de haies supprimées, recommandations sur l'entretien du bocage, classement des corridors dans une zone de constructibilité

particulièrement limitée...) ainsi qu'au travers de démarches de projets concrets sur des secteurs spécifiques suite à la révision du PLU.

Le PLU pourra notamment agir sur **l'amélioration de la biodiversité en ville** en préservant les espaces qui constituent la TVB au sein du bourg (haies, arbres, jardins...), en conservant et/ou créant des espaces de respiration (notamment à travers les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation), en travaillant sur la perméabilité des clôtures...

3.2 Permettre un développement urbain qui favorise LA SOBRIETE foncière

Alors que le foncier constitue une ressource de plus en plus précieuse et limitée, il est essentiel d'être attentif à la gestion de cette ressource et aux mutations potentielles qui pourraient intervenir sur les prochaines années au niveau communal.

Dans cette logique de sobriété foncière, le PLU souhaite s'inscrire dans la trajectoire portée par la Loi « Climat & Résilience » en limitant la consommation de foncier agricole, naturel ou forestier **aux stricts besoins identifiés sur les 10 prochaines années**. Alors que la consommation foncière communale observée sur la décennie précédant cette loi représente 8.32 hectares³, le projet de PLU prévoit, pour la prochaine décennie :

- Pour l'habitat, une extension de l'enveloppe urbaine du bourg d'environ **3 hectares** (correspondant au futur lotissement communal Les Rochettes).
- Pour les activités économiques, l'accueil de nouvelles entreprises se fera dans le cadre d'une densification des zones de La Roche Couverte, de la Croix Blanche et de la Quenotterie ainsi que sur une surface d'extension de la zone d'activités de Quenotterie de l'ordre de **0.7 hectare**.
- Pour les équipements, aucune surface d'extension de la zone urbaine n'est prévue. Les projets d'équipements se réaliseront dans le cadre d'une densification du tissu déjà urbanisé.
- Les espaces naturels, agricoles et forestiers, consommés depuis août 2021 (promulgation de la loi Climat et Résilience) ainsi que ceux considérés comme ENAF⁴ au sein des enveloppes urbaines seront pris en compte dans le calcul de la consommation foncière globale finale.

L'intensification de l'habitat dans le bourg constitue une alternative au processus d'étalement urbain. En ce sens, la commune souhaite privilégier des typologies d'habitat et des formes urbaines plus denses et diversifiées (intermédiaire, collectif, maisons groupées, logements sociaux...), permettant ainsi de répondre aux évolutions sociétales et aux nouvelles configurations familiales.

Le projet de lotissement communal des Rochettes, dont le permis a été accordé en juillet 2023, prévoit la réalisation **d'environ une soixantaine** logements, répartis en deux phases, sur une surface totale de l'ordre de 3 hectares, soit une densité d'environ **20 logements par hectare**. En ce sens, l'unique projet d'extension à vocation habitat des 10 prochaines années défini dans le PLU s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Saint-Brieuc, qui devrait être approuvé début 2025. En cohérence avec la volonté communale de diversifier son offre de logements, le lotissement prévoit une partie de logements à caractère social ainsi que plusieurs îlots aux formes urbaines **denses**. Le projet de PLU s'appuiera notamment sur le travail de construction des **Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de densification** des enveloppes urbaines pour proposer **des projets d'habitat conjuguant sobriété foncière et qualité du cadre de vie**. En effet, la densification du bourg se fera dans le cadre d'une recherche constante de traitement qualitatif des espaces non construits, des espaces de transition, des connexions douces...

3.3 S'appuyer sur les atouts communaux pour renforcer la dynamique touristique locale

De par son positionnement géographique à proximité du littoral et de pôles urbains structurants tels que Saint-Brieuc, Dinan ou Lamballe, la commune d'Héanbihen s'inscrit dans un environnement touristique favorable. La

³ Données du MOS – Mode d'Occupation du Sol breton

⁴ Espace naturel agricole et forestier

dynamique touristique locale est axée autour d'un tourisme vert et durable. La commune ne dispose pas d'une réelle locomotive touristique mais elle dispose de plusieurs éléments intéressants pour le tourisme : plusieurs circuits de randonnée, espaces naturels qualitatifs, nombreux édifices patrimoniaux, centre équestre, bar, église ouverte au public... La commune compte aussi une offre d'hébergement relativement riche : de nombreux gîtes et chambres d'hôtes sont répartis sur le territoire rural (Manoir du Reposoir, gîte à la Ville Marqué, hébergements touristiques sur le hameau du Fais...).


La commune souhaite donc valoriser et développer ses atouts touristiques :

- **Favoriser les parcours de découvertes du territoire**, à pied et à vélo par la protection des circuits existants ainsi qu'éventuellement par la création et/ou l'amélioration de certains itinéraires.
- **Améliorer l'accueil touristique en développant l'offre d'hébergement** (gîtes, chambres d'hôte, hôtels...) grâce à la réhabilitation de bâti ancien dans le bourg, à la campagne via le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial strictement identifiés ou **via la mise en place de projet touristique spécifique au sein de l'espace rural**.
- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural présent au sein du bourg et en campagne**. Plus précisément, cela consiste à mettre en place dans la traduction règlementaire du PLU, des recommandations et prescriptions architecturales à la fois de manière globale sur l'ensemble des constructions existantes et à venir pour assurer une cohérence des tissus bâtis ainsi que de manière ciblée sur certains édifices à la qualité patrimoniale forte (manoirs, châteaux, chapelle, petit patrimoine...).
- **Renforcer la communication et l'information** à la fois sur les hébergements touristiques présents sur le territoire ainsi que sur les éléments d'attraits pour les touristes et visiteurs.

La réalisation de ces actions permettra le maintien et le renforcement de l'attrait des touristes pour le territoire qui participent directement à l'économie locale notamment à travers la fréquentation des commerces

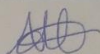
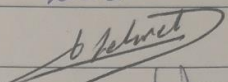
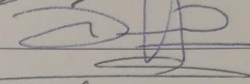
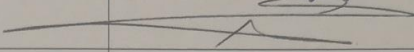
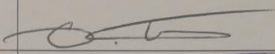
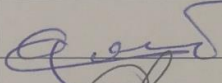
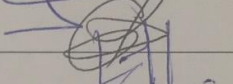
CALENDRIER PROCHAINES REUNIONS

TYPE DE REUNION	DATE	OBJET / INFORMATION
Réunion PPA	Judi 27 juin 2024 de 9h30 à 12h	Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables aux Personnes Publiques Associées.

 Ouest am'
Développement et aménagement des territoires

HENANBIHEN

Réunion du 30 mai 2024 – Atelier PADD n°3 - Révision PLU

NOM	FONCTION	SIGNATURE
LE MEDIC Alice	Ouest am'	
LEBRET Jean-Michel	Maire	
DANIEL Jean-Michel	Adjoint	
CHRISTOPHE Yves	Conseiller	
HOUEZ Daniel	Conseiller	
Gauthier Joseph	o.d.j	
Moham	conseiller	
CHIKH	Agent	