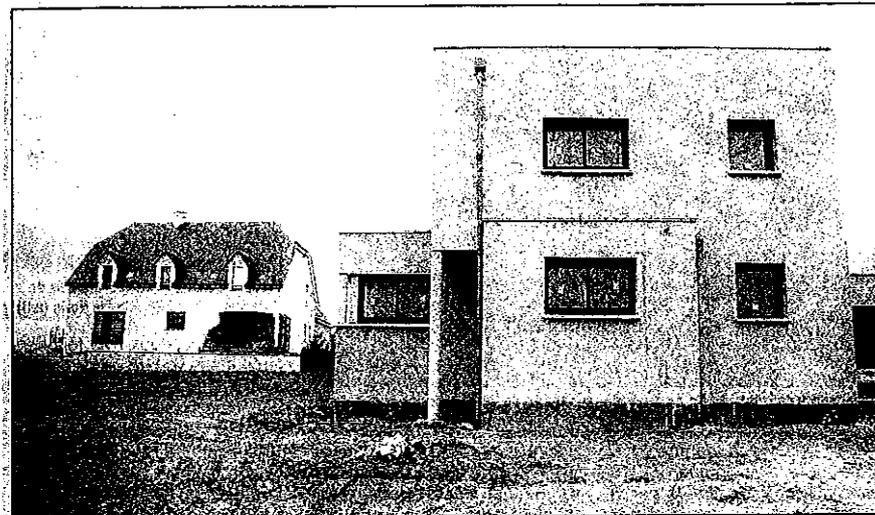


24/08/2011

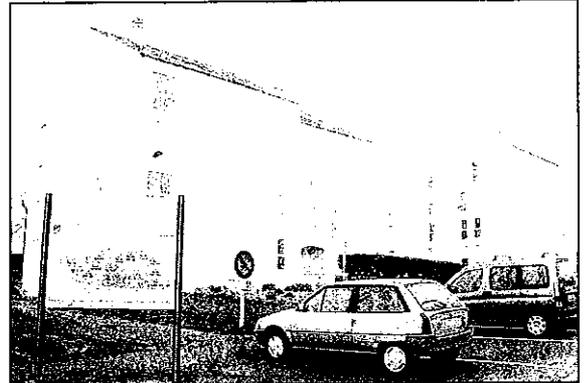
► Léhon

Habitat : du pavillon plutôt que du collectif

Léhon table sur une croissance de 25 à 30 logements annuels, tout en réduisant la surface moyenne des parcelles. La commune détient le plus fort taux de logements sociaux de la Codi.



Un des nombreux projets de constructions nouvelles : ici à la Bénardais, où 12 lots sont prévus.



Léhon compte le plus fort taux de logements sociaux de la Codi avec 31 % : ici une partie des 112 logements collectifs en HLM des Iles bretonnes.

Après trois ans de travaux, le plan local d'urbanisme (PLU) communal a été finalisé en décembre 2006. Avec pour objectif de hiérarchiser dans le temps, la densité et le cadre de ce qui était potentiellement réalisable sur la commune en matière d'urbanisme. Sur la quarantaine d'hectares disponibles à court, moyen et long terme, plusieurs secteurs d'urbanisation ont été définis : « C'est une surface importante par rapport à la superficie de la commune qui est de 472 ha et compte tenu du niveau d'urbanisation déjà réalisé », précise Léo Carabeux, le maire. Jusqu'au début des années 2000, Léhon avait un plan d'occupation des sols (POS) qui permettait de réaliser des maisons sur de grandes parcelles, allant de 2.000 à 3.500 m², faisant ainsi de la commune, une cité résidentielle à la périphérie immédiate de Dinan. « Mais en application de la loi SRU et devant l'augmentation sensible du prix du m² de terrain, nous avons resserré et limité la densité les lots dans le cadre du Plan local d'urbanisme », ajoute le maire.

la propriété plutôt que de développer les bâtiments collectifs. La fourchette des prix de terrain oscille aujourd'hui entre 100 à 140 € le mètre carré. Mais certaines parcelles, proposées par des particuliers, peuvent se trouver à moins de 100 € le m².

Depuis 2008, 101 permis de construire ont été instruits et plusieurs lotissements nouveaux sont réalisés ou en projet : la Vallée aux Moines avec 23 lots de 950 m² de surface moyenne, le Clos Triard : 16 lots de 400 à 600 m², le Domaine du Verger : 25 lots prévus de 350 à 600 m², la Bénardais : 12 lots de 635 à 1.200 m², Le Clos de la Croix avec 9 lots de 500 à 600 m² et quatre parcelles à la Nourais.

Malgré une baisse de la population en 2003, à cause du transfert des comptés à part, résidents à l'hôpital René-Pleven à la ville de Dinan, le nombre de Léhonnais repart à la hausse avec 3.073 habitants au 1er janvier 2011. Il devrait atteindre à moyen-long terme, les 3.500 habitants. Les orientations du PLH vont inciter la municipalité à densifier encore les habitations sur les surfaces constructibles restantes. Cela ne peut avoir qu'un effet bénéfique sur la venue de jeunes ménages qui pourront ainsi bénéficier des nombreux équipements publics implantés sur la commune : terrains et salles multi-sports de la Nourais, club de tennis, piscine, trois écoles maternelles-primaires, une crèche et plusieurs salles communales à usage événementiel. « Nous souhaitons accueillir de nouveaux résidents

afin d'accroître nos ressources fiscales mais sans pour autant augmenter le taux d'imposition, ce qui est d'ailleurs le cas depuis 10 ans conformément à nos engagements ! » annonce le maire.

31 % de logements sociaux

Autre paradoxe de la petite cité de caractère, commune riche, au sein de la Codi : elle est celle qui comprend le plus de logements sociaux avec un chiffre établi à 31 %, devant Dinan 24 % et loin des autres communes de même population (entre 2.000 à 5.000 habitants) qui n'atteignent pas les 10 %. Le quartier des Iles bretonnes comprend 112 appartements HLM, les Petites Landes, 80 maisons HLM auxquelles s'ajoutent les 32 maisons HLM de la Noë Verte. Or le plan local habitat (PLH) de la Codi prévoit pour Léhon, une moyenne de 25 logements à l'hectare et la construction de 114 habitations nouvelles d'ici 2017 dont 23 en logements sociaux. Démarche que ne comprend pas le maire : « Nous avons déjà 31 % de logements type HLM, si l'on nous demande de construire des logements sociaux pour accession à la propriété, nous sommes d'accord, mais pas de nouvelles HLM » déclare-t-il. Dans ce seul cas, ce type de logements pourra être envisagé sur les 20 ha classées aujourd'hui en zone 3au et située à proximité des centres commerciaux et du quartier des Iles bretonnes.



De gauche à droite : Henri Gombert, Cécile Quenouault et Léo Carabeux.

Un projet intergénérationnel

Un projet de construction de maisons au profit des seniors et de maisons en accession à la propriété (une trentaine de pavillons) doit se réaliser sur le site de l'ancien centre Leclerc (à côté du club de tennis) et voir le jour à moyen terme. Ce projet intergénérationnel compense partiellement la demande de création d'un EPHAD refusée à

la commune par le ministère de la santé. La proximité du site avec le pôle santé de Dinan est judicieuse pour le projet.

« Particularité léhonnaise : toute la commune est placée en site inscrit Vallée de la Rance auquel s'ajoutent les trois sites classés : le calvaire du St-Esprit, le château du XII^{ème} siècle et l'abbaye St-Magloire. Cette situation entraîne des contraintes d'urbanisme qui imposent de soumettre tous les dossiers à l'accord et/ou avis des bâtiments de France.

100 à 140 € le m²

La commune souhaite poursuivre sa politique en matière d'urbanisme qui a vu la création de près de 230 logements depuis une dizaine d'années. Et rester dans le choix de logements individuels, sur des parcelles réduites avec un pourcentage de pavillons en accession à

Henri Gombert, chargé de l'urbanisme

Conseiller municipal depuis 1995, Henri Gombert, 62 ans, est l'adjoint en charge de l'urbanisme depuis mars 2008. « Cadre commercial en agro-équipements dans le Morbihan de 1991 à 2008, titulaire d'un BTS en gestion, je n'avais pas le profil idéal pour le poste, mais j'ai accepté la sollicitation du maire. J'ai bien été encadré par l'équipe en place, Eric Houssin des services techniques et Cécile Quenouault du bureau urbanisme, qui m'ont fait découvrir la complexité de la tâche, les méthodes d'approche des différents dossiers. J'ai aussi bien été secondé dans les réflexions sur les décisions à prendre. De plus, les conseils avisés de mon homologue côtissois, Jean-Paul Gorin et l'école du terrain ont vite compensé mes lacunes. Aujourd'hui, je suis à mon aise à ce poste intéressant et toutes les décisions sont prises en liaison étroite avec le maire. »