

## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PREAMBULE.....</b>  | <b>3</b>  |
| 1. Généralités .....   | 3         |
| 2. Le régime juridique des Cartes Communales .....                                 | 3         |
| 3. Les modalités d'élaboration du document et objectifs de la commune .....        | 3         |
| 4. Le contenu du document .....  | 4         |
| <b>A- PRESENTATION DE LA COMMUNE DE LANDEAN .....</b>                              | <b>5</b>  |
| 1. Analyse de l'état initial de l'environnement .....                              | 6         |
| 1.1 La situation géographique de la commune.....                                   | 6         |
| 1.2 Le cadre naturel .....   | 7         |
| 1.2.1 Les données physiques .....  | 7         |
| 1.2.2 Les risques technologiques et les mesures de protection.....                 | 10        |
| 1.2.3 Les risques naturels.....  | 10        |
| 1.3 Les paysages .....   | 11        |
| 1.4 Le patrimoine naturel, bâti et archéologique.....                              | 19        |
| 1.4.1 Le patrimoine naturel protégé et à protéger.....                             | 19        |
| Le patrimoine d'intérêt écologique à protéger.....                                 | 20        |
| <i>Les zones humides.....</i>  | 20        |
| <i>Les haies bocagères et les arbres isolés remarquables .....</i>                 | 21        |
| 1.4.2 Le patrimoine bâti .....   | 22        |
| 1.5 Les réseaux.....   | 24        |
| 2. Le contexte socio-démographique et économique .....                             | 28        |
| 2.1 Les caractéristiques démographiques.....                                       | 28        |
| 2.1.1 Une croissance démographique dynamique... ..                                 | 28        |
| 2.1.2 ...Mais sensible aux variations du solde migratoire .....                    | 29        |
| 2.1.3 Vieillesse de la population et desserrement des ménages .....                | 29        |
| 2.2 L'habitat.....   | 31        |
| 2.2.1 Le parc de logements .....   | 31        |
| 2.2.2 Les résidences principales.....  | 32        |
| 2.3 L'activité économique.....   | 33        |
| 2.3.1 La population active augmente moins rapidement que la population totale..... | 33        |
| 2.3.2 Les déplacements domicile-travail.....                                       | 33        |
| 2.3.3 L'activité agricole : secteur fort de l'économie communale .....             | 34        |
| 2.3.4 Une activité artisanale et commerciale dynamique.....                        | 36        |
| 2.4 Les équipements et le cadre de vie.....  | 37        |
| 2.5 Les servitudes d'utilité publique.....   | 40        |
| <b>B- PARTI D'AMENAGEMENT RETENU ET JUSTIFICATIONS .....</b>                       | <b>41</b> |
| 1. Les orientations de développement et d'aménagement.....                         | 42        |
| 1.1 Conforter la croissance démographique pour les années à venir.....             | 42        |
| 1.2 Améliorer le cadre de vie au sein du bourg .....                               | 42        |
| 1.3 Préserver les éléments naturels majeurs et le patrimoine bâti identitaire..... | 42        |
| 1.4 Maintenir le dynamisme économique de la commune.....                           | 43        |

|   |    |
|---|----|
| 2. Les dispositions de la carte communale et du règlement d'urbanisme .....   | 44 |
| 3. Les secteurs ouverts à l'urbanisation.....   | 45 |
| 3.1 Le bourg et ses extensions.....   | 45 |
| 3.2 Les hameaux de Beaulieu, La Cherbonnelais, Les Mas, La Basse-Vieux-Ville.....   | 46 |
| 3.3 La zone artisanale du bourg .....   | 47 |
| 3.4 La base de loisirs de Chênedet .....  | 48 |
| 3.5 Calcul des surfaces .....   | 48 |
| 4. Respect des principes énoncés par la loi.....  | 49 |
| 5. Evaluation des incidences des choix de la carte sur l'environnement et prise en compte de sa<br>préservation et de sa mise en valeur ..... | 52 |
| 5.1 Impact paysager.....  | 52 |
| 5.2 Assainissement .....  | 52 |

# PREAMBULE

## 1. Généralités

En 1994, Landéan s'était dotée d'une Carte Communale (MARNU), d'une durée de vie de 4 ans à l'époque ; ce document d'urbanisme n'est donc plus opposable aujourd'hui. L'ensemble du territoire de Landéan est ainsi régi par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L.111-1 du code de l'urbanisme, aussi appelé « règlement national d'urbanisme » (R.N.U.) et le « principe de constructibilité limitée », institué par l'article L. 111-1-2 du même code, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut-être refusée ou accordée.

Aussi, les règles générales d'urbanisme, définies aux articles R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme, permettent d'apprécier, au cas par cas, si un terrain peut être constructible ou non, pour édifier une construction ou réaliser un lotissement. Elles prennent également en considération, outre les caractéristiques propres au terrain par rapport à son environnement ou à ses équipements, les caractéristiques propres au projet envisagé : son implantation, sa dimension, son aspect, etc.

## 2. Le régime juridique des Cartes Communales

L'article 6 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains insère dans le titre II, relatif aux prévisions et règles d'urbanisme du livre 1er du code de l'urbanisme, un chapitre IV relatif aux Cartes Communales (articles L.124-1 et suivants). Celui-ci consacre législativement les Cartes Communales et donne ainsi à ces documents le statut de document d'urbanisme.

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

- les Cartes Communales se situent dans le même titre du code de l'urbanisme que celui comportant les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) ;
- elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée ;
- enfin, les Cartes Communales approuvées sont opposables aux tiers et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

La Carte Communale constitue un document d'urbanisme simple et souple qui permet à la commune de définir quelques principes d'aménagement. Ceux-ci devront respecter les obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre, d'utilisation économe de l'espace définit notamment par les articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme.

## 3. Les modalités d'élaboration du document et objectifs de la commune

Récemment, les élus ont souhaité se pourvoir d'un document d'urbanisme opposable aux tiers permettant de maîtriser un tant soit peu l'urbanisation au regard des paysages d'intérêt qu'offre la commune et des terres agricoles, tout en en intégrant son évolution socio-économique.

Ainsi, par délibération en date du 29 mai 2007, le Conseil Municipal a décidé de lancer la procédure d'élaboration de sa Carte Communale.

## 4. Le contenu du document

En application des articles L. 124-1 et L. 124-2 du code de l'urbanisme, les Cartes Communales permettent de :

- préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme ;
- délimiter les secteurs où les permis de construire peuvent être délivrés. Il peut s'agir d'extension du bourg ou des hameaux existants ou de la création de nouveaux secteurs constructibles, par exemple, autour d'une ancienne ferme ou dans une partie de la commune qui est déjà desservie par les réseaux. Ces zones n'ont aucune obligation d'être d'un seul tenant ;
- délimiter les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :
  - de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
  - des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Elles peuvent en outre préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Elles délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans la Carte Communale, plusieurs documents supra-communaux doivent être pris en compte et notamment :

- le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères : la Carte Communale doit être compatible avec ce dernier approuvé le 08 mars 2010;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire Bretagne approuvé le 18 novembre 2009;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Sélune, approuvé le 20 décembre 2007 et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Couesnon, en cours d'élaboration ;
- le Programme Local de l'Habitat de Fougères Communauté, en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de communes, la phase actions est terminée un passage en conseil communautaire a eu lieu le 17 mai 2010 (Fougères Communauté avait auparavant un PLH pour la période 2000-2006).

## **A- PRESENTATION DE LA COMMUNE DE LANDEAN**

# 1. Analyse de l'état initial de l'environnement

## 1.1 La situation géographique de la commune

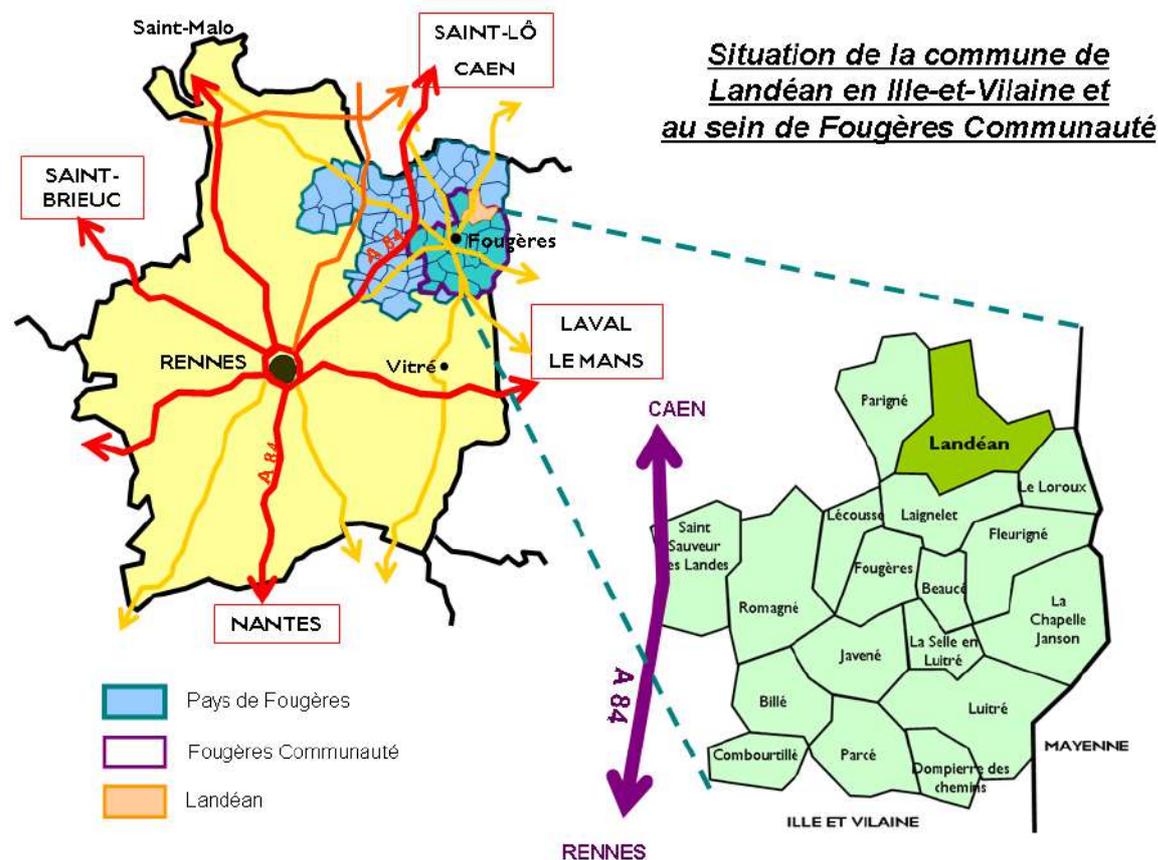
Landéan se situe au nord-est de l'Ille-et-Vilaine, non loin des départements voisins de la Mayenne et de la Manche. La commune se positionne à proximité de Fougères, pôle d'attractivité.

Landéan s'étend sur une superficie de 2 731 hectares et comptait 1 257 habitants à l'enquête annuelle de recensement de 2007.

La commune appartient au Pays de Fougères qui réunit cinq Communautés de communes et 57 communes. Actuellement, un Schéma de Cohérence Territoriale est en cours de finalisation sur ce périmètre. Durant l'élaboration de ce document, le Schéma Directeur du Pays de Fougères, approuvé le 26 octobre 1995, reste applicable sur la commune.

Landéan appartient à Fougères Communauté qui se compose également de 17 autres communes : Beaucé, Billé, La Chapelle-Janson, Combourtillé, Fleurigné, Javené, Dompierre-du-Chemin, Laignelet, Lécousse, le Loroux, Luitré, Parcé, Parigné, Romagné, Saint-Sauveur-des-Landes, La Selle-en-Luitré et Fougères, la ville-centre. En 1999, la population communale représentait 2,9% de la population intercommunale (39353 habitants).

D'un point de vue géographique, le territoire communal est entouré des communes de Parigné à l'ouest, Laignelet au sud, Le Loroux au sud-est, La Bazouge-du-Désert à l'est et Louvigné-du-Désert au nord.



## 1.2 Le cadre naturel

### 1.2.1 Les données physiques

#### Le climat

Le territoire communal est soumis à un climat océanique. Celui-ci se caractérise par des pluies fines et abondantes réparties tout au long de l'année. Les amplitudes saisonnières sont faibles avec des étés modérément chauds et des hivers cléments. Enfin, les températures y sont plutôt douces.

Landéan est incluse dans une zone au relief accidenté comprenant les régions de Fougères et de Vitré. Elle est exposée aux vents de sud-ouest et elle connaît des hauteurs annuelles de précipitations comprises entre 800 et 1 000 millimètres.

Dans les vallées de la commune, les températures avoisinent celles de la partie centrale du département ; cependant elles sont plus basses sur les crêtes avec une moyenne annuelle de 10°C et une certaine rigueur en hiver (source : Météo France).

#### Les sols et la végétation

La végétation est adaptée aux sols acides et atteste de la présence de granite qui compose l'essentiel du sous-sol. Ainsi, le chêne et le hêtre couplés au châtaigner sont les principales essences dominantes.

Le sous-sol de la commune est granitique et relativement imperméable même si des formations superficielles, comme l'arène granitique, jouent un rôle d'éponges après les pluies.

Les débits des cours d'eau sont importants car ils obéissent au régime pluvial océanique, c'est-à-dire que leurs variations de débit dépendent des précipitations. En période de sécheresse, les réserves superficielles disparaissent rapidement et la région peut manquer d'eau. A l'opposé, entre les mois de novembre et février, plus rarement au printemps, une succession de jours pluvieux peut entraîner des crues brèves et brutales.

Enfin, dans les zones cultivées, les cultures étant de plus en plus dédiées à l'alimentation animale, on dénombre de nombreuses prairies permanentes, des parcelles de maïs, de blé et autres plantes fourragères.

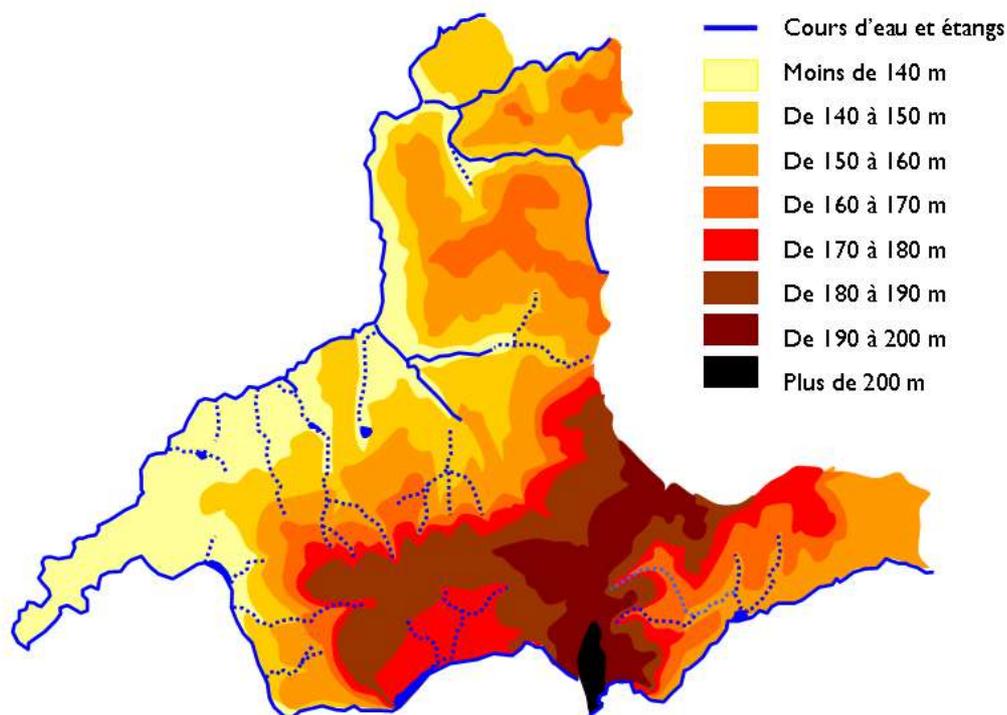
### La topographie et la géologie

Landéan se situe sur l'un des deux grands plateaux du département qui s'étend au nord de l'Ille-et-Vilaine en larges bandes composées de schistes durs et de granite.

Une ligne de crête sépare le territoire communal en deux bassins versants : à l'ouest celui du Nançon et en limite territoriale est celui des ruisseaux de la Hubaudière et du Fouloux.

La commune possède un relief accidenté caractéristique : c'est-à-dire une topographie constituée de vallonnements plus ou moins amples creusés par le réseau hydrographique. Le territoire possède aussi différentes buttes formées par des affleurements rocheux. Le point culminant se situe à proximité du lieu-dit de Maison Neuve, à 202 mètres d'altitude. Quant au point le plus bas, il se trouve au lieu-dit du Gué au Merle (cote IGN de 120 mètres) au sud-ouest de la commune.

Depuis les points les plus hauts, la commune offre des points de vue permettant de profiter de panoramas de qualité sur le paysage environnant.



### L'hydrologie

La commune est incluse dans les bassins versants du Couesnon (à l'ouest) et de la Sélune (à l'extrême est).

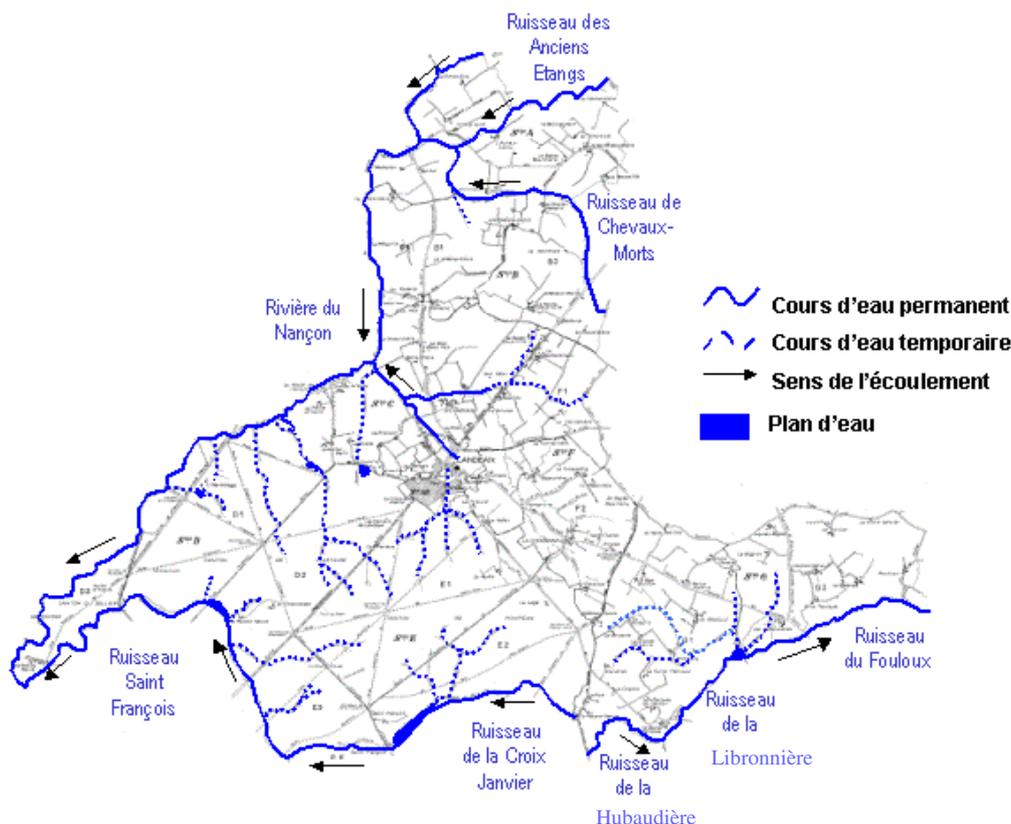
Les limites communales sont en grande partie calquées sur le réseau hydrographique :

- au nord et à l'ouest : la rivière du Nançon,
- au sud : les ruisseaux de Saint François, de la Croix Janvier, de la Hubaudière, de la Libronnière et du Fouloux.

La rivière du Nançon constitue l'élément majeur du réseau hydrographique de la commune. Elle la longe du nord au sud à une altitude inférieure à 140 mètres.

L'ensemble du réseau hydrographique est alimentée par une pluviométrie importante, due notamment à la présence de la forêt. L'écoulement en nappe des ruisseaux favorise l'apparition de nombreuses zones humides.

L'agglomération de la commune s'est constituée sur les deux versants du ruisseau de la Longue Noé.



Landéan est incluse dans le **SDAGE<sup>1</sup> du Bassin Loire Bretagne**, approuvé le 18 novembre 2009, visant à fixer les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau. Dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, la loi 2004.338 du 21 avril 2004 indique qu'elle doit prendre en compte les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de la qualité et de la quantité des eaux définis par le SDAGE.

A une échelle plus réduite, la commune est comprise dans le périmètre du **SAGE<sup>2</sup> Couesnon et du SAGE Sélune**, ce dernier ayant été approuvé le 20 décembre 2007.

Le SAGE Sélune a défini une liste d'actions à entreprendre pour le bassin :

- Réduire les apports polluants en limitant les pollutions agricoles et les pollutions domestiques et industrielles ;
- Aménager le territoire pour améliorer la gestion qualitative et quantitative en reconstituant le maillage bocager à fonction de rétention, en préservant les zones humides et en maintenant le développement des plans d'eau ;
- Préserver la faune et la flore des milieux aquatiques en assurant la restauration et l'entretien des cours d'eau, en décroissant les cours d'eau et en préservant les habitats sensibles et les populations naturelles de poissons ;
- Assurer l'alimentation en eau potable des populations en assurant la qualité de l'eau brute, en mettant en œuvre les schémas AEP et en maîtrisant les besoins en eau ;
- Etudier le devenir des barrages notamment en gérant les ouvrages durant la phase d'exploitation ;
- Favoriser le développement des loisirs aquatiques,
- Apprendre à vivre avec la crue en prévoyant mieux les inondations, en limitant les dégâts causés par les inondations et en réduisant la pointe de crue ;

<sup>1</sup> Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

<sup>2</sup> Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

- Améliorer la connaissance ;
- Assurer la cohérence de la gestion de l'eau à l'échelle du bassin.

Extrait du SAGE Sélune : « La prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme est un gage de leur protection pérenne. Le CLE demande aux collectivités d'inscrire les zones humides dans leur document d'urbanisme lors de leur élaboration ou de leur prochaine révision et en tout état de cause dans les 3 ans suivant l'approbation du SAGE. Dans les cartes communales, les zones humides seront classées inconstructibles. »

Afin d'assurer la compatibilité du projet de carte communale avec le SAGE Sélune et le futur SAGE Couesnon, les zones humides ayant une fonction hydraulique et/ou un rôle tampon, ont été intégrées à un plan annexe à la Carte Communale afin de bénéficier d'une protection appropriée.

### **1.2.2 Les risques technologiques et les mesures de protection**

#### Les risques industriels et technologiques

La commune ne présente pas d'établissement ou d'installation industrielle à haut risque.

### **1.2.3 Les risques naturels**

#### Les inondations

Aucune zone inondable n'a été répertoriée dans l'Atlas des zones inondables (source DIREN).

« Toute connaissance locale, en particulier des élus suite aux récentes inondations, doit être mise à profit pour, si besoin, délimiter les zones inondables et y exclure les zones constructibles.

Il convient donc que les secteurs en bordure des cours d'eau soient protégés contre toute forme de remblai de façon à préserver le champ d'expansion des crues et garder à la fois leur rôle de zone humide et éviter d'accélérer le débit pouvant entraîner l'aggravation du risque, notamment en aval », extrait du PAC<sup>3</sup>.

#### Autres types de risques

D'après le Porter à Connaissance de l'Etat, la commune n'est pas concernée par d'autres types de risque.

Par ailleurs, elle a approuvé son document communal synthétique, mais le PAC précise qu'il conviendrait désormais que la commune établisse le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (D.I.C.R.M.).

---

<sup>3</sup> PAC = Porter à connaissance de l'Etat

### 1.3 Les paysages

« **Le paysage est la partie du territoire apparaissant dans le champ visuel** ».

La loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 a pour objet de réaffirmer la nécessité de rechercher un équilibre entre urbanisation et protection de l'environnement. L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage qu'elles soient naturelles, rurales ou urbaines, à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

Dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, il est possible de protéger des éléments constitutifs du paysage, jugés de qualité tels que des bois, des haies, des arbres isolés remarquables ou encore des éléments bâtis de qualité...

En associant les caractéristiques physiques (topographie, couvert végétal, bocage) et les marques de l'occupation humaine (situation des voies, organisation et aspects des espaces bâtis, espaces agricoles, activités économiques), sept grandes unités paysagères ont pu être identifiées à l'échelle de la commune :

#### 1) Le paysage de vallées et de zones humides

La lecture du réseau hydrographique et du relief vallonné a permis de déterminer deux entités paysagères :

Les vallées ouvertes / zones humides, où les dénivelés sont faibles et où on note la présence d'une végétation hygrophile (carex, joncs...).



*Vallée ouverte et zone humide à Saint François*

Les vallées fermées, soit physiquement, par une topographie accidentée, soit par la profusion de végétation.



*Vallée encaissée à Chênedet*

La commune compte de nombreuses zones humides dont la présence s'explique par un réseau hydrographique dense.

#### 2) Le paysage fermé de taillis et de parcelles boisées



*La forêt domaniale*

Landéan se caractérise par un vaste espace boisé : la forêt domaniale qui couvre près de 40% de son territoire. En continu entre la sortie nord-est de Fougères et le bourg de Landéan, la forêt constitue un élément naturel et paysager marquant l'identité de la commune.



Bois à La Héminière

Hormis la forêt, on compte peu d'espaces boisés importants. Les taillis et parcelles boisées présents se situent essentiellement au nord de la commune. Les essences les plus représentées sont le chêne pédonculé et le châtaigner, mais on compte également quelques hêtres et résineux (douglas vert et épicéa de Sitka) ainsi que quelques peupleraies.

### 3) Le paysage de bocage



Bocage à La Pérouse

Même si sur la majorité des espaces agricoles on note encore la présence de quelques haies éparses ou arbres isolés, certaines zones du territoire communal apparaissent plus bocagères. Elles se caractérisent par un réseau relativement lâche de haies et de talus. Constituées d'arbres de hauts jets (chêne, châtaigner et hêtre), les haies ceinturent des parcelles exploitées de superficie importante.

Les haies qui ont été conservées jouent un rôle structurant en « préservant » un minimum le paysage traditionnel de bocage.



Chemins creux à Pontany

La commune compte également quelques chemins creux ; certains étant intégrés à des itinéraires de randonnées.

**Aujourd'hui avec l'évolution des modes d'exploitation, la haie a progressivement tendance à disparaître. Elle constitue cependant un élément d'originalité essentiel à la qualité du paysage et de l'environnement. Ainsi, celles ayant un rôle anti-érosif, une fonction de brise vent ou un rôle de corridor biologique pourront être préservées dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale.**

#### 4) Le paysage ouvert de labours



*Labours à Montcien*

Cette unité paysagère couvre une part importante du territoire. Elle se caractérise par des espaces ouverts donnant lieu à des vues lointaines. Cette entité se compose de larges parcelles labourées où les haies bocagères ont en grande partie disparu pour faciliter l'activité agricole moderne. Cette forme de paysage se retrouve souvent le long des axes routiers et sur des zones planes.

#### 5) Le bourg



*Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul*

Le noyau originel de Landéan s'est constitué le long de la rue de l'Eglise, à l'écart de l'actuelle RD 177. Ce centre traditionnel se compose de l'église et de quelques maisons anciennes, dont notamment la longère située au croisement de la rue des Renardières et de la rue du Hallay.



*Rue de l'Eglise*



*Longère, rue du Hallay*

Plus tard, le bourg s'est développé de façon linéaire le long de l'actuelle RD n°177, à l'intersection avec la rue de l'Eglise.

L'ensemble du centre ancien se caractérise par un bâti dense et relativement homogène se composant généralement de maisons mitoyennes en granite de niveaux R+1 et R+1+combles, implantées en façade à l'alignement des voies.

Le bourg s'est ensuite développé sous forme de lotissements pavillonnaires très étendus, composés de maisons individuelles implantées au centre de terrains de plus ou moins grande superficie (de 500 à 800 m<sup>2</sup>), en retrait de la voie. La majorité de ces lotissements se caractérise par une voirie très large, non hiérarchisée et donc sans lien avec la vocation résidentielle des secteurs concernés.

Cette urbanisation s'est d'abord réalisée au sud/sud-est de l'agglomération, jusqu'en limite de forêt, puis plus récemment à l'ouest, rattachant ainsi le hameau de La Touche à l'agglomération.



*Constructions anciennes le long de l'avenue Victor Hugo*



*Rue de l'Eglise*



*Rue du Pâtis*



*Rue Julien Bossard*

## Le bourg et ses entrées



L'entrée nord de l'agglomération, en provenance de Louvigné-du-Désert, est peu identifiable. L'avenue « est très large et rectiligne. La visibilité est totale. L'axe est prioritaire sur toutes les autres voies perpendiculaires qui débouchent (rue du Vert Buisson, de Bretagne, de l'Eglise, Jean Moulin, du Maine et du cimetière) [...] L'alignement de hêtres de l'allée du château des Harley masque le côté droit du bourg » (Extrait du Contrat d'objectifs – 2001). Le manque d'aménagement favorise la vitesse excessive des véhicules, au détriment des déplacements piétons. Afin de remédier à cette situation, la commune réalise à l'heure actuelle une étude d'aménagement de la RD177.

A l'ouest, en sortie de forêt, des aménagements récents marquent l'entrée de l'agglomération et ralentissent sur quelques mètres la vitesse de circulation des véhicules.

L'entrée sud-est, par la voie communale n°3 offre une vue dégagée sur la vallée humide de La Longue Noé et la forêt. « C'est un cadre verdoyant avec quelques maisons individuelles. Le clocher de l'église apparaît dans l'axe de la route, voie rurale de petit gabarit qui incite à une vitesse réduite. Les petits collectifs sociaux marquent l'entrée de l'agglomération ».

L'entrée nord-est offre un point de vue large sur l'ensemble du bourg de Landéan et notamment sur le centre ancien et son église. La salle polyvalente et la zone artisanale (à droite de la route), par leurs volumes, formes et couleurs se démarquent nettement de l'ensemble du bâti.

Enfin, l'entrée est, par la RD n°115, est marquée par un bâtiment agricole. La présence d'une exploitation agricole et la nécessité de préserver cette activité devront être intégrées à la réflexion sur le développement de l'urbanisation.

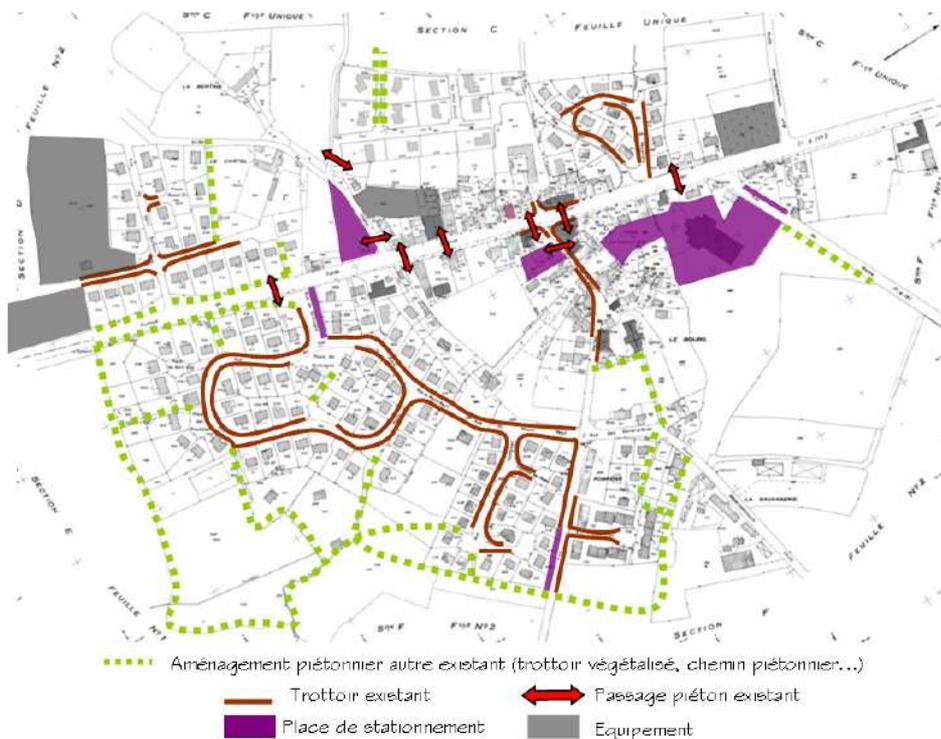
Le bourg de Landéan laisse une grande place à l'automobile. Il compte de très nombreux espaces de stationnement (Cf. schéma ci après), sans compter les places de parking créées sur le quasi totalité de la traversée de bourg par la RD177.



La salle polyvalente et son imposant parking



Absence de trottoir rue Victor Hugo



Source : analyse de terrain, PLANIS

Cependant la commune dispose d'un réseau de chemins piétons assez dense, notamment à l'ouest et au sud du bourg. Il faudra veiller à poursuivre cette démarche dans les future zones d'habitat afin de faciliter les déplacements piétons vers les espaces de vie (commerces, équipements...) et de mieux identifier ces cheminements notamment le long de la RD177.

## 6) Les villages et hameaux



*Hameau de La Hallay*



*Hameau de La Bertais*

Certains hameaux ont conservé un caractère patrimonial fort.



*Construction diffuse, La Petite Colline*



*Constructions neuves à Beaulieu*

D'autres, au contraire, accueillent de nombreuses constructions neuves ; c'est notamment le cas de Beaulieu, hameau situé au nord-est du bourg, le long de la RD177.

Quelques constructions diffuses ont également été réalisées en campagne.

## 7) Un paysage marqué par l'activité agricole

L'activité agricole est très présente à Landéan, puisque la commune comptait 24 sièges d'exploitation en activité en 2008.

Des efforts ont été faits sur certaines infrastructures qui s'intègrent bien dans le paysage grâce au maintien ou à la plantation de quelques haies ainsi qu'au choix de matériaux discrets.

Des efforts dans l'usage de plantations pour camoufler les bâtiments...



*Siège d'exploitation, les Renardières*

... et d'autres moins bien intégrés dans le paysage.

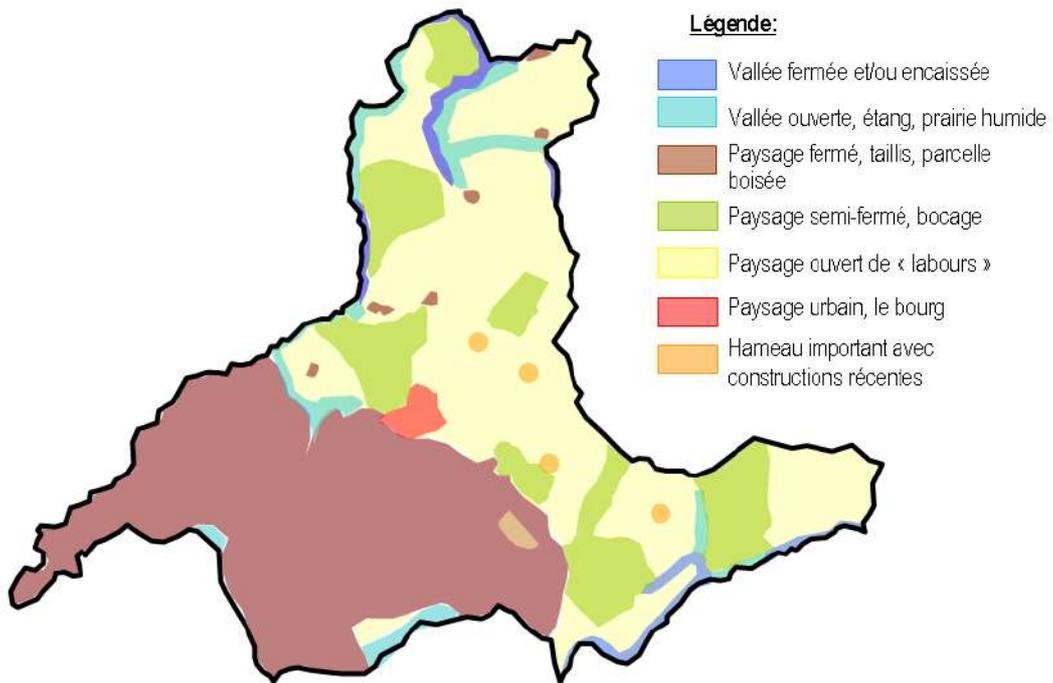


Bâtiment agricole, entrée de bourg est



Bâtiment agricole, la Bigaudière

**Les unités paysagères de Landéan :**



*Un des enjeux pour la commune sera d'intégrer de manière harmonieuse l'urbanisation future tout en préservant la qualité de ses paysages.*

## 1.4 Le patrimoine naturel, bâti et archéologique

### 1.4.1 Le patrimoine naturel protégé et à protéger

#### Le patrimoine d'intérêt écologique

La DIREN (Direction Régionale de l'Environnement) recense un élément important du patrimoine naturel de la commune de Landéan : la forêt de Fougères.

La forêt domaniale de Fougères présente un intérêt botanique, ornithologique et mammalogique. En effet, elle accueille entre autres 46 espèces d'oiseaux dont le Pic mar, le Pic noir, Le Rougequeue à front blanc, le Pic cendré, le Grimpereau des Bois et le Pouillot siffleur. De plus, les anciens celliers servent de site d'hivernage régulier pour plusieurs espèces de chauves-souris (source : DIREN Bretagne).

Elle a donc été répertoriée comme Z.N.I.E.F.F.<sup>4</sup> de type 2 sur une superficie totale de 1672 ha, dont 1044 ha sur la commune de Landéan.

Les Z.N.I.E.F.F. de type 2 correspondent à de grands ensembles naturels, riches et peu modifiés ou offrant de fortes potentialités biologiques.

Cette identification vise à mettre en avant la nécessité de sauvegarder sa richesse en éléments nutritifs, à forte dynamique naturelle.

La commune de Laignelet, voisine de Landéan, est également concernée par cet inventaire.



*La forêt de Fougères*



*Le Pouillot siffleur*

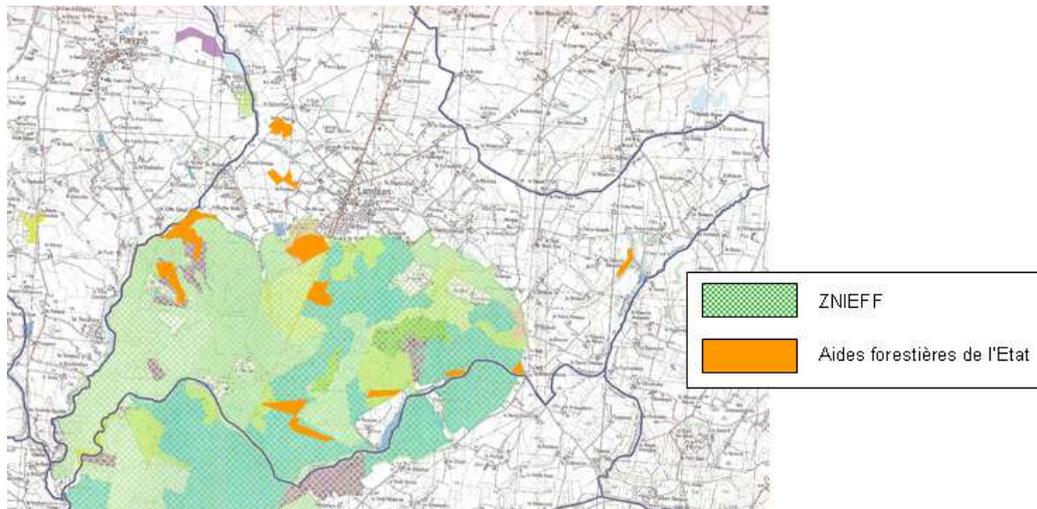


*Le Murin à moustaches*

Cette forêt est essentiellement composée de feuillus, chênes et hêtres, même si l'on recense quelques futaies de conifères et notamment des pins.

---

<sup>4</sup> Z.N.I.E.F.F. : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique



La DIREN a également identifié, dans la vallée du Nançon, une tourbière d'intérêt régional.

La forêt domaniale, la tourbière ainsi que la vallée de la Libraunnière sont repérés au Schéma Directeur du Pays de Fougères (mais également au SCoT) comme espaces naturels majeurs.

#### Les espaces boisés à protéger

En plus de la forêt, la commune compte quelques espaces boisés disséminés sur son territoire dont certains ont fait l'objet d'aides publiques au boisement. Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, pourraient être protégés au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

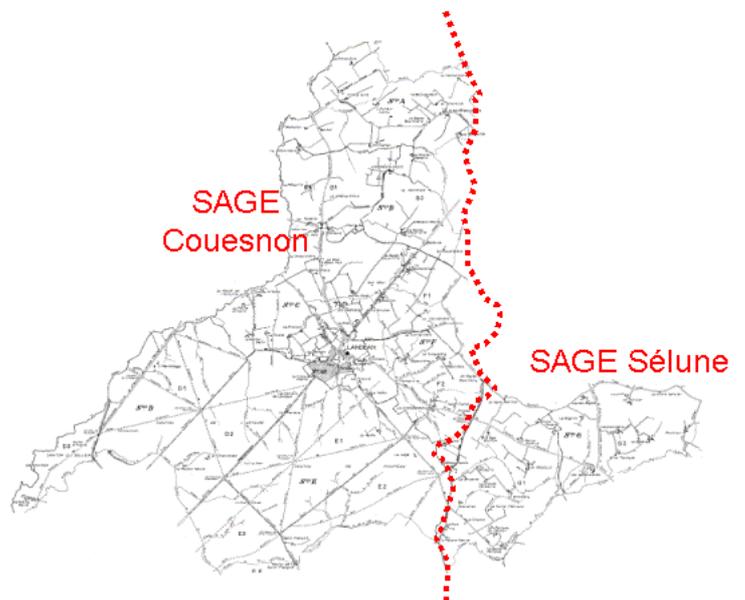
#### Le patrimoine d'intérêt écologique à protéger

##### *Les zones humides*

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Sélune, approuvé le 20 décembre 2007, est un document de référence qui vise à mener une gestion intégrée et coordonnée de l'ensemble des usages de l'eau et des milieux aquatiques. La Carte Communale doit être compatible avec ce document supra-communal.

L'un de ses objectifs est de protéger et de mettre en valeur les zones humides qui peuvent être définies ainsi : « Les zones humides sont les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Les dispositions ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau qui vise à assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ainsi que la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux. » (Extrait de la loi sur l'eau – 3 janvier 1992).

Ainsi, dans la cadre du SAGE Sélune, un inventaire des zones humides a été réalisé sur la commune de Landéan. Ces zones ont été intégrées aux zones inconstructibles de la Carte Communale (sauf cours d'eau traversant la zone agglomérée).



La commune est également concernée par le SAGE Couesnon qui est en cours d'élaboration, l'inventaire des zones humides dans le cadre du SAGE Couesnon a été réalisé mais n'est pas encore validé à ce jour. Cette localisation a été intégrée en annexe dans le dossier graphique du patrimoine naturel.



*Chemin creux,  
la Héminière*

*Haie bocagère, le Bas  
Boisyon*

*Plan d'eau, Chennedet*

*Affleurement rocheux,  
la Rouzillière*

#### *Les haies bocagères et les arbres isolés remarquables*

Landéan possède un réseau clairsemé de haies bocagères. Elles ne forment pas un maillage structuré mais l'existant doit pouvoir bénéficier d'une protection pour garantir la pérennité de son rôle anti-érosif ou sa fonctionnalité écologique vis-à-vis de la faune sauvage.

De plus, les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés constituent des éléments structurants pour le paysage et l'intégration paysagère des futures zones urbanisées. Dès lors, il convient de maintenir en l'état voire de régénérer ces éléments naturels.

***Dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale, une protection au titre de la loi paysage (8 janvier 1993) a été envisagée pour protéger les haies bocagères, les arbres isolés remarquables majeurs, ainsi que les boisements (cf. étude de repérage du patrimoine naturel).***

## 1.4.2 Le patrimoine bâti

Il regroupe les sites ou les monuments faisant l'objet d'une protection institutionnelle (classement ou inscription), les sites archéologiques et le patrimoine d'intérêt local qui marque l'environnement architectural de la commune.

### Les sites archéologiques

La commune de Landéan est riche d'un important patrimoine bâti. Le service Régional de l'Archéologie a recensé 25 sites archéologiques sur le territoire communal, pour lesquels il demande l'application de la Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et le décret 2002-86 du 16 janvier 2002.

Sept de ces sites bénéficient d'un degré de protection 1, imposant des fouilles préventives ou des mesures de détections avant la réalisation de toute construction ou opération susceptible d'affecter les éléments du patrimoine archéologique. Ils sont figurés au plan de zonage de la Carte Communale.

### Les sites classés Monuments Historiques

Landéan compte 5 éléments classés Monuments Historiques, faisant l'objet d'un périmètre de protection de 500 mètres (voir le plan des servitudes) :

- **La Pierre au Trésor**, énorme bloc de granit, est situé dans le fond d'une cuvette. Une légende rapporte qu'un trésor serait enfoui à sa base, qui a donné lieu à de nombreuses fouilles. Elles n'ont pas entraîné la découverte d'un trésor, mais plutôt l'éboulement des supports du mégalithe.
- **Le Dolmen de la Pierre des Huguenots** est situé à proximité de l'**oppidum des Pouailler**, qui remonte à l'âge de fer. Douze piliers, enfoncés plus ou moins profondément dans le sol, portent une table, désormais cassée en deux morceaux.
- **Les celliers de Landéan** datent du XIIème siècle. Le nom de « cellier » donné à ces vastes salles voûtées provient du latin *celare*, « cacher ». Il fait référence à l'utilisation de ces constructions, situées sous terre, en pleine forêt, comme cachette.
- **Le calvaire de la Ville Gontier**. A quelques dizaine de mètres du couvent Saint François, un oratoire est construit au XVIème siècle, à proximité duquel est implanté un calvaire en 1940. Il provient du château de la Ville Gontier de Parigné. Sur la base du socle sont gravées des sculptures de têtes de morts.

(Source : Flohic – *Le patrimoine des communes d'Ille-et-Vilaine*, 2000)

Seul le périmètre de protection des celliers de Landéan vient contraindre le développement urbain de l'agglomération (partie sud-ouest).

### Les sites inscrits Monuments Historiques

La commune ne possède pas de monument historique inscrit sur son territoire.

### Le patrimoine bâti d'intérêt local

En plus des éléments ci-dessus présentés, la commune de Landéan est riche d'un patrimoine bâti de qualité tel que quelques longères ou annexes de fermes déjà réhabilitées ou à réhabiliter.

Elle possède aussi un petit patrimoine rural de qualité qui constitue un élément garant de l'identité culturelle et historique de la commune, qu'il convient donc de préserver. Il s'agit d'éléments ponctuels comme des croix, clavares, encadrements de porte...



*Encadrement de porte, La Basse Bourdière*



*Croix, La Bertais*



*Calvaire, le Bourg*



*La Cherbonnelais*



*La Bertais*

***Dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale et dans un souci de préservation du patrimoine bâti de qualité, un permis de démolir sera institué sur les éléments patrimoniaux majeurs recensés.***

## 1.5 Les réseaux

### Le réseau viaire

La commune est traversée par la RD 177, axe structurant reliant Fougères à Vire (14).

Landéan étant située au nord de Fougères Communauté, 20 minutes sont nécessaires pour rejoindre l'A84, autoroute des Estuaires.

### *Les voies départementales*

Le territoire est irrigué par un réseau départemental bien structuré, complété par des voies communales :

- la route départementale n°19, Saint-Etienne-en-Coglès ↔ Landivy (53), qui traverse la commune d'ouest en est ;
- la route départementale n°108, Saint-Martin-de-Landelles ↔ Fougères, qui passe à l'extrême sud-ouest de la commune ;
- la route départementale n°109, Saint-Martin-de-Landelle (50) ↔ Dompierre-du-Chemin, qui rejoint la RD 108 au sud-est de Landéan ;
- la route départementale n°115, Le Loroux ↔ Villamée, qui traverse la commune du nord-ouest au sud-est ;
- la route départementale n°177, Fougères ↔ Vire (50), qui traverse la commune du sud-ouest au nord-est.

La RD n°177 traverse le bourg de Landéan. Elle constitue l'axe principal de l'agglomération (avenue Victor Hugo). Les RD n°19 et 115 la rejoignent dans l'agglomération.

L'évolution de la fréquentation entre 2004 et 2007 montre que les RD 19, 108, 109 et 115 voient une relative stagnation de leur trafic. La RD 177 connaît quant à elle une augmentation importante de son trafic et notamment sur le tronçon Landéan-Fougères (+8,2% en 4 ans).

| <b>Trafics journaliers moyens</b> |                     |                      |                      |                      |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Voies                             | 2004                | 2005                 | 2006                 | 2007                 |
| <b>RD 19</b>                      | 2037 véhicules/jour | 2078 véhicules /jour | 2071véhicules /jour  | 2079 véhicules /jour |
| <b>RD108</b>                      | 1330 véhicules/jour | 1373 véhicules /jour | 1422 véhicules /jour | 1239 véhicules /jour |
| <b>RD109</b>                      | 993 véhicules/jour  | 958 véhicules /jour  | 1049 véhicules /jour | 1049 véhicules /jour |
| <b>RD 115 depuis Villamée</b>     | 347 véhicules/jour  | 345 véhicules /jour  | 335 véhicules /jour  | 337 véhicules /jour  |
| <b>RD 115 depuis Le Loroux</b>    | 438 véhicules/jour  | 442 véhicules /jour  | 422 véhicules /jour  | 425 véhicules /jour  |
| <b>RD 177 vers Fougères</b>       | 7657 véhicules/jour | 7934 véhicules /jour | 8168 véhicules /jour | 8285 véhicules /jour |
| <b>RD 177 vers Louvigné</b>       | 4458 véhicules/jour | 4602 véhicules /jour | 4638 véhicules /jour | 4703 véhicules /jour |

### *Les voies communales*

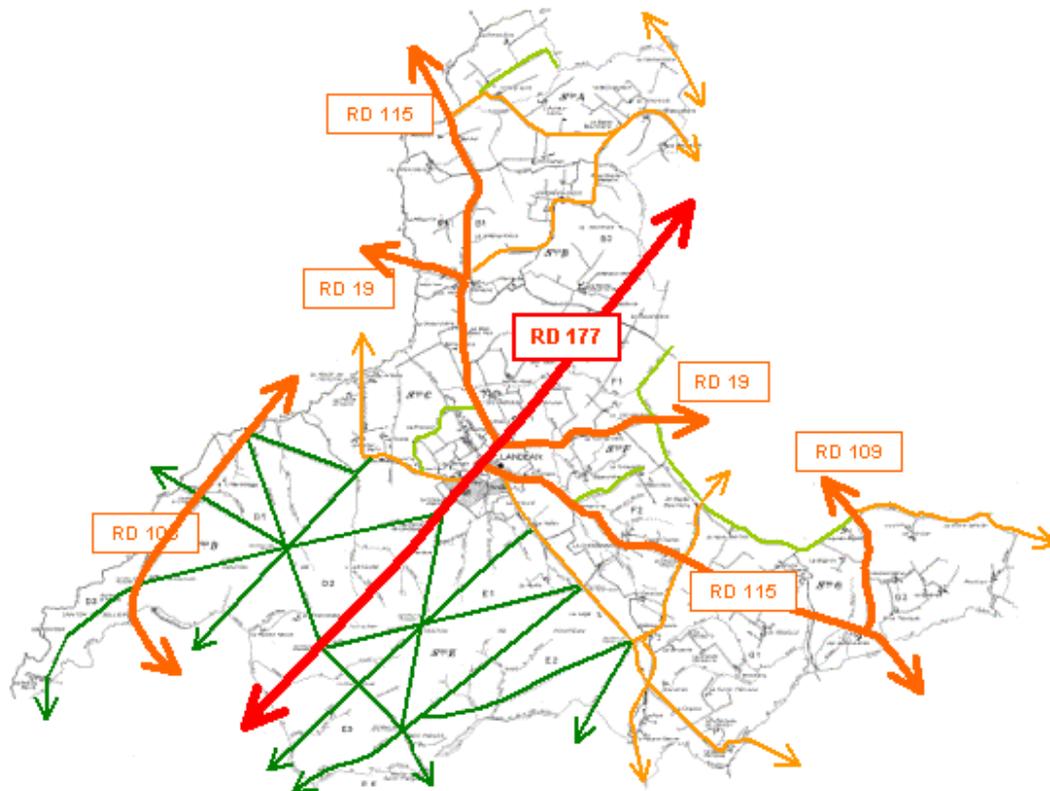
Globalement, la voirie communale dessert l'ensemble des habitations et forme un réseau structuré complémentaire aux voies départementales. En effet, les voies communales couvrent les parties du territoire non desservies par le réseau départemental : au nord-est, ainsi qu'au sud-est.

### *Les routes forestières*

La commune de Landéan est couverte à près de 40% par la Forêt Domaniale de Fougères. Un réseau dense de routes forestières la traverse et relie entre elles les RD n°108 et 177 et les voies communales, au sud du territoire.

### Les chemins

Les chemins, creux ou non, finissent pour la plupart en impasse et permettent essentiellement d'accéder aux parcelles cultivées. Certains chemins pourtant contribuent à la structuration du réseau viaire ; c'est notamment le cas de celui qui relie la voie communale n°14, dite de l'Atoire, à la RD n°19.



### La sécurité routière

La traversée de l'agglomération de Landéan par la RD n°177, dont la largeur est de plus de 15 mètres de façade à façade, est particulièrement dangereuse. Venant de Le Loroux ou du Mont-Romain, il est particulièrement difficile de reprendre la RD 177 à cause du manque de visibilité lié à la situation en contrebas de la RD 115, rue de l'Eglise (Contrat d'objectifs - 2001).

Par sa traversée difficile, la RD n°177 scinde véritablement en deux l'agglomération de Landéan.

Afin de réduire la vitesse excessive des véhicules avenue Victor Hugo, la commune a aménagé l'entrée sud-ouest de l'agglomération. Elle projette aujourd'hui d'aménager également l'entrée nord, en provenance de Louvigné-du-Désert.

### Les contraintes liées au réseau structurant

En application du décret 2009-615 du 3 juin 2009, le tronçon nord-est de la RD 177 ne fait plus partie des routes classées à grande circulation.

Cette voie est cependant toujours concernée par la loi sur le bruit. En effet, la RD 177 est classée catégorie 2 sur la commune de Landéan, indiquant que la largeur du secteur affecté par le bruit s'étend sur 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. Toutes les constructions qui seront autorisées dans les zones affectées par le bruit devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

De plus, l'ensemble des routes départementales est concerné par le règlement de voirie départementale proposant des marges de recul inconstructibles de part et d'autre de l'axe de la voie :

| <b>Règlement départemental de voirie</b> |           |                                     |                                    |
|--|-----------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Voies                                    | Catégorie | Marge de recul à usage d'habitation | Marge de recul pour un autre usage |
| <b>RD 19</b>                             | 5ème      | 25 m                                | 25 m                               |
| <b>RD108</b>                             | 5ème      | 25 m                                | 25 m                               |
| <b>RD109</b>                             | 5ème      | 25 m                                | 25 m                               |
| <b>RD 115</b>                            | 5ème      | 25 m                                | 25 m                               |

### Les réseaux et services

#### *Le réseau d'alimentation en eau potable*

La distribution de l'eau potable est assurée par la COMPAGNIE GENERALE DES EAUX (VEOLIA). L'adduction en eau potable est assurée par le Syndicat des Eaux de Parigné-Landéan.

L'eau distribuée est issue du forage en nappe souterraine de la Fontaine, sur la commune de Parigné, épurée dans une station de traitement située à proximité du forage. De plus, le syndicat importe de l'eau du SIVOM de Louvigné, du Syndicat de la Chapelle Janson et du syndicat du Pays du Coglais.

Le réseau d'adduction d'eau potable dessert l'ensemble des habitations du bourg ainsi que les extensions urbaines prévues au plan de zonage :

- une canalisation de diamètre 80 court le long de la RD177 jusque Beaulieu ;
- une canalisation de diamètre 63 longe la voie communale n°3, traversant ainsi la zone d'extension urbaine du Prieuré ;
- une canalisation de diamètre 100 court le long de la RD19, longeant ainsi la zone artisanale du bourg.

La commune compte par ailleurs 1 bouche d'incendie le long de la RD177 et 8 poteaux incendie répartis sur l'ensemble du bourg dont la zone artisanale et la zone d'extension urbaine du Prieuré.

#### *Le zonage d'assainissement et le traitement des eaux usées*

(Source : étude de zonage d'assainissement, cabinet BICHA – avril 2000)

La commune est dotée d'une station d'épuration de type boues activées d'une capacité de 1.500 équivalents habitants. En 2007, seuls 748 équivalents habitants y étaient raccordés ; ainsi les capacités d'épuration de la commune permettront l'accueil de nouvelles constructions au sein de l'agglomération.

Le bourg de Landéan est desservi par un réseau séparatif exclusivement gravitaire, qui achemine les eaux usées au lieu-dit La Touche au Nord-Ouest du bourg. L'école est raccordée par une canalisation de diamètre 150 courant le long de la RD177, la zone d'extension urbaine du Prieuré par une canalisation de diamètre 150 le long de la voie communale n°3.

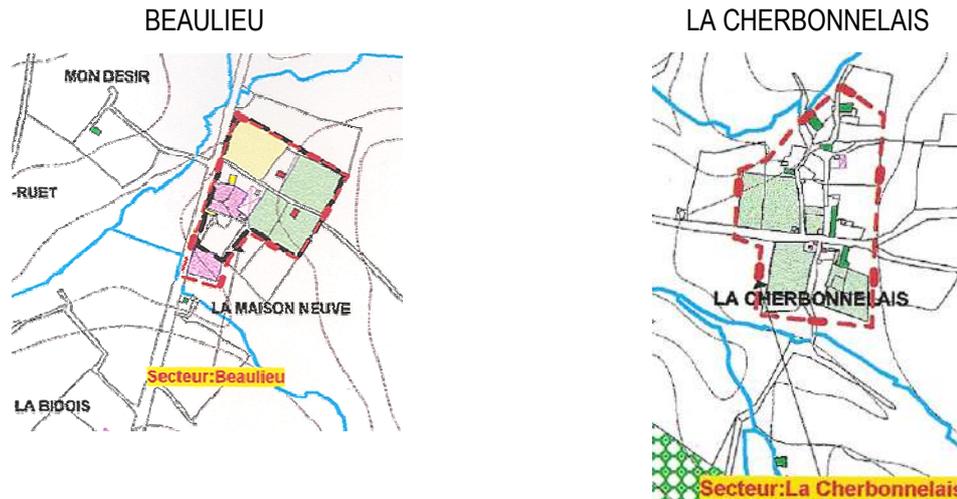
La station d'épuration effectue son rejet dans le ruisseau de la Longue Noé.

Les constructions présentes dans les hameaux sont dotées de systèmes d'assainissement autonomes. Selon le rapport BICHA, l'aptitude des sols à l'assainissement autonome est :

- moyenne dans le hameau de Beaulieu,
- bonne dans le hameau de La Cherbonnelais,

Les hameaux de La Basse Vieux Ville et des Mas n'ont pas fait l'objet de cette étude.

Voici les détails révélés par l'étude BICHA :



En vert, sol de classe 1 ne présentant pas de contrainte majeure pour l'assainissement autonome.

En jaune, sol de classe 2 présentant des caractéristiques variables plus ou moins contraignantes pour l'épuration naturelle. Ce type de sol peut accepter la mise en place de tranchées d'infiltration ou de filtres à sable.

En rouge, sol de classe 3. Il s'agit de zones où il est indispensable de mettre en place un dispositif filtrant en substitution du sol en place du type filtre à sable.

#### *Le traitement des eaux pluviales*

Le réseau d'eaux pluviales est totalement séparé du réseau d'eaux usées. La traversée de la RD 177 constitue un point important dans la gestion des eaux pluviales (problème d'inondation dans le passé).

#### *Le ramassage des déchets*

*(Source : Rapport annuel d'activité 2007 du SICTOM de Louigné-du-Désert)*

La gestion des déchets ménagers est effectuée par le Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SICTOM) de Louigné-du-Désert, qui regroupe 7 communes et comptait 8824 habitants en 2007.

La collecte des ordures ménagères est faite une fois par semaine, et selon le SICTOM, « le tonnage annuel incinéré à Pontmain est en baisse depuis 2003 ».

Par ailleurs, deux points de ramassage (dans le bourg et à La Touche) permettent tous les mercredis la collecte sélective des déchets (plastique, papier, verre) puis leur tri. Ces missions sont assurées par BARBAZANGES TRI OUEST de Chateaubriant (44).

Enfin, le SICTOM dispose de 3 déchèteries, dont une sur le secteur de La Touche à Landéan.

## 2. Le contexte socio-démographique et économique

### 2.1 Les caractéristiques démographiques

#### 2.1.1 Une croissance démographique dynamique...

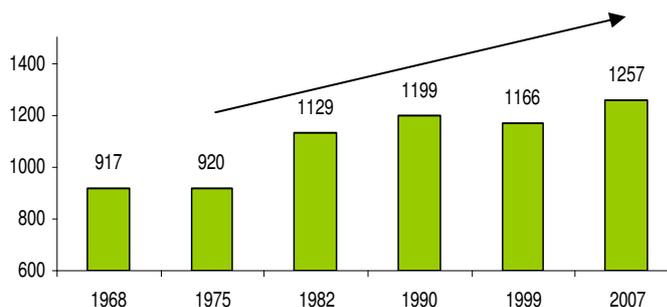
Au cours des 30 dernières années, Landéan a connu une croissance démographique de l'ordre de 37%.

Entre la fin des années soixante et aujourd'hui, on peut distinguer trois phases distinctes d'évolution :

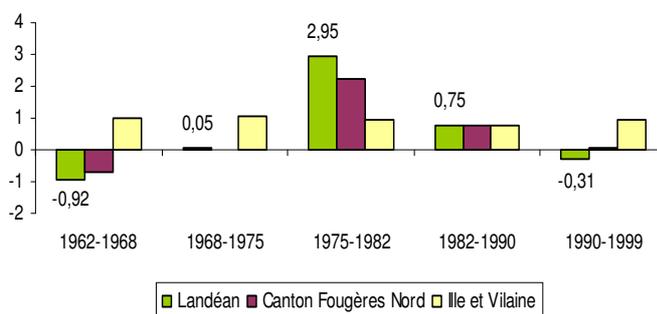
- 1) La période de croissance démographique des années 1970-1980, qui s'explique par la réalisation de lotissements pavillonnaires et ainsi l'arrivée de nouveaux habitants. Entre 1975 et 1982, la commune connaît une croissance annuelle moyenne de 3%.
- 2) Le ralentissement des années 1990, essentiellement du au départ de la commune des enfants des ménages venus s'installés 20 ans auparavant (cf. évolution des soldes naturel et migratoire page suivante).
- 3) Le renouveau des années 2000, avec la création des lotissements de La Touche et du Châtel et la croissance démographique associée, cependant plus modérée qu'au cours de la première période (+0,9% en moyenne par an entre 1999 et 2006).

Les évolutions de la population communale suivent celles constatées à l'échelle cantonale, dans des proportions toutefois plus importantes.

Evolution de la population entre 1962 et 2007  
(en valeur absolue)



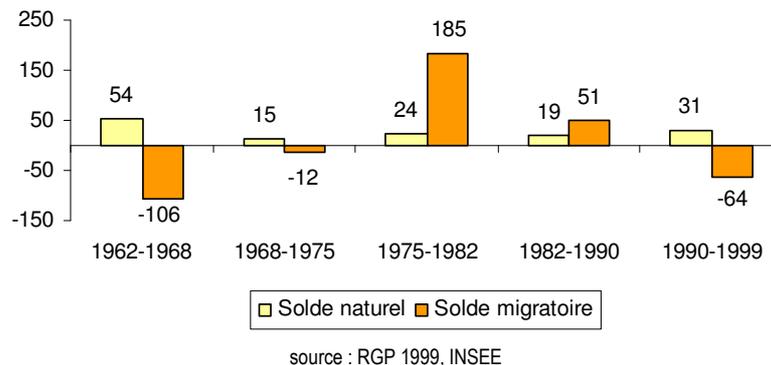
Taux moyen de variation de la population en % par an  
(selon les périodes intercensitaires de 1962 à 1999)



source : RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2007, INSEE

## 2.1.2 ...Mais sensible aux variations du solde migratoire

Evolution des soldes naturel et migratoire (selon les périodes intercensitaires des 1962 à 1999)



De 1962 à 1999, l'évolution démographique de Landéan était fortement liée aux variations (à la baisse et à la hausse) du solde migratoire<sup>5</sup>. La croissance et le ralentissement démographique provenaient essentiellement de l'arrivée ou du départ de populations. En effet, la réalisation de plusieurs lotissements dans les années 1970-1980, et l'homogénéité des logements créés à cette époque (pavillons en accession à la propriété), ont favorisé l'arrivée de nombreux ménages issus d'une même tranche d'âge. Il apparaît nécessaire à la commune de diversifier le profil de sa population en proposant des types d'habitat variés favorisant le parcours résidentiel des habitants sur la commune et ce tout au long de leur vie.

On note cependant que depuis les années 1980, le solde naturel reprend peu à peu de l'importance. Le regain démographique des années 2000 s'explique quasiment à part égale par la croissance du solde naturel (+0,5% en moyenne par an au cours de la période 1999-2006) et du solde migratoire (+0,4% en moyenne par an au cours de la période 1999-2006).

➔ **Une croissance démographique à stabiliser par le renforcement du solde naturel et la stabilisation des ménages sur la commune.**

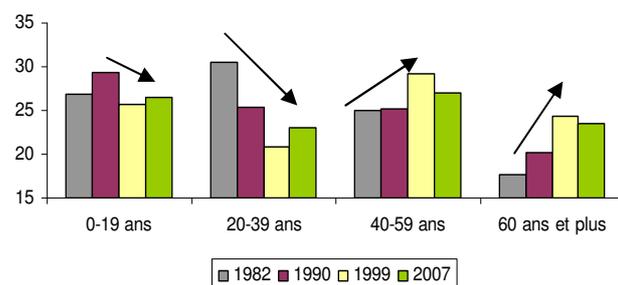
## 2.1.3 Vieillesse de la population et desserrement des ménages

De 1982 à 1999, la commune a connu un vieillissement assez marqué de sa population, du à la croissance de la part des ménages âgés de 40 ans et plus et à la diminution de celle des plus jeunes.

Cette tendance trouve ses explications au niveau nationale (tendance générale au vieillissement de la population), mais également au niveau local : jusqu'à la fin des années 1990, Landéan ne parvenait à renouveler sa population.

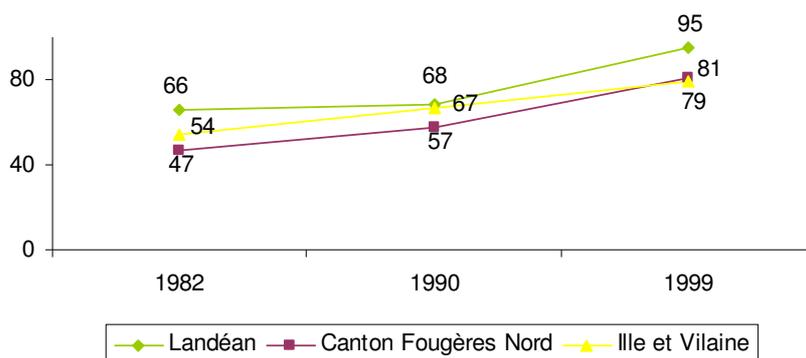
Depuis les années 2000, cette tendance semble s'estomper. En effet, entre 1999 et 2007, la part des 0-39 ans s'est légèrement accrue, alors que celle des 40 ans et plus a baissé. En 2007, la population de Landéan se composait de 26,5% de 0-19 ans, de 23% de 20-39 ans, de 27% de 40-59 ans et de 23,5% de 60 ans et plus.

Evolution de la population par tranche d'âge entre 1982 et 2007 (en%)



<sup>5</sup> Solde migratoire : différence entre les installations et les départs d'habitants ; Solde naturel : différence entre les naissances et les décès

**Evolution de l'indice de vieillissement de la population entre 1982 et 1999 (en %)**



Source : RGP 1999, INSEE

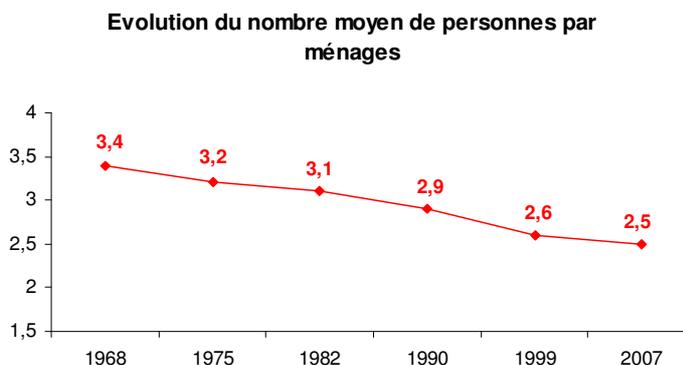
L'étude des évolutions de l'indice de vieillissement<sup>6</sup> de la commune vient confirmer le propos précédent. Entre 1982 et 1999 (et de façon plus accrue encore au cours des années 1990), il a largement augmenté, passant de 66 à 95. Ainsi, en 1999, pour 100 habitants âgés de moins de 20 ans, la commune comptait un peu plus de 95 habitants âgés de plus de 60 ans. Ce chiffre atteste bien du vieillissement de la population de Landéan sur la période 1982-1999. Cette évolution du profil démographique communal suit celle constatée à l'échelle du canton, dans des proportions toutefois supérieures.

Selon les données communales, en 2007, Landéan a compté plus de 25 naissances. Il est important pour la commune de soutenir ces récentes évolutions démographiques.

***Afin de favoriser l'installation d'une population jeune et de la stabiliser (ainsi que ses enfants) sur le territoire communal, il paraît nécessaire d'engager une réflexion sur la diversité des logements.***

L'augmentation de la part des ménages de petite taille va de paire avec le processus de vieillissement de la population, auquel s'ajoutent les phénomènes sociétaux de décohabitation. Ainsi, la commune connaît un phénomène de desserrement des ménages : la taille moyenne des ménages a diminué, passant de 3,4 personnes par ménage en 1968, à 2,5 personnes par ménage en 2007.

De fait, depuis 1968, le nombre de personnes par ménage a diminué de 26%.



Source : RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2007, INSEE

<sup>6</sup> Indice de vieillissement = nombre de personnes de plus de 60 ans pour 100 jeunes âgées de moins de 20 ans.

## 2.2 L'habitat

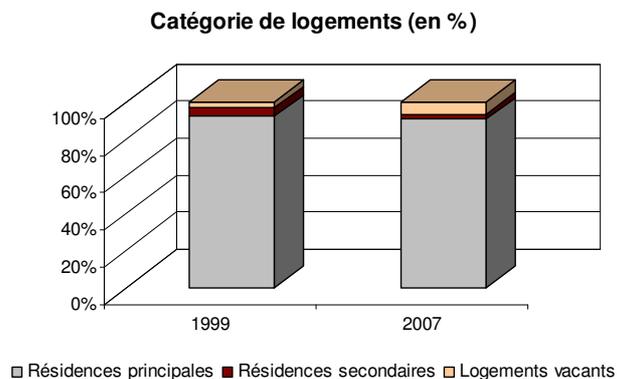
### 2.2.1 Le parc de logements

En 1999, on dénombrait 471 logements sur la commune de Landéan. Depuis, le parc s'est étoffé : on comptait 64 logements supplémentaires en 2007, soit une progression de +13,3% en 9 ans, contre 9,3% à l'échelle de la communauté de communes et 12% à l'échelle du département.

En 2007, 544 logements étaient occupés au titre de résidence principale, ce qui correspond à 90,8% du parc de logements.

Entre 1999 et 2007, le nombre de résidences secondaires a baissé de 33%, le nombre de résidences principales a progressé de seulement +8% tandis que le parc de logements vacants augmentait de 125%.

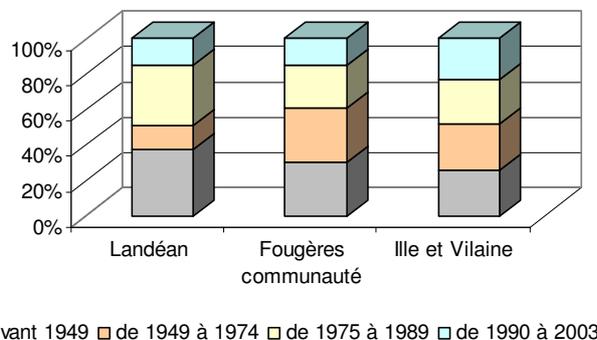
Les logements vacants représentent 6,62% du parc de logements aujourd'hui à Landéan, contre 3,33% en 1999.



Source : RGP 1999 et RP 2006, INSEE

Malgré la réalisation d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH), la part de logements vacants s'est également accrue à l'échelle de Fougères communauté, mais dans une moindre mesure qu'à l'échelle communale (passant de 6% en 1999 à 7,8% en 2006). A titre de comparaison, depuis 1999, la part de logements vacants au niveau départemental s'est stabilisée aux environs de 5,4%.

### Résidences principales selon la période d'achèvement (en %)



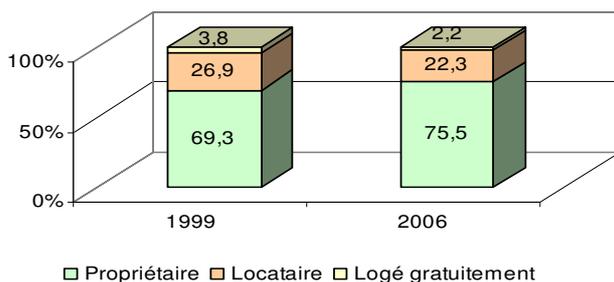
Source : RGP 1999 et RP 2006, INSEE

Le parc de logements de Landéan se caractérise par une part relativement importante de logements anciens : 37,6% de logements construits avant 1949, contre 30,2% à l'échelle de la communauté de communes et 25,4% à l'échelon départemental.

Par ailleurs, la forte urbanisation de la commune au cours des années 1970-1980, précédemment constatée, est ici vérifiée. Plus d'un tiers des résidences principales de la commune a été réalisé durant cette période.

### 2.2.2 Les résidences principales

**Résidences principales selon statut d'occupation (en %)**



Source : RGP 1999 et RP 2006, INSEE

La part de propriétaires est très importante et en augmentation sur la période 1999-2006. Ainsi, sur 490 résidences principales de la commune, le poids des propriétaires occupants atteint 75,5%, alors qu'il n'est que de 58,4% sur la communauté de communes et de 59% à l'échelle départementale.

Cette représentation importante des propriétaires est à mettre en parallèle avec la quasi-exclusivité des logements de type individuel : 96,2% du parc de logements (contre 61,6% en Ille et Vilaine).

Il est intéressant de relever que le parc locatif de la commune pèse moins aujourd'hui dans le parc de logements qu'en 1999. Actuellement, on recense 44 logements locatifs sociaux sur la commune, dont :

- 28 gérés par le CCAS (6 appartements et 22 pavillons),
- 15 par l'OPAC 35,
- 1 par la commune (appartement).

Le parc locatif constitue un élément clé dans le parcours résidentiel des ménages (jeunes, ménages modestes, personnes âgées). Il permet de maintenir les populations en place mais est également facteur d'attractivité. Il assure le renouvellement des populations et la pérennisation des équipements communaux.

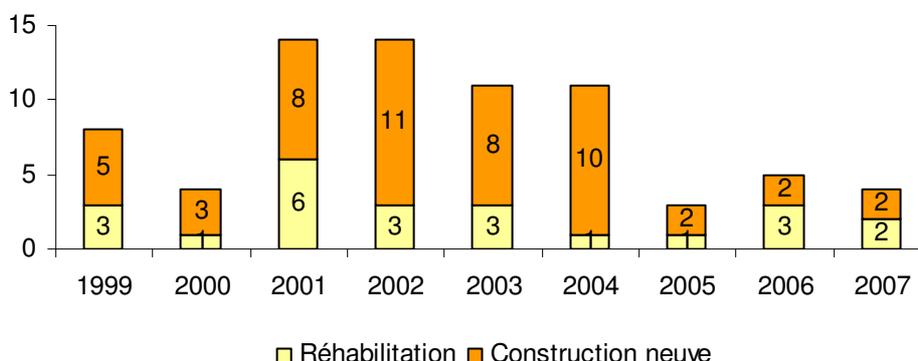
La mairie recense une demande assez importante de logements sociaux de type pavillon T3 et note le souhait de nombreuses personnes âgées résidant dans les hameaux de la commune de venir s'installer dans le bourg (à proximité des équipements, services et commerces).

**C'est pour répondre à ces besoins que la commune (le CCAS) a en projet la réalisation d'une résidence de 12 logements à destination des personnes âgées, à proximité de l'église.**

### 2.2.3 La construction neuve

Entre 1999 et 2007, 51 constructions neuves et 23 réhabilitations ont été réalisées à Landéan.

**Dépôt de permis de construire entre 1999 et 2007 (en valeur absolue)**



Source : données communales

**Au cours des 9 dernières années, la commune a accueilli en moyenne 5,67 nouvelles constructions par an.** Les élus souhaitent s'appuyer sur cette moyenne pour anticiper les besoins en logement pour les années à venir.

## 2.3 L'activité économique

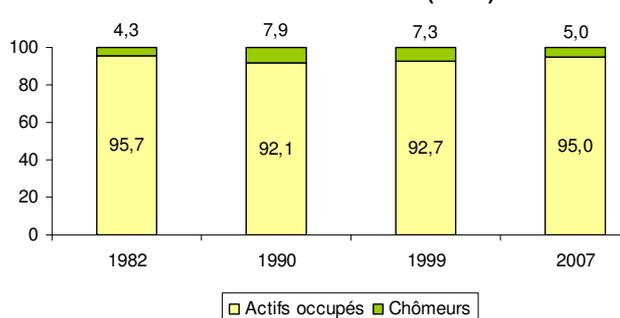
### 2.3.1 La population active augmente moins rapidement que la population totale

Lors de l'enquête annuelle de recensement de 2007, Landéan comptait 583 actifs, contre 674 inactifs (retraités et préretraités, élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés et autres).

Entre 1982 et 2007, la population active de Landéan a connu une hausse de 4,8 %, alors que la population totale augmentait de 11,3 % sur la même période. La population active augmente donc moins vite que l'ensemble de la population communale.

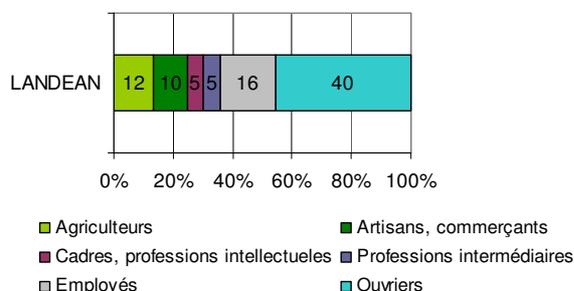
Par ailleurs, depuis 1990, le taux de chômage a baissé, passant de 7,9% en 1990 à 5% en 2006-2007.

Evolution de la constitution de la population active entre 1982 et 2007 (en %)



Source : RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2007, INSEE

Population active par catégorie socio-professionnelle en 1999 (en %)



Source : RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2007, INSEE

En 1999, la population active de Landéan était composée :

- à 40% d'ouvriers, tout comme à l'échelle de Fougères communauté (38,8%), alors qu'au niveau départemental cette part atteint seulement 27,3% ;
- à 12% d'agriculteurs (contre 5,2% à l'échelle de Fougères communauté et 4,2% dans le département) ;
- à 10% d'artisans-commerçants (contre 6,6% à l'échelle de Fougères communauté et 5,9% dans le département).

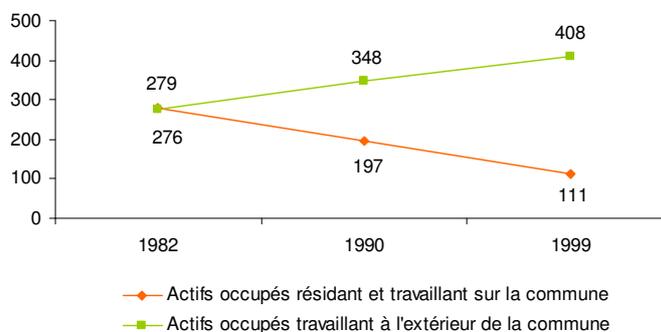
Par contre, la commune présentait une faible part de cadres-professions intellectuelles supérieures, d'employés et de professions intermédiaires.

### 2.3.2 Les déplacements domicile-travail

En 1982, la population active de Landéan travaillait à part égale sur le territoire communal et à l'extérieur.

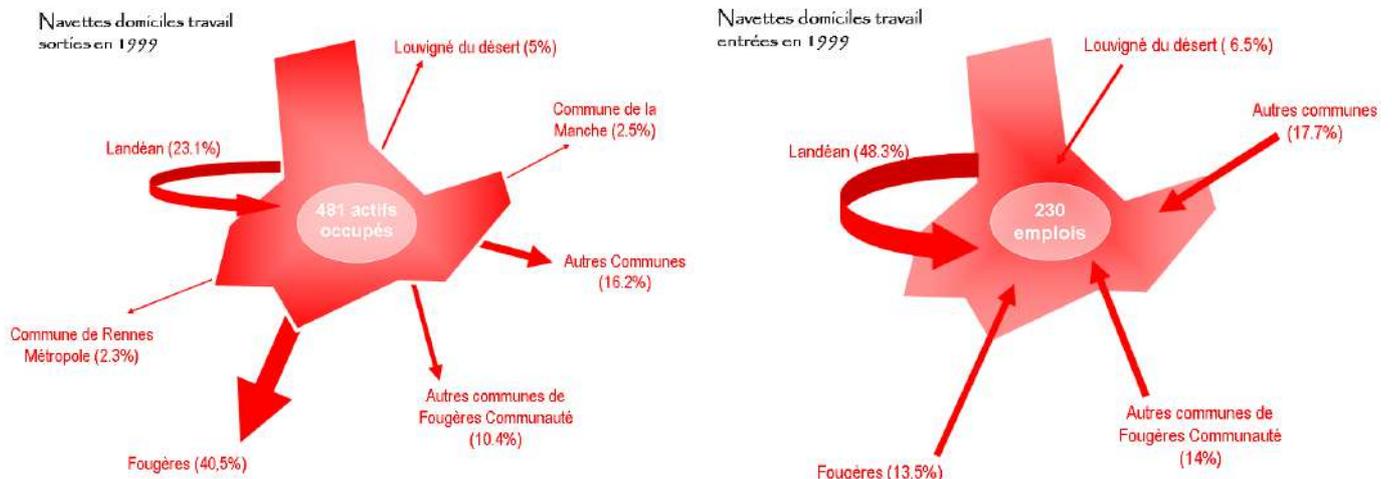
En 1999, ce schéma a été totalement modifié : la majorité des actifs travaillait en dehors de la commune. Même si en 2006, la commune offrait 25 emplois supplémentaires, la tendance constatée dans les années 1990 s'est probablement accentuée.

Lieu de travail des actifs de Landéan



Source : RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2007, INSEE

En 1999, seulement 23,1 % des actifs occupés travaillaient sur la commune. Ce taux correspondait aux actifs agricoles et aux employés et ouvriers des commerces et entreprises artisanales installés à Landéan. Cette configuration du bassin d'emplois obligeait 76,9 % des actifs occupés à travailler hors de la commune et majoritairement à Fougères, pôle économique local.



Source : RGP 1999, INSEE

En 1999, la commune offrait 230 emplois, dont la moitié était occupée par les habitants de Landéan.

### 2.3.3 L'activité agricole : secteur fort de l'économie communale

La commune s'étend sur 2731 hectares, dont 1044 hectares de forêt domaniale répertoriée Z.N.I.E.F.F. En 2000, 1430 hectares (soit 84,7% de la superficie communale hors Z.N.I.E.F.F.) étaient réservés à l'exploitation agricole au titre de Surface Agricole Utile (données issues du Recensement Général Agricole de 2000). Landéan a donc conservé un caractère agricole affirmé. L'essentiel de cette activité concerne l'élevage bovin. Les élevages porcins et avicoles viennent en complément. Les cultures sont principalement des plantes fourragères destinées à l'alimentation des animaux.

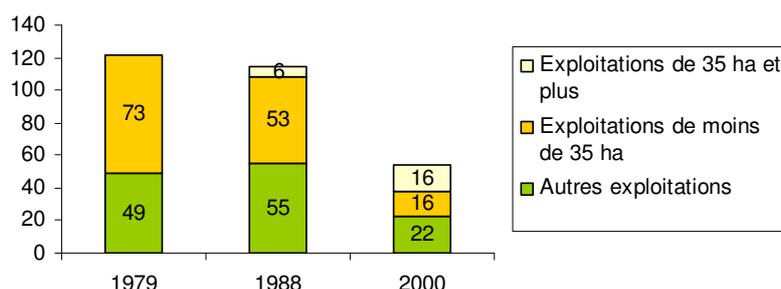
|   | 1979 | 1988 | 2000 |
|---|------|------|------|
| <b>Exploitations professionnelles</b>       | 73   | 59   | 32   |
| <b>Autres exploitations</b>                 | 49   | 55   | 22   |
| <b>Toutes exploitations</b>                 | 122  | 114  | 54   |
| <b>Exploitations de 35 hectares et plus</b> | 0    | 6    | 16   |

Source : RGA 2000 - fiche comparative 1979, 1988, 2000

Selon les données communales, en 2008 Landéan comptait 24 sièges d'exploitation. Ainsi, sur une période de près de 30 ans (entre 1979 et 2007), le nombre d'exploitations a connu une baisse de plus de 80%.

Par ailleurs, le RGA nous montre que toutes les catégories d'exploitations ont été touchées par cette baisse, hormis celles de 35 hectares et plus. La diminution du nombre d'exploitations se fait au bénéfice des plus importantes.

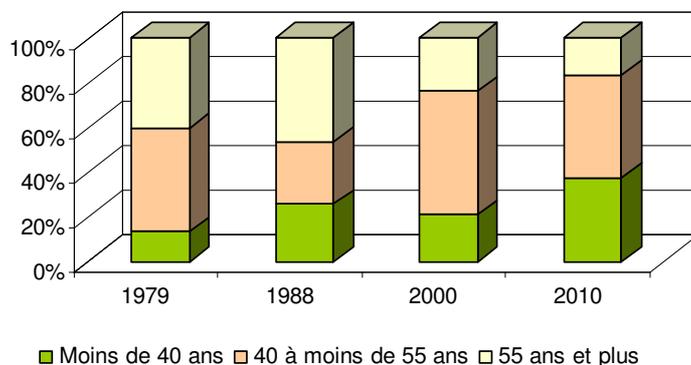
#### Evolution du nombre de sièges d'exploitation entre 1979 et 2000 (en valeur absolue)



Source : RGA 2000

L'âge des exploitants

**Répartitions des chefs d'exploitation en fonction de leur âge (en%)**



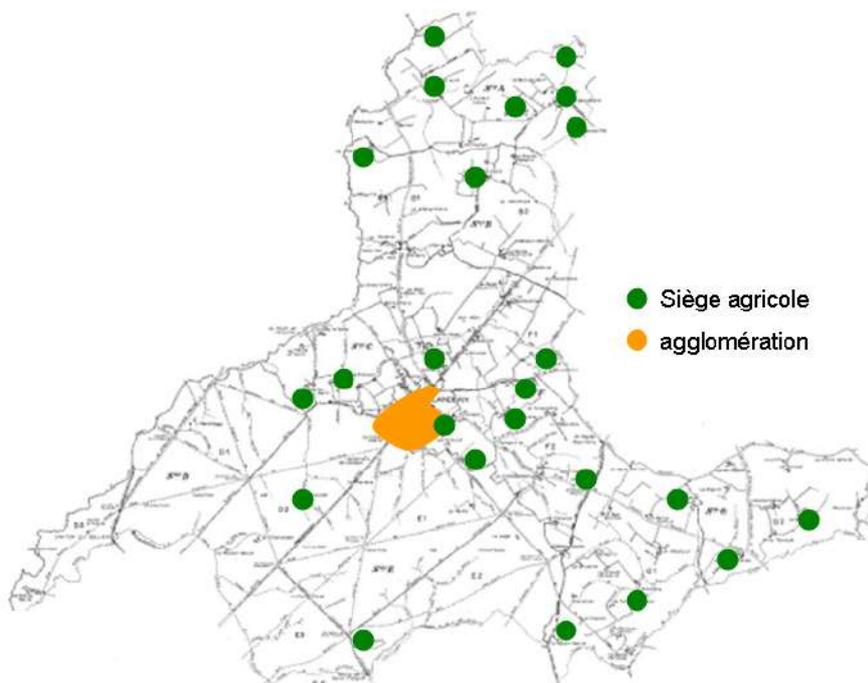
Source : RGA 2000, données et analyses communales

Depuis 1988, les exploitants âgés de plus de 55 ans ont vu leur part largement diminuer : passant de 47 % cette année là, à seulement 17% prévus en 2010.

En parallèle, le poids des 40 à moins de 55 ans reste important alors que la part des jeunes agriculteurs passe de 13% en 1979 à 38% en 2010 (selon les données communales relatives à la reprise des sièges d'exploitation).

**La commune de Landéan connaît donc un rajeunissement de sa population agricole.**

Situation des 24 d'exploitations agricoles en activité :



Source : données mairie

En 2008, selon les données communales, le territoire comptait encore 24 sièges d'exploitation agricole en activité, dont 2 qui seront repris par de jeunes exploitants courant 2009-2010. Ces sièges sont en grande majorité localisés au nord et au centre de la commune dans les secteurs où le relief est moins vallonné. Une exploitation est également implantée à proximité immédiate du bourg, le long de la RD115.

**Le développement urbain du bourg doit tenir compte de la présence du siège d'exploitation situé à proximité.**

Par ailleurs, il est important de noter que la commune n'a fait l'objet d'aucune opération de remembrement de son parcellaire agricole.

### 2.3.4 Une activité artisanale et commerciale dynamique

Le tissu économique de Landéan compte 12 commerces :

Une alimentation générale, une boulangerie, un boucher-charcutier-traiteur, deux bars, un gîte, deux salons de coiffures et un restaurant, un magasin d'électroménager, mais également une pharmacie et une station service.

En lien avec ces commerces, la commune dispose également d'un médecin, d'infirmiers, d'une entreprise d'ambulance et d'un service de portage de repas organisé par le boucher-charcutier.



Boulangerie, rue Victor Hugo



Coiffeur, rue de l'Eglise

La grande majorité de ces commerces sont installés en centre bourg, le long de la RD177. Plusieurs espaces de stationnement ont été aménagés à leur proximité.

**La présence de ces commerces et services au sein du bourg constitue un élément majeur d'attractivité pour la commune. Leur maintien est à garantir pour les années à venir.**

Et de nombreuses entreprises artisanales :

Ces entreprises interviennent dans des domaines variés : bâtiments, travaux publics et aménagement, engins agricoles, plomberie, électricité, maintenance industrielle, réparation voiture...

La commune compte deux zones artisanales : celle du bourg et celle de la Pommelais au lieu-dit de la Cervellière.

Mais certains artisans se sont ponctuellement installés en campagne.





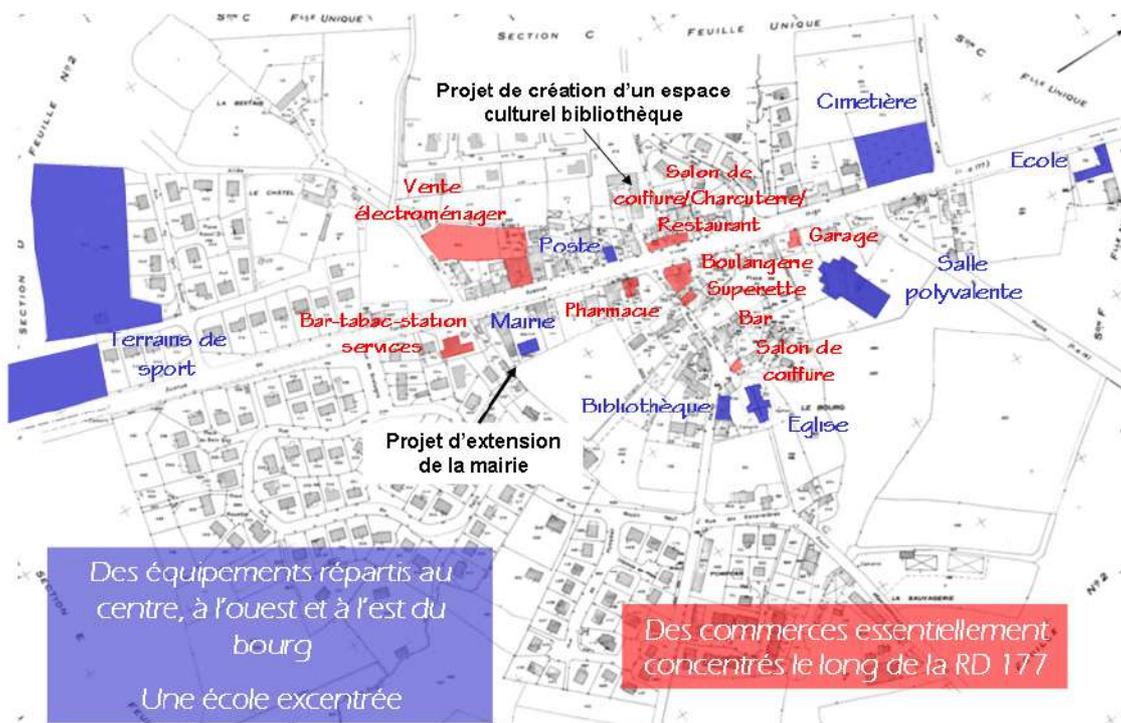
ZA, le bourg



ZA La Pommelais

## 2.4 Les équipements et le cadre de vie

### Les équipements et les services



Source : analyse de terrain, PLANIS

Landéan bénéficie également de nombreux équipements publics et services. Tous sont regroupés dans l'agglomération.

#### *Les équipements scolaires*

La commune dispose d'une école privée (Ecole Notre Dame) qui permet de scolariser les enfants de la maternelle au primaire. Un service périscolaire permet d'assurer le transport, la garderie et la restauration des enfants.

Les jeunes âgés de 11 à 18 ans sont pour la plupart scolarisés dans les collèges et lycées de Fougères.

Un système de ramassage scolaire permet de transporter les élèves dans les différents lieux d'enseignement.

*Autres équipements et services*

Le stade Vert Buisson



La salle polyvalente

Dans l'agglomération, on retrouve également : un terrain de foot, un terrain de tennis, la mairie, une salle polyvalente, un espace de jeux, un cimetière, une église et une bibliothèque associative.

Par ailleurs, la commune est en cours de réalisation de la rénovation de l'atelier communal et l'extension de la mairie et la communauté de communes a en projet la construction d'un espace culturel comprenant une bibliothèque.

La base de loisirs de Chênedet :

(Source : Communauté de communes Fougères Communauté)

« Créée au début des années 70 et implantée au cœur de la Forêt de Fougères, principalement sur la commune de Landéan, la base de loisirs de Chênedet permet, à des clientèles diversifiées (clientèles de proximité ou en séjour, adultes et enfants) de pratiquer des activités de pleine nature (équitation, randonnée, promenade, baignade) de manière libre ou encadrée.

Le site comprend trois grands espaces :

- le centre du site (accueil-gestion / locaux indoor-outdoor de l'activité équestre / restauration – avec une partie des hébergements)
- le pôle hébergement (gîte en terre, gîte chalet, aire de camping / yourtes)
- le plan d'eau et ses espaces de service

Ce site a connu, au fil des années, des évolutions concernant son offre :

- extension des bâtiments d'origine (création d'une salle de réunion et de locaux de service, création de locaux et d'appentis divers) ;
- création de nouveaux bâtiments (hébergements, carrière couverte) ;
- suppression de certains d'entre eux (bâtiment industrialisé servant de salle d'animation).



La gestion de cette base de loisirs a été confiée, depuis l'origine, à une association, le CIAPA (Centre d'Initiation aux Activités de Plein Air) via une convention avec la Ville de Fougères dans un premier temps, et reprise depuis lors par Fougères Communauté, dans le cadre des différents transferts de compétences entre collectivités.

Fougères Communauté, consciente de l'importance du maintien de ce site dans la politique locale de développement des loisirs et du tourisme, a la volonté de maintenir le site dans sa vocation de base : accueillir des publics diversifiés, résidents locaux ou touristes, pour des activités équestres de pleine nature.

Pour ce faire et suite à diverses missions d'audit et de programmation générale, les élus ont décidé de mettre en œuvre un projet d'amélioration de l'offre, en lançant la restructuration de la base de loisirs de Chênedet.

Cela s'est donc traduit par la constitution d'un marché de maîtrise d'œuvre pour la restructuration du site et un cabinet d'architecture a été retenu en 2009 pour mener à bien cette mission, où d'importants travaux de rénovation et de réhabilitation seront engagés par Fougères Communauté. »

### La vie associative : un atout pour la commune

Landéan offre de nombreuses activités grâce à :

- des associations culturelles et de loisirs : Comité des fêtes, Comité de jumelage, Bibliothèque, Club des Loisirs, Ferme de La Chiennedet, Mémoires de Landéan, C.Création ;
- des associations sportives : Sporting-Club de Landéan, Football, SCL section tennis, Volley et palets, Gymnastique, Randonneurs des Celliers et Breizh Moto Sport ;
- d'autres : UNC-AFN Soldats de France, Association de chasse, Amis de la Nature, France Nature Chasse Passion.

Au niveau intercommunal, l'Office Cantonal d'Animation Sportive de Fougères Nord propose des activités destinées aux jeunes.

### ***Une vie associative organisée qui assure le dynamisme de la commune.***

### Les transports

La commune est desservie 3 fois par jour par la ligne n°18 du réseau de transport du Conseil Général d'Ille et Vilaine, Illenoo. Cette ligne la relie aux communes de Fougères, Louvigné du Désert et Saint Georges de Reintembault.

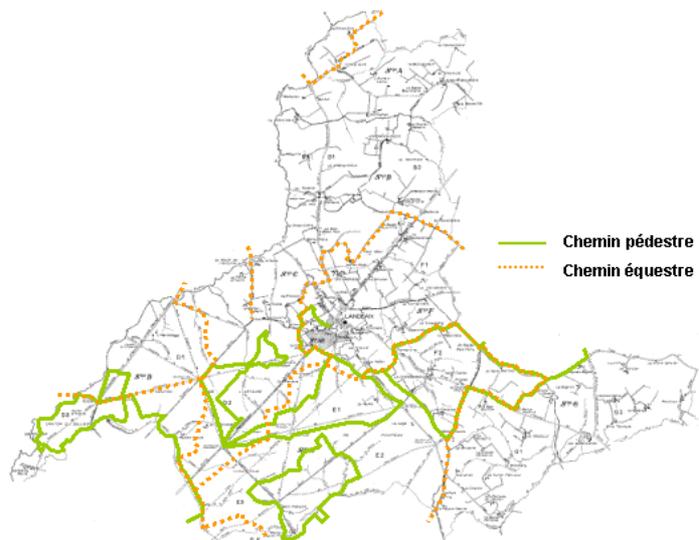
A l'échelle du pays de Fougères, et dans le cadre du SCoT, une réflexion est menée sur la réorganisation des services de transport en commun à moyen ou long terme.

### L'activité de randonnée pédestre et équestre

La commune compte de nombreux circuits de randonnées (pédestres, équestres, VTT) principalement concentrés au sud du territoire communal, dans la forêt.

Tous sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et Randonnée.

Une carte de ces sentiers a été installée en centre-bourg :



Source : conseil général d'Ille et Vilaine

## 2.5 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique s'analysent comme des limitations administratives au droit de propriété dans l'intérêt général. Elles sont établies dans le cadre de législations particulières qui poursuivent des buts autres que l'aménagement (ex : sécurité et salubrité publiques, conservation du patrimoine,...).

La liste des différentes servitudes, affectant l'utilisation des sols, figure à l'article R 126.1 du code de l'Urbanisme. Elles s'imposent à la carte communale qui, dans son zonage, doit la respecter.

La commune de Landéan est concernée par huit types de servitudes :

- Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux : A4
- Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées et pluviales) : A 5
- Servitudes résultant des travaux de boisement et reboisement exécutés par l'administration : A8
- Servitudes de protection des monuments historiques : AC 1
- Servitudes d'alignement : EL7
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : I 4
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles de centres d'émission et de réception exploités par l'Etat : PT2
- Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement : T 7

## **B- PARTI D'AMENAGEMENT RETENU ET JUSTIFICATIONS**

## 1. Les orientations de développement et d'aménagement

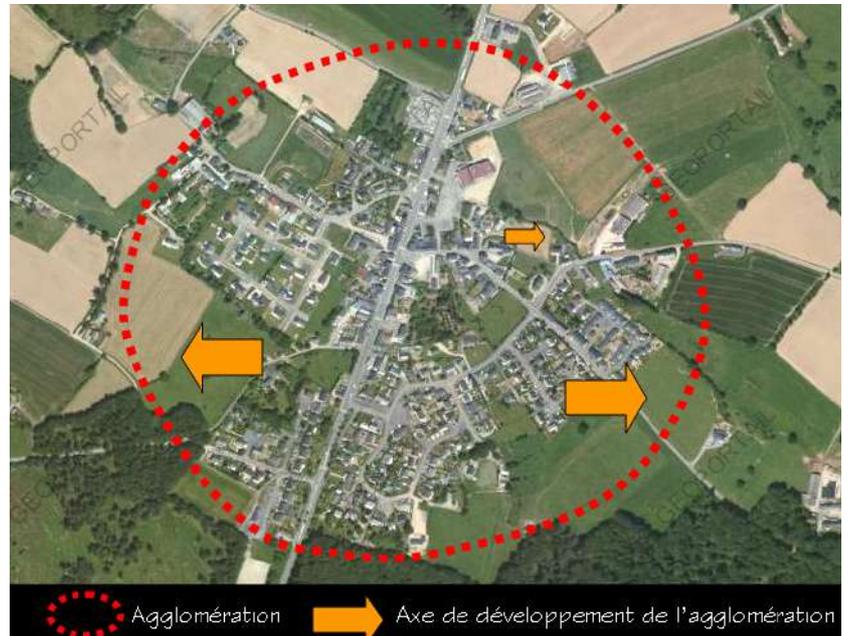
Au regard des principaux constats mis en avant dans la phase de diagnostic (partie A du présent rapport), les élus de Landéan ont choisi quatre grands axes de développement :

### 1.1 Conforter la croissance démographique pour les années à venir

La commune de Landéan connaît une croissance démographique forte depuis le début des années 2000. Elle accueille en moyenne 13 nouveaux habitants par an.

Le souhait des élus est de garantir la poursuite de cette tendance en permettant la construction de 7 à 8 nouveaux logements par an pour la décennie à venir.

Le développement de l'urbanisation se fera majoritairement au sein de l'agglomération, dans le prolongement du bâti existant et dans le respect des éléments naturels en présence : haies, boisements, zones humides... Ce développement se réalisera à moyen et long termes vers l'est et à très long terme à l'ouest du bourg.



En complément, quelques hameaux pourront accueillir de nouveaux logements : il s'agit de Beaulieu, La Cherbonnelais, Les Mas et La Basse-Vieux-Ville.

Afin de garantir la mixité sociale et générationnelle de sa population, la commune veillera à offrir un habitat diversifié adapté à l'ensemble des habitants et favorisant leur parcours résidentiel.

### 1.2 Améliorer le cadre de vie au sein du bourg

L'arrivée de nouveaux habitants dans le bourg de Landéan créera des besoins en équipements et services auxquels la municipalité devra répondre. A cette fin, la commune devrait accueillir plusieurs projets à court et moyen termes : l'extension de la mairie (en cours), la construction d'un atelier communal (en cours), la création d'un espace culturel intercommunal comprenant une bibliothèque... Une réflexion a également lieu sur les capacités de restauration de l'école Notre Dame.

Par ailleurs, la RD177, qui est un axe très fréquenté, scinde en deux le bourg et y favorise la vitesse excessive des véhicules. Afin d'y remédier, les élus ont souhaité poursuivre l'aménagement de cette voie, notamment en entrée nord d'agglomération. C'est pourquoi une étude de voirie est aujourd'hui en cours.

### 1.3 Préserver les éléments naturels majeurs et le patrimoine bâti identitaire

Landéan est riche d'un patrimoine naturel, paysager et bâti varié et de qualité (cf. étude de repérage du patrimoine bâti et des éléments du paysage). Les espaces naturels les plus importants et certains monuments sont protégés : c'est le cas de la forêt domaniale et des monuments classés. Dans le cadre de leur Carte Communale, les élus ont également souhaité repérer et protéger :

- les zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE,
- les petits boisements et haies tenant un rôle environnemental,
- les arbres isolés de caractère,
- le petit patrimoine architectural : chapelles, croix, calvaires et bâtisses de caractères,

- le centre-bourg ancien.

## 1.4 Maintenir le dynamisme économique de la commune

La commune bénéficie d'une activité économique dynamique et diversifiée : deux zones artisanales, une activité commerciale dense en centre bourg, 24 sièges agricoles et une population agricole jeune, une base touristique et de loisirs.

Afin de conserver dans le temps ce dynamisme économique, la municipalité souhaite :

- protéger l'activité agricole et le foncier qui lui est nécessaire, par une gestion économe des sols,
- permettre l'évolution de l'activité artisanale,
- garantir la pérennité de l'activité commerciale et de services du centre bourg en accueillant majoritairement les nouveaux habitants au sein de l'agglomération et en poursuivant la démarche de densification du réseau de liaisons piétonnes dans le bourg et les nouvelles zones d'habitat,
- favoriser le développement de l'activité touristique et de loisirs notamment par le biais du projet de réhabilitation/rénovation de la base de loisirs de Chenêdet.



*Centre équestre, base de loisirs la Chiennedet*

## 2. Les dispositions de la carte communale et du règlement d'urbanisme

La Carte Communale définit plusieurs secteurs qui sont la traduction du parti d'aménagement choisi par les élus, avec :

- des zones constructibles (zones C) où sont autorisées les constructions résidentielles et/ou compatibles avec l'habitat : le bourg de Landéan et ses extensions, les hameaux de Beaulieu, de La Cherbonnelais, des Mas et de la Basse Vieux Ville ;
- une zone constructible (zone Ca) réservée à l'activité artisanale et des commerces liés ;
- deux zones constructibles (zones Ci) réservées à l'activité de loisirs et de tourisme (zone de Chênedet) ;
- et pour le reste du territoire, les constructions ne sont pas admises, à l'exception de :
  - l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
  - des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Sur ces secteurs s'appliquent les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, à savoir les articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'urbanisme, communément appelés : Règlement National d'Urbanisme ou RNU.

Il convient ainsi de rappeler qu'un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111-21).

### 3. Les secteurs ouverts à l'urbanisation

#### 3.1 Le bourg et ses extensions

L'agglomération de Landéan est localisée dans la partie centrale du territoire communal.

Le projet de développement du bourg répond à trois principes d'urbanisation :

- Limiter l'éirement linéaire du bourg le long des axes,
- Rechercher des possibilités d'étoffer l'agglomération,
- Tenir compte des contraintes : la forêt et le périmètre de protection des celliers de Landéan au sud-ouest du bourg, les bâtiments agricoles et la zone artisanale à l'est, la station d'épuration et sa zone non aedificandi de 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation au nord-ouest.

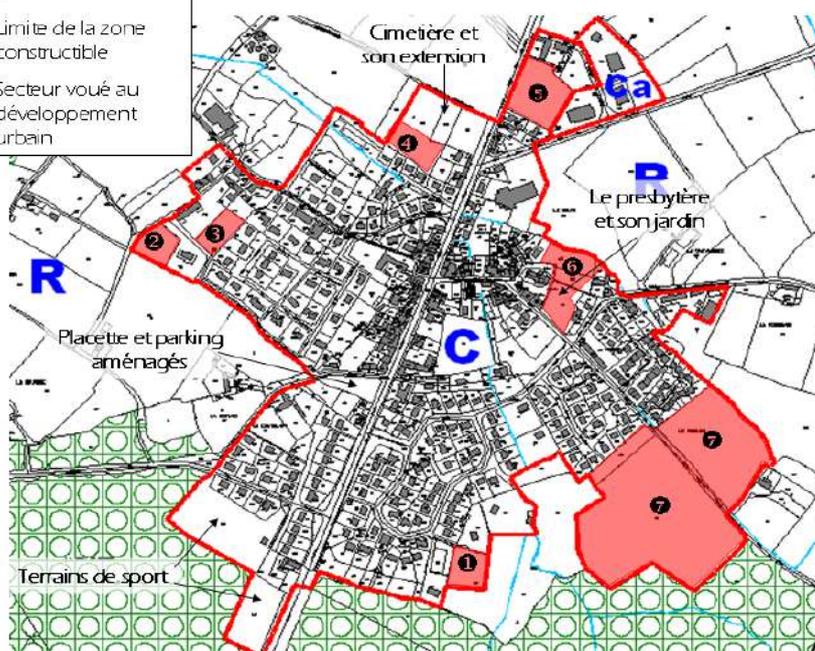
Du sud au nord-ouest, le périmètre constructible reprend l'enveloppe urbaine. Seules trois parcelles non urbanisées sont intégrées au périmètre (① ② ③ au schéma ci-dessous) : il s'agit des parcelles 506 au sud, 739 et 747 (en dent creuse) au nord-ouest, d'une surface totale d'environ 8000 m<sup>2</sup>. Sur ce côté de l'agglomération, les possibilités d'urbanisation sont réduites du fait de la présence de la forêt.

Au Nord, les possibilités de constructions sont également restreintes, compte tenu de la présence de la station d'épuration et de son périmètre non aedificandi s'imposant aux constructions à usage d'habitation. Dans ce secteur, la mairie a acquis la partie nord de la parcelle 601 pour l'extension du cimetière. Le sud de cette parcelle, d'une surface de 330 m<sup>2</sup> (④), pourra accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat.

Toujours au nord, du côté est de la RD177, la destination de la parcelle 381 (⑤), propriété communale, est en cours de réflexion. De part sa situation en entrée de bourg nord et à proximité de l'école et de la zone artisanale, cette zone fait l'objet d'importants enjeux. Elle pourra accueillir le projet de cantine scolaire, en lien avec l'école Notre Dame. Elle pourrait également servir d'espace d'accueil pour quelques entreprises artisanales. Sa vocation sera donc artisanale et/ou d'équipement et de services. Cette potentielle mixité de fonction sera gérée par un aménagement approprié.

A l'est, le développement de l'urbanisation est limité par la présence d'une zone humide et d'un bâtiment agricole. Entre l'église et la zone humide, sur les parcelles 188 et 693 (⑥), le CCAS a prévu la réalisation de 12 petits logements à destination des personnes âgées et la création d'un parc arboré associé.

#### Projet de zone constructible du bourg et de ses extensions



Le sud-est du bourg est plus approprié au développement de l'urbanisation. En effet, le secteur ne subit pas de contrainte majeure et bénéficie d'une bonne desserte des réseaux (cf. réseaux et services, p.26 du présent rapport). Par ailleurs, une Zone d'Aménagement Différée a été mise en place par la commune sur ce secteur.

Il a donc été souhaité d'intégrer à la zone constructible les larges parcelles 401 (dont la commune est propriétaire) et 645a au lieu-dit Le Prieuré (⑦).

Si on tient compte d'une marge de recul d'environ 25m depuis la lisière de forêt et d'une bande inconstructible au nord de la zone, due à la présence d'une canalisation électrique aérienne (HTA), ce secteur offre une surface urbanisable de 4,35ha (voirie et espaces verts compris).

A très long terme, la commune prévoit le développement de l'urbanisation à l'ouest du bourg, ce qui permettra un rééquilibrage de l'agglomération. Ce projet n'a pas été intégré au plan de zonage de la présente Carte Communale, c'est pourquoi ce secteur n'apparaît pas en zone constructible.

### 3.2 Les hameaux de Beaulieu, La Cherbonnelais, Les Mas, La Basse-Vieux-Ville

Les élus ont souhaité laisser la possibilité de réaliser quelques constructions neuves en campagne, au sein de trois différents hameaux. Afin de les déterminer, plusieurs critères ont été pris en compte :

- Au moins 5 foyers d'habitation,
- Absence de bâtiment agricole,
- Bonne capacité des réseaux et de la voirie,
- Prise en compte des zones d'épandage.

#### Beaulieu :

Le hameau de Beaulieu est localisé au nord du bourg, le long de la RD177. Il compte 11 foyers d'habitation et une majorité de constructions neuves. Un lotissement de 8 lots est en cours de réalisation sur les parcelles 989 et 990 et un permis de construire a été délivré sur une partie la parcelle n°684.

Le périmètre de la zone constructible intègre à la fois les constructions existantes, le lotissement en cours ainsi que la parcelle objet du permis. Seule une parcelle en dent creuse pourra encore être urbanisée.

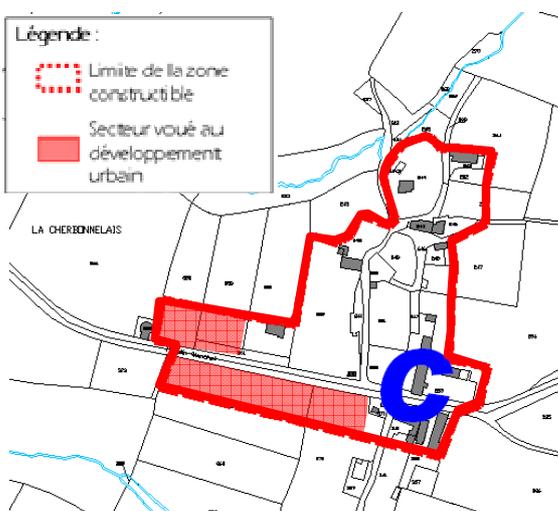
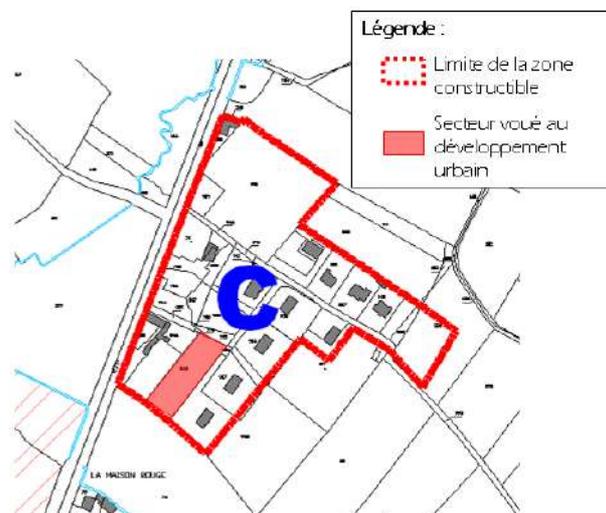
La large voirie du hameau permettra de desservir les nouvelles constructions. L'aptitude des sols à l'assainissement autonome est bonne à l'ouest et moyenne à mauvaise à l'est.

#### La Cherbonnelais :

Le hameau de la Cherbonnelais se situe à l'est du territoire communal, le long de la RD115. Il compte 8 foyers d'habitation. A l'est, la voirie y est peu large et sinueuse. L'aptitude des sols à l'assainissement autonome est bonne sur l'ensemble du hameau.

A l'est, le périmètre constructible reprend l'enveloppe bâtie. A l'ouest, elle s'étend sur deux parcelles nues et s'appuie sur les limites physiques du hameau : un petit bâti au nord de la RD115.

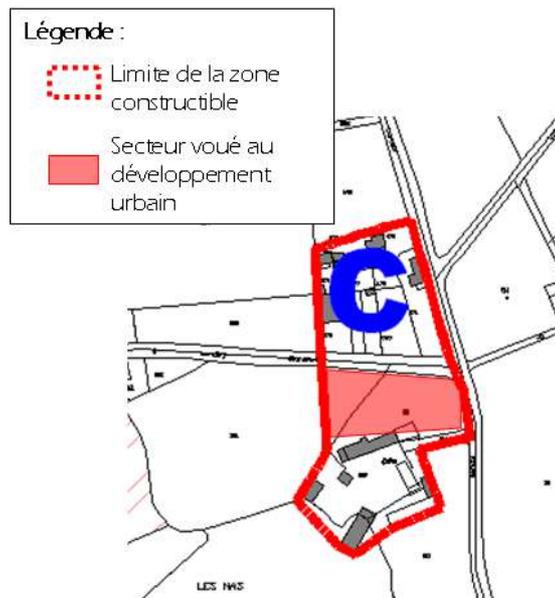
Au total, le périmètre tel que dessiné ci-contre permettra la réalisation de 6 constructions neuves.



Les Mas :

Le hameau des Mas se situe au nord du territoire communal, le long de la RD19. Il compte 5 foyers d'habitation et d'anciens bâtiments de ferme au sud. La voirie sera suffisante pour accueillir des constructions.

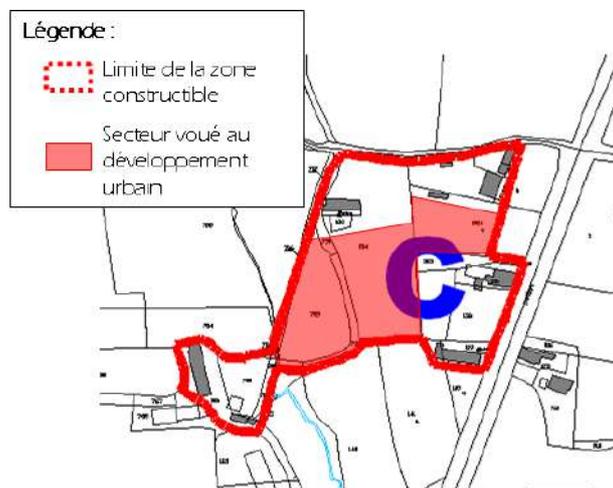
Le périmètre constructible reprend l'enveloppe bâtie. Une à trois constructions neuves pourront être réalisées en dents creuses.



La Basse-Vieux-Ville :

Le hameau de La Basse-Vieux-Ville se localise au nord du territoire communal, en contrebas de la RD177. Il compte 5 foyers d'habitation.

Le périmètre de la zone constructible intègre les constructions existantes et trois parcelles en dent creuse pourront encore être urbanisées. La large et récente voirie du hameau permettra de desservir les nouvelles constructions.

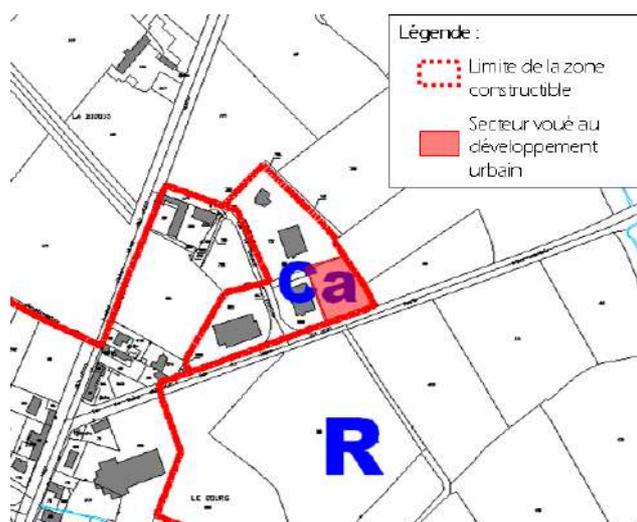


**3.3 La zone artisanale du bourg**

La commune compte deux zones artisanales : l'une au lieu-dit de la Cervellière, l'autre au nord-est du bourg. La première est entièrement urbanisée et ne sera pas étendue. La seconde présentée ci-contre dispose encore d'une parcelle libre.

L'existant ainsi que la parcelle nue ont été intégrés à la zone constructible. Seules les constructions à usage d'activité artisanale et de commerce lié pourront y être réalisées.

Conformément au parti d'aménagement, le maintien de cette zone artisanale permettra de contribuer au dynamisme économique de la commune.

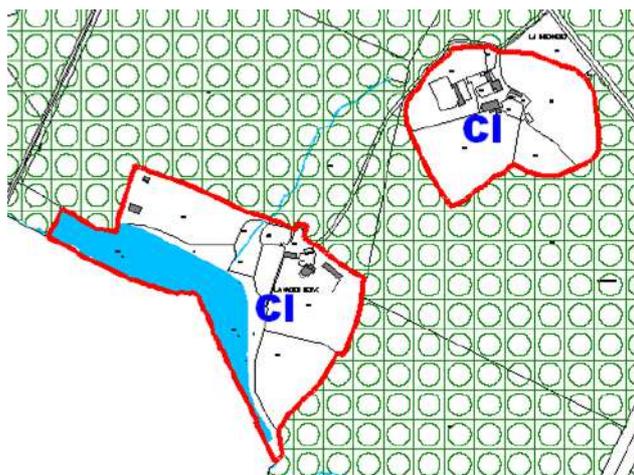


### 3.4 La base de loisirs de Chênedet

Landéan dispose d'une base de loisirs située au sud, en limite du territoire communal.

Elle se répartie sur deux sites : au nord le centre équestre, au sud l'étang et la petite base nautique.

Ces deux secteurs ont été intégrés en zone constructibles. Seules les constructions à usage d'activité de loisirs et de tourisme pourront y être réalisées. Ceci permettra notamment la restauration de l'existant et la modernisation des lieux.



### 3.5 Calcul des surfaces

| TYPE DE ZONE    | NOM DE LA ZONE |                        | CARACTERISTIQUE           | SURFACE<br>(en hectare) | NBRE<br>CONSTRUCTION<br>NEUVE ESTIME                  |
|-----------------|----------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|---|
| Constructible   | C              | Bourg                  | Total                     | 43,7                    | -   |
|                 |                |                        | Non urbanisé <sup>7</sup> | 4,35 + 1,91             | 56 (secteur ⑦) <sup>8</sup> + 6<br>(secteurs ① ② ③ ④) |
|                 |                | Hameaux                | Total                     | 8,82                    | -   |
|                 |                |                        | Non urbanisé              | 1,77                    | 13  |
|                 | Ca             | Total                  | 1,25                      | -                       |   |
|                 |                | Non urbanisé artisanat | 0,20                      | 1                       |   |
|                 | CI             | Loisir                 | 10,17                     | -                       |   |
| Inconstructible | R              | -                      | 2 667,06                  | -                       |   |

La commune pourra accueillir environ 62 constructions neuves à usage d'habitation dans le bourg et 13 dans les hameaux, pour un total de 81 constructions neuves à usage d'habitation sur l'ensemble de son territoire.

<sup>7</sup> Sont concernés les terrains numérotés ① ② ③ ④ ⑦ au schéma page 44 du présent rapport, c'est à dire les terrains ayant pour fonction d'accueillir de l'habitation.

<sup>8</sup> En secteur ⑦ est appliquée une densité de 13 logements par hectare conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat en cours de réalisation.

#### 4. Respect des principes énoncés par la loi

Au-delà des souhaits de développement et d'aménagement de la commune, la Carte communale doit respecter les règles générales en matière d'urbanisme, définies notamment dans les articles L.110, L.111-1, L.121-1, L.121-2 et L.122-1 du code de l'urbanisme.

Elle doit ainsi veiller tout particulièrement, en vertu de l'article L.121-1 :

Au principe d'équilibre, entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

Le document d'urbanisme de Landéan répond à ce principe :

- en définissant clairement des possibilités de construction autour de plusieurs secteurs bâtis structurés (le bourg et ses extensions ; les hameaux de Beaulieu, La Cherbonnelais, Les Mas et La Basse-Vieux-Ville) ;
- en préservant de l'urbanisation les zones naturelles, en particulier la forêt et les zones humides, et l'essentiel de la commune voué à l'activité agricole.

Au principe de mixité, permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines et une offre diversifiée de logements afin de renforcer la solidarité entre citoyens.

Le document d'urbanisme de Landéan répond à ce principe :

- en prévoyant des capacités suffisantes de constructions permettant de satisfaire les besoins présents et futurs au développement souhaité de la commune ;
- en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle par l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains, ce qui encouragera l'accueil de nouveaux jeunes ménages, et par le biais de réalisation d'opérations d'ensemble, invitera à la diversification de l'habitat ;
- en renforçant l'identité et le rôle du centre-bourg, avec un développement de l'urbanisation proche des équipements et services
- en prévoyant le développement de nouvelles activités (possibilité d'extension de la ZA du bourg, accueil d'artisans, rénovation de la zone de loisirs de Chennedet), qui s'accompagneront également de nouveaux équipements : espace culturel, extension de la mairie, extension du cimetière...

Au principe de respect de l'environnement, qui intègre la prise en compte d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des éco-systèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Complémentaire au principe d'équilibre, la Carte de Landéan satisfait ce principe puisque :

- Dans l'optique d'une gestion économe des sols, le document d'urbanisme privilégie la densification du bourg et de certains hameaux et limite leur étalement le long des axes ; Il n'autorise plus de nouvelles constructions dans d'autres secteurs. Il permettra la réalisation de 62 nouvelles habitations au sein du bourg et 11 à 13 dans les hameaux. Une parcelle reste disponible dans la zone artisanale du bourg et la délimitation de la zone de Chennedet autorisera le développement de l'activité de loisirs et tourisme sur la commune ;
- En matière de protection du patrimoine naturel et bâti, le site répertorié par la DIREN (ZNIEFF) ainsi que les autres éléments d'intérêt ont été exclus de toute urbanisation ;

D'autre part, la commune de Landéan a intégré dans sa réflexion sur son urbanisation future les grandes Lois d'aménagement et d'orientation ayant une traduction spatiale, et notamment la Loi « paysage » et la Loi sur l'eau.

Au titre de la Loi « paysage » et des directives environnementales, la Carte Communale tient compte des différentes composantes du paysage et vise à en protéger au mieux les éléments majeurs.

Ainsi, en dehors des zones constructibles, seule la réhabilitation ou l'extension d'habitation est autorisée. Les paysages ruraux et naturels sont donc préservés de toute nouvelle construction, exception faite des constructions agricoles ou d'intérêt collectif.

A noter par ailleurs que la commune a réalisé un inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et paysager (haie, boisement, arbre isolé) qu'elle souhaite protéger en vertu de l'article R.421-23, alinéa i du code de l'urbanisme.

Au titre de la Loi sur l'eau, qui stipule notamment que l'ouverture de nouvelles parcelles à l'urbanisation devront tenir compte des possibilités d'assainissement des eaux usées, il convient de souligner que la commune a bien pris en considération les problématiques d'assainissement. Ainsi, en dehors de l'agglomération, les hameaux de Beaulieu et La Charbonnelais disposent d'une aptitude bonne à moyenne à l'assainissement autonome des eaux usées.

Conformément aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, a été exclue la possibilité de construire de nouvelles habitations sur toutes les parcelles humides (hors agglomération).

La Loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006 a modifié le code de l'urbanisme (art. L.124-2) : « [Les Cartes Communales] délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles».

Aussi, le projet de Carte Communale de Landéan prend en compte les éléments suivants :

#### *La maîtrise de l'urbanisation et la préservation des espaces agricoles*

Il ressort du diagnostic que le territoire a conservé sa vocation agricole, bien que le nombre d'exploitations ait diminué. 24 exploitations restent présentes mais des départs sont encore à venir. Un des objectifs du projet de développement est de favoriser le maintien des structures en place. Pour ce faire, le zonage de la Carte Communale vise à :

- Concentrer l'essentiel du développement de l'urbanisation sur le bourg. Il a notamment été tenu compte de la présence du siège agricole à l'Est du bourg.
- Permettre une densification des hameaux déjà structurés de Beaulieu, La Charbonnelais, Les Mas et La Basse-Vieux-Ville, qui accueilleront à l'intérieur de leur enveloppe bâtie quelques nouvelles constructions. Aucun siège d'exploitation ou bâtiment agricole y est présent.
- Classer les sièges d'exploitations et l'ensemble des secteurs présentant un intérêt agricole certain, notamment les terrains concernés par des plans d'épandage, en zone non constructible dans laquelle seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics.

Ainsi, le projet de développement de l'urbanisation n'est pas de nature à porter atteinte de façon notable à l'activité et à la pérennité des sièges agricoles de la commune ni à l'équilibre général agricole du territoire.

*La prise en compte de l'espace naturel et des risques naturels dans les zones à urbaniser*

Le projet des élus de Landéan, traduit dans le zonage de la Carte Communale, concoure notamment à :

- préserver les zones humides du territoire : classement en zone non constructible des cours d'eaux (hors agglomération), de leurs abords, prairies ou terrains à caractère humide (cf. inventaire réalisé dans le cadre du SAGE).
- conserver les éléments paysagers significatifs et lutter contre le ruissellement des eaux de pluies : les élus souhaitent protéger certaines haies et quelques boisements et arbres isolés en vertu de l'article R.421-23, alinéa i du code de l'urbanisme.

## 5. Evaluation des incidences des choix de la carte sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur

Les conséquences directes et indirectes des choix d'aménagement retenus :

Les incidences du parti d'aménagement sur le site et l'environnement sont à analyser sous l'angle des questions relatives à l'assainissement, à l'impact paysager des futures constructions et à la préservation de l'environnement.

Le projet de la carte communale traduit la volonté de développer le potentiel résidentiel de la commune en préservant l'activité agricole et les entités paysagères marquant l'identité et la qualité du site.

### 5.1 Impact paysager

La commune souhaite aujourd'hui maîtriser le développement de l'urbanisation sur son territoire, en prévoyant surtout un développement au sein du bourg.

En s'insérant essentiellement dans l'enveloppe urbaine déjà existante, le projet de la commune respecte les grands principes d'urbanisme. Il n'est pas de nature à porter atteinte aux éléments paysagers du territoire (forêt domaniale et autres zones naturelles, monuments historiques et autres patrimoines bâtis, etc.).

De plus, il est rappelé qu'un « *projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » (art. R.111-21 du code de l'urbanisme).

En outre, il convient de souligner qu'une part importante des terrains constructibles dans le bourg sont de propriété communale ou en cours d'acquisition. La maîtrise publique permettra la réalisation d'aménagement urbain de qualité et la réalisation de projets assurant la mixité sociale et générationnelle.

### 5.2 Assainissement

La commune est dotée d'une station d'épuration de type boues activées dont les capacités permettront l'accueil de nouvelles constructions au sein de l'agglomération.

Le bourg de Landéan est desservi par un réseau séparatif exclusivement gravitaire, qui achemine les eaux usées au lieu-dit La Touche au Nord-Ouest du bourg. L'école est raccordée par une canalisation de diamètre 150 courant le long de la RD177, la zone d'extension urbaine du Prieuré par une canalisation de diamètre 150 le long de la voie communale n°3.

En dehors du bourg, l'aptitude des sols des hameaux de Beaulieu et La Cherbonnelais ouverts à l'urbanisation a été préalablement étudiée dans le cadre de l'étude de zonage d'assainissement. Ces études ont été prises en considération pour la définition du périmètre constructible des deux hameaux.

L'aptitude des sols à l'assainissement autonome est moyenne à Beaulieu et bonne à La Cherbonnelais,

En outre, il est rappelé que l'article R111-8 du code de l'urbanisme stipule que : « *L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.* »

Aussi, les terrains destinés à recevoir une construction devront avoir une superficie suffisante pour permettre l'installation des dispositifs répondant aux normes en vigueur.

\*  
\* \*