

## Introduction

---

### LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

La loi S.R.U. relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, qui a rénové les documents d'urbanisme que sont les Plans d'Occupation des Sols, a doté les collectivités locales, par le biais du P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), d'un **outil de planification** permettant d'organiser le développement et l'aménagement de leur territoire **dans un souci de développement durable**.

Ce P.A.D.D. est donc une nouvelle pièce écrite du dossier du P.L.U. Le nouveau libellé de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, précise le contenu de ce P.A.D.D. :

« Le **P.A.D.D. définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues** pour l'ensemble de la commune ..., notamment **pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.** »

Le P.L.U. ne doit donc plus seulement continuer d'édicter les règles d'occuper le sol, mais aussi mieux exprimer le projet urbain de la commune. Ce document intègre dans une réflexion globale tous les projets d'aménagement intéressant la commune.

# 1. Synthèse du diagnostic territorial

---

Les analyses urbaine, paysagère et socio-économiques de la commune ont permis de dégager les spécificités d'Héanbihen :

## Situation géographique et administrative

- Une localisation à proximité de Lamballe et du littoral.
- Une bonne desserte routière.
- Héanbihen au sein de la communauté de communes du Pays de Matignon.

***Héanbihen bénéficie d'une localisation attractive dont il s'agit de tirer profit pour accueillir nouveaux habitants et touristes.***

## Eléments d'histoire

- Des sites archéologiques nombreux.
- Une mise en valeur inexistante.
- Une valorisation difficile du fait du caractère privé des sites et de leur faible visibilité.

## Site naturel et environnement

- Une forte exposition des points hauts liée au vallonnement du territoire.
- Une vaste zone agricole aux paysages ouverts ponctués de boisements et de vallées.
- Une qualité de l'eau passable.
- Des zones humides à identifier en zone urbaine et à urbaniser.
- Une bonne gestion des eaux usées et des déchets.
- Des sentiers sans continuité.

## Urbanisation et architecture

- Une forte homogénéité du bâti en centre-bourg et en diffus : un bâti ancien caractéristique de l'architecture locale important et préservé.
- Une omniprésence de la maison individuelle.
- Des développements urbains cohérents autour du bourg.
- Un bâti hors agglomération très important, dans les hameaux et en diffus.
- De nombreux éléments de patrimoine : manoirs et calvaires.
- De nombreuses granges de qualité pouvant être transformées en habitation.

***Le patrimoine naturel, archéologique et bâti fonde l'identité d'Héanbihen. Il conviendra donc de prévoir des mesures de protection pour assurer sa sauvegarde et sa mise en valeur.***

***L'urbanisation future devra permettre la densification des pôles bâtis existants et garantir la prédominance et donc le dynamisme du bourg, où est basé l'essentiel des commerces et services.***

## Infrastructures et déplacements

- Un bon maillage du territoire par une voirie de bonne qualité.
- Des contraintes liées à certaines infrastructures (marges de recul pour la RD 768, la RD 13 et la RD 17, lignes électriques, etc.).
- Une prédominance de la voiture particulière dans les déplacements.
- Des facilités piétonnes dans les lotissements du bourg contrastant avec les ruptures du tissu urbain opérées par les RD.
- Une vitesse excessive sur certaines RD alors que les accès directs sont nombreux.

**Les infrastructures garantissent la desserte et le désenclavement du territoire. En revanche, elles provoquent des ruptures dans le tissu urbain et peuvent générer des problèmes de sécurité. C'est pourquoi l'urbanisation linéaire le long des routes départementales est à limiter. La commune doit en revanche privilégier les liaisons douces entre les quartiers et renforcer la sécurité et l'ambiance au bourg et dans les hameaux affectés par les routes départementales.**

## **Economie**

- Une population active relativement stable.
- Une agriculture forte avec 53 exploitations spécialisées dans les productions animales (porcs, lait, œufs).
- Une offre commerciale satisfaisante.
- Un artisanat centré sur le bâtiment.
- 3 zones d'activités.
- Un potentiel touristique limité mais existant.

**A Hénanbihen, l'activité économique forte est l'agriculture. Il s'agit donc de permettre la pérennité et l'extension des exploitations agricoles tout en veillant à une bonne intégration paysagère des constructions.**  
**Un pôle commercial est en cours de structuration en entrée de bourg. La commune doit s'assurer de sa qualité et de son accessibilité, en particulier piétonne.**  
**Enfin, la mise en place de boucles de randonnées doit renforcer la vocation de tourisme vert de la commune.**

## **Données socio-démographiques**

- Une inversion des tendances : une population en hausse.
- Une répartition diffuse de la population.
- Un vieillissement progressif de la population.
- Un parc de logement en développement.
- Un nombre important de résidences secondaires : un lieu de villégiature apprécié.
- Une vacance faible.
- 97,6% de logements individuels.
- Un parc de logements ancien mais confortable.
- 23,3% des résidences principales en locatif mais une offre insuffisante.
- Un marché immobilier détendu mais une demande présente.
- Des nouveaux arrivants entre 35 et 45 ans, travaillant à Lamballe, à la recherche de maison de bourg proche des commodités.
- Un développement prévu du parc social.

**Le projet communal doit organiser les zones d'habitat, rationaliser les déplacements et se prémunir de la surconsommation de terres agricoles.**  
**De même, l'urbanisation future devra veiller à respecter son environnement bâti ou non, sans le dénaturer. Il en va de la cohésion d'ensemble du territoire et du maintien de son attractivité.**  
**La commune doit par ailleurs faciliter le renouvellement de la population en équilibrant l'offre de logements entre accession à la propriété, locatif et social et accompagner le vieillissement de la population.**

## **Equipements et services**

- Un bon niveau d'équipement et une localisation au bourg qui favorise accessibilité et dynamisme.
- Des manques ou équipements inadaptés aux besoins actuels (salle des fêtes, mairie).
- Une offre de services satisfaisante ; et remarquable pour le médical.
- Des services aux personnes développés par la communauté de communes.
- Une vie associative riche et un projet de pôle de loisirs.

**La commune devra envisager la création de nouveaux équipements (nouvelle salle des fêtes, zone de loisirs, etc.) et favoriser l'accessibilité des équipements et services.**

## **2. Enjeux de la révision générale**

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il peut, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Pour mettre en œuvre ce P.A.D.D., les communes ne doivent plus seulement réfléchir en terme de développement de l'urbanisation et de gestion de l'espace mais présenter également l'ensemble les projets et actions envisagés pour fonder une politique de développement durable cohérente et adaptée aux spécificités de leur territoire.

A partir de ce constat, de l'analyse du P.O.S. à réviser, il est possible d'envisager les enjeux de la révision du P.L.U. en fonction des 3 thèmes suivants :

### **1. Maintenir et améliorer le cadre de vie**

#### **Environnement et patrimoine**

Il s'agit de préserver l'ambiance spécifique de la commune au travers de son patrimoine architectural significatif et de ses éléments de paysage remarquables : maillage bocager, boisements, bords de cours d'eau, vallées, chemins, sentiers de randonnée, châteaux, manoirs, arbres isolés remarquables, ...

### **2. Assurer un accueil de qualité à la population**

#### **Habitat**

La commune souhaite pouvoir accueillir à moyen et long terme 390 nouveaux habitants répartis dans 150 nouveaux logements, pour une population visée d'environ 1650 habitants (après pondération du taux de variation). Il s'agit d'organiser les développements urbains futurs, dans le respect du développement durable c'est-à-dire sans surconsommation des espaces naturels et ruraux, donc sans dispersion du bâti et sans gaspillage des ressources naturelles (eaux, forêts...) mais également avec la préoccupation d'assurer la mixité sociale de la population communale. Il s'agit également de prévoir un développement progressif du centre-bourg, par une hiérarchisation des zones A Urbaniser (AU) afin de favoriser un développement urbain harmonieux. Les besoins d'ici 15 ans étant évalués à 150 logements, le document d'urbanisme doit assurer cette ambition à la fois par la densification et le développement du Bourg et par le renforcement des hameaux principaux.

#### **Equipements**

Il s'agit de prévoir les équipements envisagés par la commune et donc de prévoir la mise à disposition de terrains pour réaliser les équipements nécessaires (salle multifonctions, extension de l'école et de la cantine, logements locatifs à destination des jeunes, logements locatifs sociaux, logements adaptés aux personnes âgées, extension du cimetière ...).

### **Aménagement de l'espace et déplacements**

Il s'agit d'organiser les futures zones d'habitat par rapport aux axes de circulation principaux, en liaison avec les migrations alternantes quotidiennes, mais aussi de favoriser les déplacements doux, notamment entre le centre-bourg, ses quartiers immédiats, et les équipements existants ou futurs ainsi que les commerces.

Il s'agit également d'améliorer l'ambiance et la sécurité du bourg et des hameaux par rapport aux traversées des départementales.

### **3. Favoriser le développement économique**

Il s'agit de pérenniser l'activité agricole importante sur la commune en organisant les développements urbains au pourtour des pôles existants importants et à l'écart des sièges d'exploitations en activité.

La commune souhaite également développer les activités commerciales en entrée d'agglomération, en continuité du site actuel, et maintenir ou développer les pôles artisanaux existant.

Le développement de l'activité touristique est également souhaité.

Les futures décisions à prendre en terme d'aménagement et de développement de la commune devront donc prendre en compte la nécessaire harmonisation entre les besoins de développement urbain, d'essor économique et de préservation de l'environnement naturel et rural.

### 3. Le projet d'aménagement et de développement durable

	THEMES	OBJECTIFS	ACTIONS
viécadre de améliorer leMaintenir et	<b><u>ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINE</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Préserver les éléments significatifs du milieu naturel</li> <li>. Préserver le patrimoine architectural</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier et préserver le réseau hydrographique et les zones boisées.</li> <li>- Inventorier les zones humides en zones urbaines et à urbaniser.</li> <li>- Identifier et préserver le maillage bocager, en particulier les talus anti-érosifs, brise-vent, en bordure de sentiers, en ripisylve, sur les points hauts et favoriser les continuités.</li> <li>- Prévoir le maintien ou la plantation de haies bocagères en limite des zones à urbaniser pour favoriser leur intégration paysagère.</li> <li>- Préserver le patrimoine bâti remarquable et ses abords par une réglementation appropriée.</li> <li>- Favoriser la réhabilitation des granges en permettant leur changement d'affectation lorsqu'il est sans risque pour l'activité agricole.</li> <li>- Tracer des boucles de randonnée valorisant le patrimoine bâti et paysager.</li> </ul>
Assurer un accueil de qualité à la population	<b><u>HABITAT</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Accueillir une population nouvelle et diversifiée</li> <li>. Concentrer les extensions urbaines autour du bourg et de quelques hameaux bien identifiés</li> <li>. Rationaliser l'usage de l'espace</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter le bourg : <ul style="list-style-type: none"> <li>. en développant ses équipements et ses commerces,</li> <li>. en offrant de nouvelles possibilités de construire sur son pourtour immédiat,</li> <li>. en hiérarchisant les zones de développement.</li> </ul> </li> <li>- Offrir des possibilités de construire dans certains hameaux sans préjudice pour l'activité agricole: Saint-Samson, Le Haut des Bois, le Fais.</li> <li>- Réaliser un programme de logements locatifs à destination des jeunes.</li> <li>- Réaliser un programme de logements adaptés aux personnes âgées.</li> <li>- Imposer un nombre minimum de logements pour chaque zone à urbaniser.</li> <li>- Imposer un nombre de logements sociaux pour chaque programme de logements.</li> </ul>

	<p><b><u>EQUIPEMENTS</u></b></p>	<p>. Prévoir les équipements nécessaires aux habitants de la commune</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restructurer la mairie/salle des fêtes.</li> <li>- Créer un pôle de loisirs doté d'une salle multi-fonctions (salle des fêtes, salle de sports, salle des associations).</li> <li>- Prévoir le développement des équipements scolaires.</li> <li>- Prévoir l'extension du cimetière.</li> <li>- Créer une promenade paysagère autour du bourg.</li> </ul>
	<p><b><u>AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET DEPLACEMENTS</u></b></p>	<p>. Améliorer la sécurité et l'ambiance du centre-bourg</p> <p>. Organiser les futures zones d'habitat par rapport aux déplacements.</p> <p>. Promouvoir les déplacements doux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sécuriser et valoriser les axes structurants du bourg.</li> <li>- Identifier et traiter les entrées d'agglomération.</li> <li>- Aménager le carrefour de Saint-Samson.</li> <li>- Développer des liaisons douces entre les différents équipements, commerces et les quartiers existants et à venir.</li> <li>- Favoriser les déplacements piétons vers les commerces</li> <li>- Assurer une bonne intégration des voies de desserte des nouveaux quartiers au sein de la trame viaire existante.</li> </ul>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">économique développement Favoriser le</p>	<p><b><u>ACTIVITES ECONOMIQUES</u></b></p>	<p>. Pérenniser l'activité agricole.</p> <p>. Favoriser le développement des activités artisanales</p> <p>. Aider au développement et à la modernisation de l'activité commerciale, artisanale et industrielle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le maintien et l'extension des exploitations agricoles.</li> <li>- Prévoir l'extension de la zone pour accueillir les artisans locaux.</li> <li>- Proposer des zones d'activités de qualité par une réglementation appropriée.</li> <li>- Dédier une zone en entrée d'agglomération à l'activité commerciale.</li> </ul>

# TRADUCTION CARTOGRAPHIQUE DU PADD POUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

